



S E C T O R - 2

ESTUDO ECONÓMICO EXIGIDO PARA OBTEN-
ÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO DAS ZONAS 5 E 6

Art. 6º do Decreto-Lei Nº. 46 673 de 29/11/65

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos no Art.6º. do Decreto-Lei Nº. 46 673 de 29/11/65 no que se refere às zonas 5 e 6 ambas referidas na planta de zonas PU.S2.C-62.

Estas zonas contêm uma área aproximada de 9,2 ha. dos quais 7,2 ha. pertencem aos lotes da zona 5 e 2,0 ha. aos lotes da zona 6.

O método aqui adoptado visa à comparação dos encargos a suportar na aquisição dos terrenos e na execução das obras de infraestruturas com as prováveis receitas provenientes da venda dos terrenos uma vez urbanizados.

Convirá notar que:

- 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 equipamentos não rentáveis. 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 do Sector-2 obtem-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total do Sector-2 e a área comercializável do mesmo Sector.



- 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, redes de água e electricidade, postos de transformação e reservatórios de águas que oneram a urbanização das áreas referidas tanto mais, quanto maior é a área periférica por equipar com os serviços ou facilidades requeridas.
- c) - As obras exteriores necessárias não podem ser neste momento explicitamente referidas, uma vez que dependerá da evolução dos restantes loteamentos do sector à escolha das soluções mais convenientes para os acessos, traçados de águas, electricidade, etc.. A sua execução está, porém, salvaguardada.
- d) - A Lusotur visa principalmente a comercialização de 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 de conservação de arruamentos e ainda o possível déficit da exploração das infraestruturas, como electricidade e águas.
- e) - Os custos das obras e os encargos de conservação referidos na alínea anterior incorporam os encargos directos e os indirectos,

e entre estes os de estudo, de fiscalização das obras e a cota parte dos encargos gerais.



- f) - 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 5 anos contado a partir desta data. Para efeito 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 do período.
- g) - O cálculo é feito na hipótese de preços constantes. Nestas condições os custos das obras serão acompanhados pela variação dos preços de venda dos terrenos.
- h) - 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 dissemos se distribuirão por um período de 10 anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.
- i) - Admite-se que o valor de venda dos terrenos adiante referido é um valor líquido, ou seja, que ao valor bruto se deduzem os encargos de comercialização.

Valores adoptados no estudo

- a) - Taxa anual de actualização 7%



b) - Áreas:

Dos lotes da zona 5	7,8 ha.		
Dos lotes da zona 6	3,2 ha.	=	11 ha.
Comercializável do Sector-2 -			
(80% das zonas comercializáveis)-			
0,8 x 98,0		=	78,4 ha.
De todo o Sector-2		=	160,0 ha.

c) - Custo do terreno:

Médio, no momento da compra	14\$00/m ² .
Actual, 14\$00 (1 + 0,07) ²	16\$00/m ² .
Actual, só comercializável - 16\$00 x	
$\frac{x 160,0}{78,4}$	= 32\$70/m ² .

d) - Custos das obras de infraestruturas e nos primeiros 5 anos encargos de conservação das mesmas e respectivo déficit da exploração, em contos:

- Arruamentos interiores ou periféricos das áreas em causa - 2 000m. x 1 000\$00/m.	2 000 cont.
- Arruamentos exteriores	1 500 "
- Rede de distribuição de águas interior ou periférica 1 500m. x 300\$00/m.	450 "
- Rede de ligação das águas às zonas 1/3 x 450	150 "
- Reservatório, equipamento e acessórios	250 "
- Esgotos domésticos 2 000m. x 500\$00/m.	1 000 "
A transportar	5 350 "



	transporte	5 350 Contos	
- Esgotos pluviais - 1 250 x 400\$00/m.		500	"
- Rede eléctrica baixa tensão 2 000m. x 300\$00/m.		600	"
- Postos de transformação, linha de alta tensão e iluminação pública		550	"
- Arranjo de espaços verdes, equipamento de parques e mobiliário urbano		250	"
- Valor médio acumulado dos encargos de conservação de espaços verdes e de arruamentos nos primeiros 5 anos.....		300	"
- Valor médio acumulado do déficite de exploração das instalações de água e electricidade nos primeiros 5 anos		200	"
	Total	7 750	"

Comparação dos encargos com as receitas

Encargos

- Custo dos terrenos tendo em conta os custos médios das áreas comercializáveis do Sector-2 -110 000m ² . x 32\$70/m ²		3 597 000\$00
- Custo actualizado dos investimentos requeridos para a urbanização		
7 750 000\$00 (1 + 0,07) ^{2,5}		6 533 800\$00
	Total	10 130 800\$00



Transporte 10 130 800\$00

Receitas

- Da venda dos terrenos loteados, liquido

$$110\ 000\text{m}^2 \times 150\$00/\text{m}^2 \times \frac{1}{(1 + 0,07)^5} = \dots \underline{\underline{11\ 764\ 200\$00}}$$

Saldo 1 633 400\$00

O saldo corresponde apenas a 16,1% do custo médio do terreno adicionado do custo actualizado das obras e dos encargos de conservação das mesmas.

Lisboa, 5 de Julho de 1967.

a) Silvério Martins