

Zonas 7 e 8 do Sector 3 em Vilamoura

ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO

DA PARCELA DE AMPLIAÇÃO DAS ZONAS 7 e 8 DO SECTOR 3

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 de Decreto-Lei nº 46673 de 29 de Novembro de 1965, no que se refere à parcela das zonas 7 e 8 do sector 3 do plano geral de VILAMOURA com a planta de localização anexa.

O estudo de urbanização do sector-plano de pormenor -prioridade 1, a que correspondem as zonas 7 e 8 do sector 3, foi aprovado pela Câmara Municipal de Loulé em 27.6.80. Na area em estudo de 5,3641 ha, 2,3762 ha destinam-se a lotes de moradias unifamiliares ou bifamiliares, cerca de 0,6164 ha para reserva e o restante para arruamentos e parques de estacionamento e zonas verdes.

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 base:

- a) Na determinação do preço de custo dos terrenos considera-se que a área comercializável, representa uma fracção da area bruta, ou seja que o preço de custo da area de comercialização, 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 area total do Sector e a sua area comercializável.

- b) A urbanização das áreas referidas envolve não só obras localizadas nessas areas como muitas outras, exteriores a elas. Assim, tornam-se necessários, por exemplo, acessos aos locais a lotear, rede de águas e electricidade, postos de transformação e reservatórios de águas que oneram a urbanização das areas referidas, tanto mais quanto maior é a area periférica por equipar com os serviços ou facilidades requeridas.

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

- 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 déficite 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 déficite 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 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 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:

Dos lotes	23762 m2
Total da parcela	53641 m2

c) Custo do terreno /m2

Médio no momento da aquisição	14\$00
Actual - 14\$00 (1 + 0,07) ¹⁴	36\$10
Actual só comercializável: $36$10 \times \frac{53641}{23762}$	81\$50

d) Custo das infraestruturas

1) Próprias da parcela

- Arruamentos	3334 contos
- Redes de esgotos domésticos e fluviais	2800 contos

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



- Redes de água	787 contos
- Redes de energia eléctrica.....	3000 contos
- Redes de telefone	600 contos
- Paisagismo	1400 contos
	<u>11921 contos</u>

2) Gerais a imputar à Parcela

- Arruamentos e estacionamento	300 contos
- Redes de esgotos domésticos e pluviais	250 contos
- Redes de esgotos e equipamentos acessórios	200 contos
- Redes de energia eléctrica e telefones	400 contos
- Paisagismo	250 contos
- Encargos de conservação das redes de espaços verdes	250 contos
- Infraestruturas gerais de animação	200 contos
	<u>1850 contos</u>

TOTAL d1 + d2 = 11921 + 1850 = 13771 contos

3. Comparação dos Encargos com as receitas

a) Encargos

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

$23762 \times 81\$50 = 1937$ contos

b) Custos dos investimentos referidos para infraestruturas gerais 13771 contos

TOTAL DOS ENCARGOS: $13771 + 1937 = 15708$ contos

c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 1100/m² a meio do período, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$\frac{23762 \times 1100\$00}{(1 + 0,07)^5} = 18634$ contos

Saldo :

O saldo apurado corresponde a cerca de 19% do custo médio do terreno, adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculado a preços actuais, sendo um valor considerado normal para todos os riscos a suportar.

Lisboa, 29 de Julho de 1980

GPE
Eng^o Almeida Pina

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