



Projecto de Loteamento

Estudo Económico

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos no Dec-Lei 400/84 de 31 de Dezembro no que se refere a Fase 5, Sub-Fase 5A, do Plano de Urbanização de Vale do Lobo.

Na área em estudo 2,54, 1,25 ha destinam-se a lotes de habitação, sendo a área restante destinada a zonas verdes, equipamentos urbanos e arruamentos.

O estudo que se segue tem em vista a comparação dos encargos resultantes quer da aquisição de terrenos, quer da execução dos trabalhos de infraestruturas gerais, com as prováveis receitas de venda dos terrenos após a sua urbanização.

1. São considerados os seguintes elementos de base:
 - a). Na determinação do preço de custo dos terrenos, considera-se que a área comerciável representa uma fracção da área bruta, ou seja, que o preço de custo da área comerciável representa uma fracção de área bruta, ou seja, que o preço de custo da área comercializável incorpora o custo dos terrenos necessários para zonas verdes públicas, arruamentos e outros equipamentos públicos.

Admite-se que os terrenos da zona urbana de Vale do Lobo são valorizados segundo o critério de custo histórico ou contabilístico. O custo dos terrenos comercializáveis desta zona, obtém-se multiplicando o custo histórico pelo factor correspondente á relação entre a área total da fase e a sua área comercializável.

- b). Vale do Lobo, visa, principalmente, a comercialização dos lotes de terreno por ela urbanizados, tornando-se imperioso que incorpore no custo dos terrenos os encargos que seja chamada a suportar. Neste estudo consideram-se, assim, os encargos de arranjo e equipamento das zonas verdes e nos primeiros 5 anos, os custos da conservação de arruamentos, bem como o possível déficit da exploração das infraestruturas, como electricidade e água.



- c). Os custos das obras e os encargos de conservação referidos na alínea anterior, incorporam os encargos directos e indirectos.
- d). As verbas referidas na alínea c)., relativas á conservação ou déficit da exploração das infraestruturas e os dispêndios a efectuar com a execução das obras, têm lugar num período de 5 anos a contar desta data. Para efeitos de cálculo, considera-se que os encargos totais a suportar, que, como dissemos, se distribuem por um período de 5 anos, equivalem a um único desembolso realizado a meio período.
- e). O cálculo é feito na hipótese de preços correntes. Nesta condições, os custos das obras serão acompanhados pela variação dos valores de venda dos terrenos.
- f). A comercialização dos terrenos referidos, poderá ter lugar num período de 8 anos. Para efeitos de cálculo, considera-se que as receitas totais provenientes da venda dos terrenos que, como se previu, se distribuirão num período de 8 anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.
- g). Admite-se que o valor das vendas dos terrenos adiante referido é um valor líquido, ou seja, que o valor bruto se deduzem os encargos de comercialização.

2. Valores considerados:

- a). Taxa de actualização anual de 7%, cuja aplicação corresponde aproximadamente ao coeficiente aconselhado para a reavaliação de activos das Empresas.
- b). Areas:
Dos lotes 12.531 m2
Total das parcelas 25.420 m2
- c). Custo do terreno:
Custo no momento de aquisição.. 2.450\$00
Custo só comercializável:

$$2.450\$00 \times \frac{25.420}{12.531} = 4.970\$00/ m2$$



d). Custo de Infraestruturas e Arranjos Exteriores próprios das parcelas:

| | | |
|---|-----------|---|
| 1. Arruamento e estacionamento | 9.921 ¢. | ✓ |
| 2. Redes de esgotos domésticos e pluviais | 8.003 ¢. | |
| 3. Rede de águas | 1.077 ¢. | |
| 4. Rede de energia eléctrica | 6.365 ¢. | |
| 5. Rede de telefones | 1.953 ¢. | |
| Sub-Total | 27.319 ¢. | |
| 6. Arranjos exteriores | 42.500 | |
| TOTAL | 69.819 ¢ | |

e). Custo dos projectos

| | |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Projecto de loteamento | 1.000 ¢. |
| 2. projecto de infraestruturas | 1.200 ¢. |
| | ----- |
| | 2.200 ¢. |

3. Comparação dos encargos com as receitas:

a). Encargos

Custo do terreno tendo em conta o custo das áreas comercializáveis:

$$12.531 \times 4.970\$ = 62.279 \text{ ¢.}$$

b). Custo dos investimentos referidos para infraestruturas gerais e projectos:

$$69.819 \text{ ¢} + 2.200 \text{ ¢} = 72.019 \text{ ¢.}$$

Total de encargos:

$$62.279 \text{ ¢.} + 72.019 \text{ ¢} = 134.298 \text{ ¢.}$$

c). Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda médio de 30.000\$00/ m2 a meio período, líquido de encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-à:

$$12.531 \times 30.000\$00$$

$$= 286.969.460\$00$$

$$\frac{4}{(1+0,07)}$$



SALDO:

O saldo apurado corresponde a cerca de 214% do custo do terreno, adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculado a preços actuais, sendo um valor considerado normal para os riscos a suportar.

4. Compensações

Nos termos da portaria nº 74/86 de 11 de Março e caso outro acordo não seja estabelecido com a Exm^a Câmara Municipal de Loulé, o valor máximo a auferir por esta Edilidade referente a esta operação de loteamento será o resultante da aplicação da fórmula $Q (\$) = K \times A (m^2) \times C (\$/m^2)$ em que $K = 0,030$ (processo ordinário), ou seja:

$$Q = 0,030 \times 1.779 \text{ m}^2 \times 21.870\$00 = 1.167.202\$00$$

ale do Lobo, 22 de Novembro de 1991