

# LUSOTUR

## ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO DA ZUBZONA 2, SECTOR 5, DE VILAMOURA

Artigo 3º do Decreto-Lei nº 289/73 de 6 de Junho

Portaria nº 679/73, de 9 de Outubro

*Handwritten notes:*  
Vista  
29.01.24  
[Signature]

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos no Artº 6º do Decreto-Lei nº 46673, de 29 de Novembro de 1965, no que se refere ao loteamento em epígrafe, aprovado pela Câmara Municipal de Loulé em reunião de 87.11.24.

A área em estudo tem 201.500 m<sup>2</sup>. dos quais se destinam:

A habitação apenas .....	20.930 m <sup>2</sup> .	
A habitação e comércio .....	54.630 m <sup>2</sup> .	
A equipamentos vários: (terminal, oficinas, GNR., etc.) .....	30.120 m <sup>2</sup> .	
A instalações náuticas/estacionamento .....	31.760 m <sup>2</sup> .	137.440 m <sup>2</sup> .
A arruamentos/Zonas Verdes .....	64.060 m <sup>2</sup> .	
	201.500 m <sup>2</sup> .	

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. ELEMENTOS BASE

- a) Na determinação do preço de custo dos terrenos considera-se que a área comercializável representa toda a área bruta, isto é, que o preço de custo da área comercializável incorpora o custo dos terrenos necessários para zonas públicas, arruamentos e outros equipamentos colectivos.

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 zona obtêm-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total e a sua área comercializável.

**PROC. 15.11**

## LUSOTUR

1.10.5  
890127  
... 2 ...  
my

- b) A urbanização das áreas referidas envolve não só obras localizadas nessas áreas como muitas outras, exteriores a elas. Assim, tornaram-se necessários, por exemplo, acessos aos locais a lotear, redes de águas e electricidade, postos de transformação e reservatórios de águas que one ram 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 terrenos 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 têm 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 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 des te período.

PROC. 1511

Vindo  
89.01.27  
... 3...  
my

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 média de 15%.

b) Áreas:

. dos lotes comercializáveis .....	137.440 m2.
. total da Zona 5.2 .....	201.500 m2.

c) Custo do terreno

. médio no momento de aquisição/m2. ...	14\$00
. actual ... $14\$00 \times (1+1,15)^{21} = 14\$00 \times 18,9 =$	264\$60
. actual (só a parte comercializável):	
264\$60 x 201.500/137.440	= 387\$93

d) Custo das infraestruturas (milhares de escudos)

1. próprias da Zona

. Arruamentos .....	75.850	
. Esgotos domésticos .....	20.450	
. Esgotos pluviais .....	36.450	
. Abastec. de água e gás .....	30.550	163.300
. Conduas telefónicas .....		7.650
. Energia eléctrica e iluminação pública		23.500
		<u>194.450 (d1)</u>

PROC. 15/17

2. gerais a imputar à Zona (milhares de escudos)

. Arruamentos .....	5.000
. Esgotos domésticos .....	2.500
. Abastecimento de água .....	3.500
. Electricidade e condutas tele fónicas .....	3.000
. Paisagismo .....	1.500
. Encargos de conservação das redes e espaços verdes .....	2.000
. Infraestruturas gerais de animação .....	5.000
	22.500 (d2)

Vinte  
89.01.27  
my

3. COMPARAÇÃO ENTRE ENCARGOS E RECEITAS (custos actualizados)

a) Terreno (comercializável a custos médios) =	
= 137.440 x 387\$93	= 53.317 contos
b) Infraestruturas (d1 + d2) .....	= 216.950 contos
	270.267 contos

Considerando o valor de venda de 4.500\$00/m2. a meio período, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais observar-se-ã:

$$\frac{137.440 \text{ m2.} \times 4.500\$00}{(1 + 0,15)^5} = \frac{618.480}{2,01} = 307.701 \text{ contos}$$

Saldo

O saldo apurado (307.701 - 270.267 = 37.434 contos) corresponde a cerca de 14% do custo médio do terreno adicionado do custo das obras e encargos de conservação calculados a preços actuais:

$$37.434/270.267 = 0,138$$

...//...

PROC. 1.5.17

Vista .. 5 ..  
89.01.27

4. VALOR DAS OBRAS A EXECUTAR, RELATIVAMENTE ÀS QUAIS HAVERÁ QUE PRESTAR  
GARANTIA BANCÁRIA

Das infraestruturas consideradas em 2.d.2) já está executada a 1a. fase correspondente às adjudicações e trabalhos realizados nessa Zona em 1987 relativos à 1a. fase das infraestruturas e da electricidade no valor de 57.160 contos, pelo que sobre esta importância não deverá incidir a garantia bancária.

Assim as infraestruturas de 5.2. sobre as quais incidirá a garantia bancária são as constantes da alínea 2.d.1) deduzidas das já executadas ou seja, sobre o valor:

$$194.450 - 57.160 = 137.290 \text{ contos.}$$

Vilamoura, 22 de Janeiro de 1988

O Engº Civil

*M. A. Portugal Branco*

M. A. PORTUGAL BRANCO

*Inscrito nº 129*

PROC. 1.5-17