



SECTOR 4

LOTEAMENTOS: 6.2; 12.1; 12.3; 12.4

ESTUDO ECONÓMICO



S E C T O R 4

ESTUDO ECONÓMICO DAS SUB-ZONAS 4.6.2, 4.12.1,
4.12.3 e 4.12.4 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: 4.6.2, 4.12.1, 4.12.3 e 4.12.4, todas referidas na planta de localização S41/2-3.

Estas zonas contêm uma área aproximada de 23,6 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 infra-estruturas 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



Mont

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 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.



Mbault

- f) - As verbas referidas na alínea d) relativas à conservação ou deficit 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 valores 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 sub-zona 4.6.2	2,7	ha
Dos lotes da sub-zona 4.12.1	3,2	ha
Dos lotes das sub-zonas 4.12.3 e 4.12.4 <u>8,3 ha</u>	<u>14,2</u>	ha
Comercializável do Sector 4*	82,4	"
De todo o Sector 4	236,6	"

* - Excluídas as principais zonas verdes e arruamentos.



M. Santos

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

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 800m x 1 000\$00/m	1 800	contos
- Arruamentos exteriores	1 000	"
- Rede de distribuição de águas interior ou periférica 3 000 x 300\$00/m	900	"
- Rede de ligação à zona 1/3 x 1 900	300	"
- Reservatório, equipamento e acessórios	300	"
- Esgotos domésticos 1.800m x 500\$00/m	900	"
- Esgotos pluviais 1 500m x 400\$00/m	600	"
- Rede eléctrica baixa tensão 2 500 x 400\$00/m	1 000	"
- Postos de transformação, linha de alta tensão e iluminação pública	800	"
- Arranjo de espaços verdes, equipamento de parques e mobiliário urbano	800	"
- Valor médio acumulado dos encargos de conservação de espaços verdes e de arruamentos nos primeiros 5 anos	900	"



- Valor médio acumulado do deficit de exploração das instalações de água e electricidade nos primeiros 5 anos 500 contos

Total 9.800 "

Comparação dos encargos com as receitas

Encargos

- Custo dos terrenos tendo em conta os custos médios das áreas comercializáveis do Sector 4 - $142.334 \text{ m}^2 \times 46\$00/\text{m}^2$ 6.547.000\$00

- Custo actualizado dos investimentos requeridos para a urbanização
 $9.800.000\$00 / (1 + 0.07)^{2,5}$ 8.263.000\$00

Total 14.810.000\$00

Receitas

- Da venda dos terrenos a lotear, líquido
 $142.334 \text{ m}^2 \times 150\$00/\text{m}^2 \times \frac{1}{(1 + 0.07)^5} =$ 15.223.000\$00

Saldo 413.000\$00

O saldo corresponde apenas a 2,8% do custo médio do terreno adicionado do custo actualizado das obras e dos encargos de conservação das mesmas.

Lisboa, 5 de Junho de 1967

Sivério Martins

a) Sivério Martins

V. Rose