



## SUB-ZONA 4.12.1

### ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO DA SUB-ZONA

#### ARTIGO 3º DO DECRETO-LEI Nº 289/73 DE 6 DE JUNHO

#### PORTARIA Nº 679/73 DE 9 DE OUTUBRO

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos no Artº 6º do Decreto - Lei nº 46673 de 29 Nov. 65, no que se refere à Sub-Zona 4.12.1 do plano geral de VILAMOURA com a planta de localização anexa.

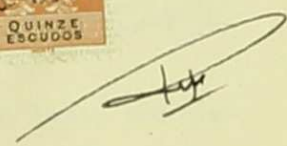
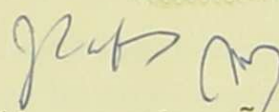
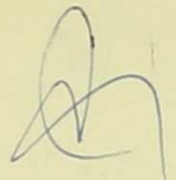
Esta Sub-Zona, compreende uma área de 61870 m<sup>2</sup> dos quais 34070 m<sup>2</sup> se destinam a lotes de habitação, 9765 m<sup>2</sup> corresponde a zonas verdes exteriores, 5445 m<sup>2</sup> a arruamentos e parques de estacionamento públicos, 1200 m<sup>2</sup> a área para equipamentos colectivos e 14000 m<sup>2</sup> a área de uma unidade hoteleira.

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

#### 1. São considerados os seguintes elementos base:

- a) Na determinação do preço de custo dos terrenos considera-se que a área comercializável, representa uma fracção da 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 colectivos públicos.

Admite-se que os terrenos da zona urbana de VILAMOURA são valorizados segundo o critério do curso médio e onerados com os encargos financeiros a partir da criação da LUSOTUR. O custo dos terrenos comercializáveis desta Sub-Zona, obtem-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total do Sector e a sua área comercializável.



- b) A urbanização das áreas referidas, envolve não só obras localizadas nessas áreas como muitas outras, exteriores a elas. Assim, tornam-se necessários, por exemplo, acessos aos locais a lotear, redes de águas e electricidade, postos de transformação e reservatórios de águas que oneram a urbanização das áreas referidas, tanto mais quanto maior é a área periférica por equipar com os serviços ou facilidades requeridas.
- c) A LUSOTUR visa principalmente a comercialização dos lotes de terreno por ela urbanizados tornando-se imperioso que incorpore no custo dos terrenos os encargos que seja chamado 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.
- d) Os custos das obras e os encargos de conservação referidos na alínea anterior incorporam os encargos directos e indirectos.
- e) As verbas referidas na alínea d) relativas à conservação ou déficit da exploração das infraestruturas e os dispendios a efectuar com a execução das obras, tem lugar num período de cinco anos a contar desta data. Para efeito de cálculo, considera-se que os encargos totais a suportar, que como dissemos, se distribuem por um período de cinco anos, equivalem a um único desembolso realizado a meio do período.
- f) O cálculo é feito na hipótese de preços constantes. Nestas condições os custos das obras serão acompanhados pela variação dos valores de venda dos terrenos.





- g) A comercialização dos terrenos referidos poderá ter lugar num período de 10 anos. Para efeito de cálculo considera-se que as receitas totais provenientes da venda dos terrenos, que como se previu se distribuirão num período de 10 anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.
- h) Admite-se que o valor de vendas dos terrenos adiante referido, é um valor líquido, ou seja que ao valor bruto se deduzem os encargos de comercialização.

## 2. Valores considerados

- a) Taxa de actualização anual 7%, cuja aplicação corresponde aproximadamente ao coeficiente aconselhado para a revalidação de activos das Empresas.

b) Áreas :

Dos espaços de habitação .....	28545 m <sup>2</sup>
Complementares dos lotes .....	5525 m <sup>2</sup>
Dos lotes .....	34070 m <sup>2</sup>
Total da SubZona (restante) .....	47870 m <sup>2</sup>

c) Custo do terreno

Médio no momento de aquisição .....	14\$00	
Actual - 14\$00 (1 + 0,07) <sup>14</sup> =	36\$10	
Actual só comercializável: 36\$10x	$\frac{47870}{28545}$	= 60\$50

d) Custo das infraestruturas

1) Próprias da Sub-Zona

- Arruamentos .....	2 050 contos
- Redes de esgotos domésticos e pluviais .....	1 200 contos
- Redes de água .....	300 contos



4

d)

1) - Redes de energia eléctrica .....	3 950 contos	
- Redes de telefone .....	400 contos	
- Paisagismo .....	<u>1 600 contos</u>	
		9 500 contos

2) Gerais a imputar à Sub-Zona

- Arruamentos e estacionamento .....	700 contos	
- Redes de esgotos domésticos e pluviais .....	600 contos	
- Redes de esgotos e equipamentos acessórios .....	550 contos	
- Redes de energia eléctrica e telefones .....	<u>700 contos</u>	
		2 550 contos
- Paisagismo .....	500 contos	
- Encargos de conservação das redes e espaços verdes .....	<u>500 contos</u>	
		1 000 contos
- Infraestruturas gerais de animação .....		<u>600 contos</u>
		4 150 contos

TOTAL d1 + d2 = 9 500 + 4 150 = 13 650 contos

3. Comparação dos Encargos com as receitas

a) Encargos

Custo do terreno tendo em conta os custos médios das áreas comerciáveis

$$28\ 545 \times 60\$50 = 1\ 727 \text{ contos}$$

VILAMOURA

.../...



5

b) Custos dos investimentos referidos para  
infraestruturas gerais ..... 13 350 contos

TOTAL dos encargos 13 650 + 1 727 = 15 377 contos

c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 900\$00/m<sup>2</sup> a meio do período,  
líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais,  
observar-se-ã :

$$\frac{28\ 545 \times 900\$00}{(1 + 0,07)^5} = 18\ 315 \text{ contos}$$

Saldo :

O saldo apurado corresponde a cerca de 19% do custo médio de 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.

Lisboa, 11 de Dezembro de 1979

AP/mjf