

116

ESTUDO ECONÓMICO DAS ZONAS DE MORADIAS ISOLADAS DO
SECTOR 4 EXIGIDO PARA OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO

Art. 69. do Decreto-Lei Nº. 46 673 de 29/11/65

Memória Descritiva e Justificativa



O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos no Art. 69. do Decreto-Lei Nº. 46 673 de 29/11/65 no que se refere à zona 4.5 às seguintes sub-zonas: 4.1.2 a 4.1.6, 4.2.1, 4.2.2, 4.7.1 e 4.7.3, 4.9.1 e 4.9.2, todas referidas na planta de localização S41/2-3.

Estas zonas contêm uma área aproximada de 26,2 ha., que segundo os estudos de loteamento se reparte por 108 lotes.

O método aqui adoptado visa à comparação dos encargos a suportar na aquisição dos terrenos e a execução das obras de infraestruturas com as prováveis receitas provenientes da venda dos terrenos já 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 Vila Moura 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 4 obtém-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total do sector 4 e a área comercializável do mesmo sector.



Handwritten signature or initials.

- 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 a escolha das soluções mais convenientes para os acessos, traçados de águas, electricidade, etc.. A sua execução está porém salvasguardada.
- d) - A Lusotur visa principalmente a produção e a comercialização de lotes de terreno urbanizados tornando-se imperioso que ela 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 deficit 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) - Não se prevê a execução, pelo menos nos tempos mais próximos, de rede geral de esgotos residuais na zona de moradias isoladas, devendo estas ser dotadas de fossas sépticas individuais.
- g) - As verbas referidas na alínea d) relativas à conservação ou deficit da exploração das infraestruturas e os dispêndios



MB

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.

- h) - 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.
- i) - 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.
- j) - 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 108 lotes de moradias isoladas	26,2 ha.
Comercializável do sector 4 *	82,4 "
De todo o sector 4	236,6 "

- 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 $\frac{236,6}{82,4}$ =	46\$00/m ²

* - Excluídas as principais zonas verdes e arruamentos.

./.



W. B. ...

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

- Arruamentos interiores ou periféricos das áreas em causa - 4 200m x 800\$00/m	3.360	contos
- Arruamentos exteriores -	5.000	"
- Rede de distribuição de águas interior ou periférica 6 000m x 300\$00/m	1.800	"
- Rede de ligação à zona 1/2 x 1 800	900	"
- Reservatório, equipamento e acessórios	600	"
- Esgotos pluviais - 2.500m x 400\$00/m	1.000	"
- Rede eléctrica baixa tensão 6 000m x 300\$00/m.....	1.800	"
- Postos de transformação, linha de alta tensão e iluminação pública	1.500	"
- Arranjo de espaços verdes, equipamento de parques e mobiliário urbano	1.000	"
- Valor médio acumulado dos encargos de conservação de espaços verdes e de arruamentos nos primeiros 5 anos	1.300	"
- Valor médio acumulado do deficit de exploração das instalações de água e electricidade nos primeiros 5 anos	640	"
Total	18.900	"

Comparação dos encargos com as receitas

Encargos

- Custo dos terrenos tendo em conta os custos médios das áreas comercializáveis do sector 4 252 000m ² x 46\$00/m ²	12.052.000\$00
---	----------------



Transporte 12.052.000\$00

- Custo actualizado dos investimentos requeridos

para a urbanização - 19.900.000\$00 / (1 + 0.07)^{2,5} = 15.938.000\$00

Total 27.990.000\$00

Receitas

- Da venda dos terrenos a lotear, líquido

$262\ 000\ m^2 \times 150\ \$00/m^2 \times \frac{1}{(1 + 0.07)^5} = 28.020.500\00

Saldo 30.500\$00

Lisboa, 20 de Março de 1967

a) Silvério Martins