



S E C T O R - 4

ESTUDO ECONÓMICO DAS SUB-ZONAS 4.3.1. - 4.3.2

e 4.6.1 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 às seguintes sub-zonas: 4.3.1. - 4.3.2 e 4.6.1, todas referidas na planta de localização S4.1/2-3.

Estas zonas contêm uma área aproximada de 7.2 ha., repartida pelas sub-zonas como adiante se indica.

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 uma vez urbanizados.

Convirá notar que:

- a) - Na determinação do preço do 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-4 obtem-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total do Sector-4 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 a 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 deficit da exploração das infra-estruturas, 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 a conservação ou deficit da exploração das infraestruturas e os dispêndios a efectuar com a execução das obras têm lugar num período de 5 anos contando a partir desta data. Para efeitos 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 valores de venda dos terrenos.
- h) - A comercialização dos terrenos referidos poderá 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 sub-zona 4.3.1	2,9 ha.
Dos lotes da sub-zona 4.3.2	1,0 ha.
Dos lotes da sub-zona 4.6.1	<u>3,6 ha.</u> = 7,5 ha.
Comercializável do Sector-4*	= 82,4 ha.
De todo o Sector-4	= 236,6 ha.

* - Excluídas as principais zonas verdes e arruamentos.



c) - Custo do terreno

Médio, no momento da compra	14\$00/m2.
Actual, 14\$00 (1 + 0.07) ²	16\$00/m2.
Actual, só comercializável - 16\$00 x $\frac{236,6}{82,4}$ =	46\$00/m2.

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 - 1 000 x 1 000\$00/m	1 000 contos
- Arruamentos exteriores	400 "
- Rede de distribuição de águas, interior ou periférica 1 000 x 300\$00/m	300 "
- Rede de ligação à zona 1/3 x 300	100 "
- Reservatório, equipamento e acessórios	200 "
- Esgotos domésticos 1 000 x 400\$00/m	400 "
- Esgotos pluviais 1 000 x 300\$00/m	300 "
- Rede electrica baixa tensão 1 000 x 400\$00/m	400 "
- Postos de transformação, linha de alta tensão e iluminação pública	400 "
- Arranjo de espaços verdes, equipamento de parques e mobiliário urbano	200 "
- Valor médio acumulado dos encargos de conservação de espaços verdes e de arruamentos nos primeiros 5 anos	200 "
- Valor médio acumulado do deficit de exploração das instalações de água e electricidade nos primeiros 5 anos	100 "
Total	<u>4 000 "</u>



Comparação dos encargos com as receitas

Encargos

- Custo dos terrenos tendo em conta os custos médios das áreas comercializáveis do Sector-4: $75\ 000\text{m}^2 \times 46\$/\text{m}^2$ 3 450 000\$00
- Custo actualizado dos investimentos requeridos para a urbanização $4\ 000\ 000\$/ (1 + 0.07)^{2,5}$ 3 373 000\$00
- Total 6 823 000\$00

Receitas

- Da venda dos terrenos a lotear, líquido $75\ 000\ \text{m}^2 \times 150\$/\text{m}^2 \times \frac{1}{(1 + 0.07)^5}$ = 8 020 000\$00
- Saldo 1 197 000\$00

O saldo corresponde apenas a 17,5% 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