

ZONA 1E, EXPANSÃO DA FASE 1

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 á ZONA 1E expansão da FASE 1 do Plano de Urbanização de Vale do Lobo, Já revista tendo em conta o último parecer.

Na área em estudo de 2,07 ha, 0,99 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 comercializável 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 urbanizada 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



V. 206  
320810  
R

Vista  
gratua

08  
R

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 à 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. Nestas 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, equivalente 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.

V. Costa  
9208/10

19  
R

b). Áreas:  
Dos lotes ..... 9.992 m<sup>2</sup>  
Total das parcelas ..... 20.735 m<sup>2</sup>

c). Custo do terreno:  
Custo no momento de aquisição . 2.450\$00/m<sup>2</sup>  
Custo só comercializável:

$$2.450\$00 \times \frac{20.735}{9.992} = 5.084\$00/m^2$$

d). Custo das Infraestruturas, próprias das parcelas:  
1. Arruamentos e estacionamento ..... 9.000 c.  
2. Redes de esgotos domésticos e  
pluviais ..... 9.000 c.  
3. Rede de águas ..... 700 c.  
4. Rede de energia eléctrica ..... 4.500 c.  
5. Rede de telefones ..... 2.900 c.  
6. Arranjos exteriores ..... 500 c.  
TOTAL.....26.600 c.

e). Custos dos Projectos  
1. Projecto de loteamento ..... 1.000 c.  
2. Projecto de infraestruturas ..... 1.200 c.  
TOTAL..... 2.200 c.

3. Comparação dos encargos com as receitas:

a). Encargos  
Custo do terreno tendo em conta o custo das áreas  
comercializáveis:

$$9.992 \times 5.084 = 50.799 \text{ c.}$$

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

$$26.600 + 2.200 = 28.800 \text{ c.}$$



✓  
320810  
[Handwritten signature]

Total dos encargos:

$$50.799 + 28.800 = 79.599 \text{ c.}$$

c). Receitas actualizadas considerando o valor de venda médio de 30.000\$00/m<sup>2</sup> a meio período, líquido de encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$$\frac{9.992 \times 30 \text{ c.}}{(1 + 0,07)^4} = 228.686 \text{ c.}$$

SALDO:

O saldo apurado corresponde a cerca de 287% 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<sup>a</sup> 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  $Q (\$) = K \times A \text{ (m}^2\text{)} \times C \text{ (\$/m}^2\text{)}$  em que  $K = 0,030$  ( processo ordinário ), ou seja:

$$Q = 0,030 \times 3,997 \text{ m}^2 \times 21.870\$00 = 2.622.431\$70$$

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]