



ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO
DAS ZONAS 4.10 E 4.11 DO SECTOR 4
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 às subzonas 4.2.6 e 4.2.7 do Sector 4 do Plano Geral de Vilamoura.

Na área em estudo de cerca de 7,3 ha., destinam-se a lotes de habitação apenas cerca de 6,3 ha., sendo a área restante destinada a zonas verdes, equipamentos urbanos e desportivos 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 base:

- a. Na determinação do preço de custo dos terrenos considera-se que a área comercializável representa uma fracção da 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 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 obtêm-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total e a área comercializável.

- 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, captação de água,

.../2

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. 3 30 33 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 13 249 Lusef P



estações elevatórias, redes de águas e electricidade em M.T. e B.T., postos de transformação, reservatórios de águas e redes de esgotos 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 déficite da exploração das infraestruturas, como electricidade, água e esgotos.
- 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 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 de vendas dos terrenos adiante referido é um valor líquido, ou seja, que ao valor bruto se deduzem os encargos de comercialização.

.../3

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. 3 30 33 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 13 249 Lusef P



2. Valores considerados:

a. Taxa de actualização média de 8%.

b. Áreas

Dos lotes	.....	Subzona 10	.....	31 539 m2	
		Subzona 11	.....	<u>36 554 m2</u>	68 093 m2
Das subzonas		Subzona 10	.....	36 799 m2	
		Subzona 11	.....	<u>36 554 m2</u>	73 353 m2

c. Custo do terreno

Médio no momento da aquisição	.....	14\$00
Actual - 14\$00 x (1 + 0,08) ¹⁶	.....	48\$00

Imputação à área comercializável:

$$48\$00 \times \frac{73\ 353}{68\ 093} = 51\$70$$

d. Custo das infraestruturas

1. Próprias das parcelas

- Arruamentos	.....	19 450 contos
- Redes de esgotos domésticos e pluviais	.....	15 145 contos
- Redes de águas	.....	3 680 contos
- Redes de energia eléctrica	.....	6 376 contos
- Rede telefónica (área)	.....	4 752 contos
- Paisagismo (estimado)	.....	<u>700 contos</u>
		50 103 contos

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

a. Estradas e arruamentos

Via Central - 2 x 4 720 x 7 m x 1,7 c/m2	.....	112 300 contos
Via 6/8 - 1 x 3 100 x 5,0 x 1,6 c/m2	.....	<u>24 800 contos</u>
		137 100 contos

.../4



b. Abastecimento de águas

- Obras gerais (captações, estação de tratamento e elevatória, condutas elevatórias e adutoras, principais, reservatório de distribuição) 150 000 contos

c. Esgotos domésticos

- Condutas elevatórias e estações elevatórias principais 120 000 contos

d. Esgotos pluviais

- Colectores gerais e regularização de valas 50 000 contos

e. Electricidade

- Subestação, linhas gerais de alimentação a 15 KV e PST (Plano Director) 240 000 contos

f. Telefones

- Admitimos que à Lusotur serão imputados apenas encargos referentes a condutas para cabos que no projecto da Hidrotécnica são estimados em 20 000 contos

g. Arranjos paisagísticos

- Arranjos paisagísticos gerais não imputáveis directamente aos Sectores ou Zonas 50 000 contos
- 767 100 contos

- População futura de Vilamoura 55 000 habitantes
- População das zonas 4.10 e 4.11 1 080 habitantes
- Cota parte das infraestruturas gerais a imputar às zonas 4.10 e 4.11

$$\frac{1\ 080}{55\ 000} \times 767\ 100 = 15\ 060 \text{ contos}$$

Plan



Plan

3. Comparação dos encargos com as receitas

a. Encargos

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

$$68\ 093 \times 51\$70 = 3\ 520 \text{ contos}$$

- Custo das Infraestruturas:

- Próprias das parcelas	50 103 contos
- Gerais a imputar	<u>15 060 contos</u>
	65 163 contos

- Custo do terreno e infraestruturas:

$$3\ 520 + 65\ 163 = 68\ 683$$

- Encargos de conservação (5%)	3 434 contos
- Déficit de exploração de águas e esgotos (estimado) e arredondamento	<u>2 000 contos</u>
Total do investimento para terreno e infraest.	74 117 contos

b. Receitas actualizadas

Como as zonas 4.10 e 4.11 se destinam a áreas de habitação e equipamento hoteleiro, consideramos o valor de venda de 2 000\$00/m², líquidos dos encargos administrativos, financeiros e comerciais.

Assim, teremos:

$$\frac{68\ 093 \times 2\ 000\$00}{(1 + 0,08)^5} = 92\ 687 \text{ contos}$$

Saldo:

O saldo apurado corresponde a cerca de 25% do custo médio do terreno, adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculado a preços actuais, sendo um valor aceitável para os elevados riscos e encargos de capital que as empresas têm que suportar.

Lisboa, 23 de Dezembro de 1982

GPE

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. 3 30 33 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 13 249 Lusef P