



SECTOR 2

LOTEAMENTOS: 2-7; 2-Q.1

ESTUDO ECONÓMICO



S E C T O R 2

ESTUDO ECONÓMICO DA ZONA 7 E DA
ZONA Q. 1 EXIGIDO PARA
OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO

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 à zona 7 e à zona Q.1 ambas referidas na planta de zonas PU. S2.C-62.

Estas zonas contêm uma área aproximada de 19.8 ha. dos quais 11.8 ha. pertencem à zona 7 e 8.0 ha. à zona Q. 1.

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 7 -----	8.0 ha.	
Dos lotes da zona Q.1-----	11.8 "	19.8 ha.
Comercializável do sector 2 - (80% das zonas comercializáveis) -		
0.8 x 98.0-----		78.4 "
De todo o sector 2 -----		160.0 "

c) - Custo do terreno:

Médio, no momento da compra	14\$00/m ²
Actual, 14\$00 (1 + 0.07) ² =	16\$00/"
Actual, só comercializável - 16\$00 x	
× $\frac{160.0}{78.4}$ = =	32\$70/"



Handwritten signature and scribbles

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

- Arruamentos interiores ou periféricos das áreas em causa -3 000m×800\$00/m.....	2 400	contos
- Arruamentos exteriores	4 000	"
- Rede de distribuição de águas interior ou periférica 4 000m×300\$00/m.....	1 200	"
- Rede de ligação à zona 1/3 × 1 200.....	400	"
- Reservatório, equipamento e acessórios..	400	"
- Esgotos domésticos - 3 000m×500\$00/m.....	1 500	"
- Esgotos pluviais - 2 500m×400\$00/m.....	1 000	"
- Rede eléctrica baixa tensão 4 000m×300\$00/m.....	1 200	"
- Postos de transformação, linha de alta tensão e iluminação pública.....	1 000	"
- Arranjo de espaços verdes, equipamento de parques e mobiliário urbano	500	"
- Valor médio acumulado dos encargos de conservação de espaços verdes e de arruamentos nos primeiros 5 anos.....	900	"
- Valor médio acumulado do déficite de exploração das instalações de água e electricidade nos primeiros 5 anos.....	<u>500</u>	"
Total	15 000	"

Comparação dos encargos com as receitas

Encargos

- Custo dos terrenos tendo em conta os



Martins

custos médios das áreas comerciali-
záveis do sector 2-198 000m²×32\$70/m²..... 6 474 600\$00

- Custo actualizado dos investimentos
requeridos para a urbanização -
- 15 000 000\$00 (1+0.07)^{2,5}.....12 649 000\$00

Total 19 123 600\$00

Receitas

- Da venda dos terrenos a lotear,
líquido 198 000m² × 150\$00/m² ×
× $\frac{1}{(1 + 0.07)^5}$ = 21 176 000\$00

Saldo..... 2 052 400\$00

O saldo corresponde apenas a 10.7% do custo médio do terre-
no adicionado do custo actualizado das obras e dos encargos de
conservação das mesmas.

Lisboa, 5 de Junho de 1967.

Silvério Martins

a) Silvério Martins

[Handwritten signature]