

VILAMOURA

MR.

lh
LPH

ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA Á OBTENÇÃO DA LICENCA

DE LOTEAMENTO DA ZONA TH DO SECTOR 2

ARTIGO 3º DO DECRETO - LEI N° 289/73, DE 6 DE JUNHO

PORTRARIA N° 679/73, DE 9 DE OUTUBRO



- O presente estudo visa satisfazer os requesitos definidos no Artº 6º do Decreto-Lei n° 46673, de 29 de Novembro de 1965, no que se refere ao loteamento em epígrafe.
- A área em estudo tem 66.000 m², ocupando 30961 m² os 61 lotes previstos. Daqueles lotes cinco destinam-se a equipamento e ocupam 4310 m²; os restantes 46 lotes são habitacionais e ocupam 26.651 m². A área restante destina-se a zonas verdes, arruamentos e Nô da via 21.
- O estudo que se segue tem em vista a comparação dos encargos resultantes quer da aquisição de terrenos quer da execução dos trabalhos de infraestruturas gerais, com as prováveis receitas de venda dos terrenos após a sua urbanização.

1 - ELEMENTOS BASE

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 públicas, arruamentos e outros equipamentos colectivos.

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 desta zona obtém-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total e a sua área comercializável.

b) - A urbanização das áreas referidas envolve não só obras localizadas nessas áreas como muitas outras, exteriores a elas. Assim, tornaram-se necessários, por exemplo, acessos aos locais a lotear, redes de águas e electricidade, postos de transformação e reservatórios de águas que oneram a urbanização das áreas referidas, tanto mais quan-

...//...

VILAMOURA



b) - (Cont.)

- to maior é a área periférica por equipar com os serviços ou facilidades requeridas.

c) - A LUSOTUR visa, principalmente, a comercialização dos lotes de terrenos 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 da conservação de arraamentos bem como o possível déficit da exploração das infraestruturas, como electricidade e água.

d) - Os custos das obras e os encargos de conservação referidos na alínea anterior incorporam os encargos directos e indirectos.

e) - 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 cinco anos a contar desta data. Para efeito de cálculo, considera-se que os encargos totais a suportar que, como dissemos, se distribuem por um período de cinco anos equivalem a um único desembolso realizado a meio período.

f) - 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.

g) - 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 se previu, se distribuirão num período de 10 anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.

h) - Admite-se que o valor de vendas dos terrenos adiante referido é um valor líquido, ou seja, que ao valor bruto se deduzem os encargos de comercialização.

...//...

VILAMOURA



MR.

3 ..

2 - VALORES CONSIDERADOS

a) - Taxa de actualização média de 10%.

b) - Áreas.

Dos lotes 30.961 m²

Total da Subzona 66.000 m²

c) - CUSTO DO TERRENO

Médio no momento de aquisição 14\$00

Actual - 14\$00 X (1 + 0,10)²⁰ = 14\$00 X 6,73 94\$20

Actual (só a parte comercializável) :

$$94\$20 \times \frac{66.000}{30.961} = 94\$20 \times 2,132 \dots \dots \dots \quad 200\$80$$

d) CUSTO DAS INFRAESTRUTURAS (milhares de escudos)

1) Próprias das parcelas

- Arruamentos	11.000
- Esgotos domésticos	7.060
- Esgotos Pluviais	4.800
- Abast. de água	4.480
- Condutas telefónicas	3.000
- Energia eléctrica e iluminação pública	7.000
- Paisagismo	300
	37.640 (d1)

2 - GERAIS A IMPUTAR À SUBZONA

- Arruamentos	1.600
- Esgotos domésticos e pluviais	1.300
- Abast. de água	500
- Electricidade e telefones	1.200
- Paisagismo	500
- Encargos de conservação das redes e espaços verdes	500
- Infraestruturas gerais de animação	500
	5.600 (d2)

PROC. 12.50

VILAMOURA



MR.

.. 4 ..
M. A. Portugal Branco

TOTAL d1 + d2 = 37.640 + 5.600 = 43.240

3 - COMPARAÇÃO DOS ENCARGOS COM AS RECEITAS

a) - Encargos

Custo do terreno tendo em conta os custos médios das áreas comercializáveis .

$$30.961 \text{ m}^2 \times 200\$80 = 6.217 \text{ contos}$$

b) - Custo do terreno e infraestruturas

$$43.240 + 6.217 = 49.457 \text{ contos}$$

c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda 2.000\$00/m² a meio período, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciáveis, observar-se-á :

$$\frac{30.961 \times 2.000\$00}{(1 + 0,10)^5} = \frac{61.922}{1,63} = 37.989 \text{ contos}$$

SALDO:

O saldo apurado ($49.457 - 37.989 = 11.468$. contos) corresponde a cerca de 23% do custo médio do terreno adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculados a preços actuais ($11.468/49.457 = 0,232$).

Vilamoura, 16 de Abril de 1986

M. A. Portugal Branco
M. A. PORTUGAL BRANCO