

*M. Magalhães*  
*[Handwritten signature]*



**ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA A OBTENÇÃO DA LICENÇA DE SUB-LOTEAMENTO DOS  
LOTES 2 e 3 DO SECTOR 3 DE VILAMOURA**

**Artigo 3º de Decreto-Lei Nº289/73 de 6 de Junho**

**Pertaria Nº679/73 de 9 de Outubro**

O presente estudo económico visa satisfazer os requisitos defi  
nidos no artº 6º de Decreto-Lei nº46673, de 29 de Novembro de 1965, no  
que se refere ao sub-loteamento em epigrafe.

Na area em estudo de 82.360m<sup>2</sup> e 68.380m<sup>2</sup> destinam-se a lotes de  
moradias e "courts" de ténis e outras actividades desportivas, sendo area  
restante destinada a zonas verdes 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 prévias receitas de venda dos terrenos  
após a sua urbanização.

**1 - São considerados os seguintes elementos base:**

a) Na determinação de preços de custo dos terrenos conside  
ra-se que a area comerciável representa uma fracção da  
area bruta, ou seja, que o preço de custo da area comer  
ciável incorpora o custo dos terrenos necessários para  
as zonas públicas, zonas verdes, arruamentos e outros  
equipamentos de interesse geral.

Admite-se, que os terrenos da zona urbana de Vilamoura  
são valorizados segundo o critério de custo base e encar  
gos de infraestruturas.

b) A urbanização das areas referidas envolve não só obras  
localizadas nessas areas como muitas outras exteriores

MANUEL P. M. MAGALHÃES  
ARQUITECTO  
RUA JANELAS VERDES  
CONVENTO DOS MARIANOS, P 1C  
1200 LISBOA 67 40 48



*M. Magalhães*

a elas. Assim tornam-se necessárias, por exemplo, aces  
ses aos diferentes locais a lotear, ligações de águas  
e electricidade, tanto maiores quanto maior é a zona pe  
riférica das zonas.

c) A Vilameuratenis visa principalmente a comercialização  
dos lotes de terreno por ela urbanizados, tornando-se  
imperioso, que incorpore no custo dos terrenos os encar  
gos que seja chamada a suportar.

d) Os custos das obras e os encargos de conservação referi  
das na alínea anterior incorpora os encargos directos e  
indirectos.

e) O cálculo é feito a um preço médio constante.

f) A comercialização dos terrenos referidos poderá ter lu  
gar num período de dois anos.

g) Admite-se que o valor de vendas dos terrenos adiante re  
ferido é um valor líquido, ou seja, que ao valor bruto  
se deduzem os encargos de comercialização.

## 2 - Valores considerados:

### a) Custos dos terrenos:

Valor base dos terrenos Zona 2-3 Sector 3

30.000.000\$00

Custo de levantamento topográfico, pro  
jectos de infraestruturas, estudos diver  
sos de implantação do Complexo Vilameu  
ratenis, ordenamento paisagístico e es  
tudo económico

14.864.000\$00

Custo total dos

MANUEL P. M. MAGALHÃES  
ARQUITECTO  
RUA JANELAS VERDES  
CONVENTO DOS MARIANOS, P 1C  
1200 LISBOA 67 40 46



Custe total dos terrenos: 30.000.000\$00  
14.864.000\$00  

---

44.864.000\$00

b) Infraestruturas de urbanização  
distribuição de águas e esgotos 38.565.000\$00  
Infraestruturas de electricidade 23.992.000\$00  

---

Total infraestruturas 62.557.000\$00

Infraestruturas desportivas a rea  
lizar com a venda sucessiva de lotes  
33 courts de Ténis ao preço unitário 1.800.000\$00  
Preço total dos courts de Ténis 59.400.000\$00  
3 Piscinas 6.500.000\$00  
3 Green Bowling 4.500.000\$00  
Preparação de zonas verdes 10.000.000\$00  

---

Total infraestruturas desportivas 80.400.000\$00  
  
Total custes 44.864.000\$00

62.557.000\$00  

---

80.400.000\$00  

---

187.821.000\$00

RECEITAS

Considerando que a area de terreno correspondente aos 108 Lotes para construção das moradias corresponde a uma area de 23.768m<sup>2</sup> e que cada lote terá como média o preço de venda de 8.500\$00 por cada m<sup>2</sup> de terreno teremos:

MANUEL P. M. MAGALHÃES

ARQUITECTO

RUA JANELAS VERDES

CONVENTO DOS MARIANOS, P 1C

1200 LISBOA

67 40 48



Area total de terreno comercializável

108 lotes com 23.768m<sup>2</sup>

23.768m<sup>2</sup> x 8.500\$00 = 202.028.000\$00

RESUMO

RECEITAS	202.028.000\$00
DESPESAS	187.821.000\$00
	<hr/>
	14.207.000\$00

SALDO


O saldo apurase corresponde a cerca de 8% de custe total de terreno, acrescido de custe total das infraestruturas básicas e desportivas.

NOTA: O saldo aqui determinado será utilizado para expansão das infraestruturas desportivas "mini-golf e squash" bem como fundo de reserva para apoio ao desenvolvimento do Centro de Ténis, durante os primeiros anos de actividade.

Lisboa, 9 de Dezembro de 1985

O Arquitecto inscrito na Camara Municipal de Loulé com o nº691.

MANUEL P. M. MAGALHÃES  
ARQUITECTO  
RUA JANELAS VERDES  
CONVENTO DOS MARIANOS, P 1C  
1200 LISBOA 67 40 46



**ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA A OBTENÇÃO DA LICENÇA DE SUBLOTEAMENTO  
DOS LOTES 2 E 3 DO SECTOR 3 DE VILAMOURA  
ARTIGO 3º DO DECRETO-LEI Nº239/73 DE 6 DE JUNHO  
PORTARIA Nº679/73 DE 9 DE OUTUBRO**

**Aditamento**

Valor da zona 2 do sector 3 de Vilamoura

33 campos de tenis

$648m^2 \times 33 = 21.384m^2 \times 3.000\$00 = 64.152.000\$00$

3 pistas de bowling green

$3 \times 40m \times 25m = 3.000m^2 \times 3.000\$00 = 9.000.000\$00$

1 pousada para jogadores

area de construção  $2.130m^2 \times 8.500\$00 = 18.530.000\$00$

1 club-house

com a area de construção de  $400m^2 \times 8.500\$00 = 3.400.000\$00$

Zonas verdes adidas aos campos de tenis, bowling

green, pousada e club-house -  $23.351m^2 \times 500\$00 = 11.675.500\$00$

**TOTAL 106.757.500\$00**

Lisboa, 23 de Abril de 1986

● Arquitecte inscrito na Camara Municipal de Loulé com o nº691

*Manuel P. M. Magalhães*