

VILAMOURA



Handwritten signature in blue ink.

ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO
DA SUB-ZONA 6.1.1 DO SECTOR 6

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 na alínea a) do nº 1 da Portaria 679/73 de 9 de Outubro, no que se refere à sub-zona 6.1.1 do Sector 6 do Plano Geral de Vilamoura.

Na área em estudo de 18 ha, dos quais apenas 3,0 ha destinam-se a lotes de habitação e hotelaria sendo a área restante destinada a zonas verdes, equipamento desportivo 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 de 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 comerciável, representa uma fracção da área bruta, ou seja, que o preço de custo da área comerciável 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 Zona obtem-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total e a área comerciável.

:::/...

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



Handwritten signature and initials in blue ink.

.../:::

- 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, captações de água, estações elevatórias, redes de águas e redes de esgotos e electricidade, postos de transformação e reservatórios de águas que oneram a urbanização das áreas referidas .
- 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 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 deste período.

:::/...

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



[Handwritten signature]

.../:::

- h) Admite-se que o valor de vendas dos terrenos adiante referido é um valor liquido, ou seja, que ao valor bruto se deduzem os encargos de comercialização.

2. Valores considerados

- a) Taxa de actualização anual média de 15%.

b) Áreas

Dos lotes	6.1.1A	12 225 m ²
	6.1.1B	17 500 "
		<hr/>
		29 725 m ²
	6.1.1C	108 665 m ²
- Área exterior aos lotes		46 773 m ²
Área total de sub-zona 6.1.1		<hr/>
		185 163 m ²

c) Custo médio do terreno

- Médio no momento de compra

 14\$00
- Actual - $14\$00 \times (1 + 0,15)^{15}$

 113\$92
- Área comercializável :

O lote 6.1.1C que servirá o Clube de Tiro não tem qualquer defesa comercial, tendo que ser encarado, como mais um equipamento desportivo, a imputar ao empreendimento com maior incidência nos lotes ou zonas adjacentes.

Deste modo, admitimos, para não sobrecarregar economicamente, os lotes 6.1.1A e 6.1.1B que a estes apenas será imputada a cota parte da área total da sub-zona 6.1.1 que lhe é exterior na proporção da sua população para o total da zona 6.1.1.

.../...



[Handwritten signature]

.../:::

- População prevista 6.1.1A e 6.1.1B	—————	486 habitantes
- População prevista para a zona 6.1.2 variável de 2931 a 4146 média	—————	3 538 "
		<hr/>
		4 024 "

Assim, área a imputar à área comerciável :

$$\frac{486}{4024} \times (185\ 163 - 29\ 275) = 18\ 827\ m^2$$

- Custo do terreno médio comerciável :

$$113\$92 \times \frac{29\ 275 + 18\ 827}{29\ 275} = 187\$20$$

d) Custo das infraestruturas :

1. Próprios das sub-zona 6.1.1A e 6.1.1B

- Arruamentos	—————	4 602 contos
- Redes de esgotos domésticos e pluviais		3 314 "
- Rede de águas	—————	680 "
- Redes de energia eléctrica	—————	4 315 "
- Rede telefónica (aérea)	—————	-
- Paisagismo (estimado)	—————	500 "
		<hr/>
		13 411 "

2. Infraestruturas gerais de Vilamoura, a imputar aos terrenos numa cota parte

a) Estradas e arruamentos :

Via Central 2 x 4 720 x 7 x 1,7 c/m ²	=	112 300 contos
" 6/8 1 x 3 100 x 5,0 x 1,6 c/m ²	=	24 800 "

137 100 "

:::/...



Handwritten signature and initials in blue ink.

.../:::

b) Abastecimento de água :			
Obras gerais (captações, estação de tratamento e elevatória, condutas elevatórias e adutoras principais, reservatórios de distribuição)		150 000	contos
c) Esgotos domésticos :			
Condutas elevatórias e estações elevatórias principais	_____	120 000	"
d) Esgotos pluviais :			
Colectores gerais e regularização de valas		50 000	"
e) Electricidade :			
Subestação, linhas gerais de alimentação a 15 KV e PST (Plano Director)	_____	240 000	"
f) Telefones :			
Admitimos que à Lusotur serão imputados apenas encargos referentes a conduta para cabos que no projecto da Hidrotécnica, são estimados em	_____	20 000	"
g) Arranjos paisagísticos :			
Arranjos paisagísticos gerais não imputáveis directamente aos Sectores ou zonas		50 000	"
		<u>767 100</u>	"
- População futura de Vilamoura	_____	55 000	habitantes
- População das sub-zona 6.1.1A e 6.1.1B	_____	486	"
- Cota parte das infraestruturas gerais a imputar às sub-zonas referidas.			
	$\frac{486}{55\ 000} \times 767\ 100 =$	6 778	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



.../:::

3. Comparação dos encargos com as receitas

a) Encargos

- Custo do terreno, tendo em conta o custo médio das áreas comercializáveis

$$29\ 275 \times 187\$20 = 5\ 480 \text{ contos}$$

- Custo das infraestruturas :

- próprias das sub-zonas ————— 13 411 "

- gerais a imputar ————— 6 778 "

20 189 "

Custo do terreno e infraestruturas :

$$5\ 480 + 20\ 189 = 25\ 668 "$$

- Encargos conservação (5%) — 1 009 "

- Déficit de exploração águas e esgotos e arredond. ————— 1 323 "

28 000 "

b) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 2 300\$00/m² a meio do período, líquido de encargos administrativos, financeiros e comerciais, teremos :

$$\frac{29\ 275 \times 2,3}{(1 + 0,15)^5} = 33\ 482 \text{ contos}$$

Saldo : Nestas condições de venda o saldo corresponde apenas a 20% do custo médio do terreno adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculados a preços actuais, sendo um valor baixo em relação aos riscos e encargos de capital que as empresas têm que suportar.

Lisboa, 19 de Novembro de 1981

O DIRECTOR DOS SERV. TÉCNICOS


J. SOUSA LOPES

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