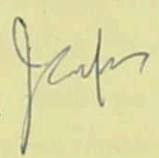




SUBZONA 4.12.2

ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA  
LICENÇA DE LOTEAMENTO DA SUBZONA 4.12.2



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 subzona 4.12.2 do plano geral de VILAMOURA com a planta de localização anexa.

Esta subzona, compreende uma área de 169592 m2 dos quais 81880 m2 se destinam a habitação, 58710 m2 correspondem a zonas verdes exteriores, 10152 m2 a arruamentos e parques de estacionamento público sendo 100630 m2 a área total dos lotes.

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

1. São considerados os seguintes elementos base:

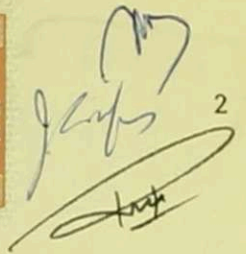
- a. Na determinação do preço de custo dos terrenos considera-se que a área comercializável, representa uma fracção da área bruta, ou seja que o preço de custo da área comercializável, incorpora o custo dos terrenos necessários para zonas verdes públicas, arruamentos e outros equipamentos colectivos públicos.

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

.../2

**LUSOTUR - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.**

LISBOA — Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º - 1000 Lisboa - Portugal - Telef. 53 70 57 - End. Teleg. Cables Lusef - Telex 12 616 Lusef P  
ALGARVE — Vilamoura 8100 Loulé - Portugal - Telef. 6 55 73/4 - End. Teleg. Cables Lusef - Telex 13 249 Lusef P



- b. A urbanização das áreas referidas, envolve não só obras localizadas nas 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 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.
- 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 dispêndios 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 por um período de 10 anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.
- h. Admite-se que o valor de venda 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 de 7%, cuja aplicação corresponde aproximadamente ao coeficiente aconselhado para a reavaliação de activos, das empresas.

b. Áreas:

Espaços de habitação .....	81 880 m2
Áreas complementares .....	18 750 m2
Áreas dos lotes .....	100 630 m2
Total da subzona .....	169 592 m2

c. Custo do terreno

Médio no momento da aquisição	-	14\$00	
Actual	-	14\$00 (1 + 0,07) <sup>14</sup>	= 36\$10
Actual só comercializável	-	$\frac{36\$10 \times 169\ 592}{81\ 880}$	= 74\$80

d. Custo das infraestruturas

1. Próprias da subzona

- Arruamentos e estacionamento .....	5 750 contos
- Redes de esgotos domésticos e pluviais .....	3 300 contos
- Rede de águas .....	800 contos
- Redes de energia eléctrica .....	10 850 contos
- Redes de telefones .....	1 100 contos
- Paisagismo .....	4 400 contos
	<u>26 200 contos</u>

2. Gerais a imputar à subzona

- Arruamentos e estacionamento .....	1 950 contos
- Redes de esgotos domésticos e pluviais .....	1 500 contos
- Redes de águas e equipamento acessório .....	1 700 contos
- Redes de energia eléctrica e telefones .....	1 950 contos
- Paisagismo .....	1 400 contos
- Encargos de conservação das redes e espaços verdes..	1 400 contos
- Infraestruturas gerais de animação .....	1 900 contos
	<u>11 800 contos</u>

Total d1 + d2 = 26 200 + 11 800 = 38 000



## 3. Comparação dos encargos com as receitas

## a. Encargos

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

$$81\ 880 \times 74\$80 = 6\ 100 \text{ contos}$$

## b. Custo dos investimentos referentes a estruturas gerais:

$$d1 + d2 = 38\ 000 \text{ contos}$$

Total de encargos

$$38\ 000 + 6\ 100 = 44\ 100 \text{ contos}$$

## 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-á:

$$\frac{81\ 880 \times 900\$00}{(1 + 0,07)^5} = 52\ 550 \text{ contos}$$

que corresponde a um saldo de cerca de 19% do custo médio do terreno, adicionado ao custo das obras e dos encargos de conservação, calculados a preços actuais, o que se considera valor normal para os riscos a suportar.

Lisboa, 11 de Dezembro de 1979

AP/MH

**LUSOTUR** - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.

LISBOA — Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º - 1000 Lisboa - Portugal - Telef. 53 70 57 - End. Teleg. Cables Lusef - Telex 12 616 Lusef P  
ALGARVE — Vilamoura 8100 Loulé - Portugal - Telef. 6 55 73/4 - End. Teleg. Cables Lusef - Telex 13 249 Lusef P