



ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO

DA ZONA OCIDENTAL DA MARINA - SECTOR 1B

ARTIGO 3º DO DECRETO-LEI Nº 289/73, DE 6 DE JUNHO

PORTARIA Nº 679/73, DE 9 DE OUTUBRO

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos no Artº 6º do Decreto-Lei nº 46673 de 29 de Novembro de 1965, no que se refere à Zona Ocidental da Marina - Sector 1B do plano geral de VILAMOURA com a planta de localização anexa.

Na área em estudo de 4,75 ha, 2,12 ha destinam-se a área habitacional, 0,49 ha a área de equipamento para restaurante e área restante destinada a zonas verdes.

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. São considerados os seguintes 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 verdes públicas, arruamentos e outros equipamentos colectivos públicos.

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, obtem-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total do Sector 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, tornam-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 quanto maior é a área periférica por equipar com os serviços ou facilidades requeridas.



- c) A LUSOTUR visa principalmente a comercialização dos 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 da conservação de arruamentos, 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.

2. Valores considerados

- a) Taxa de actualização anual de 7%, cuja aplicação corresponde aproximadamente ao coeficiente aconselhado para a reavaliação de activos das Empresas.

.../3

LUSOTUR - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.

LISBOA — Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º · 1000 Lisboa - Portugal · Telef. 53 70 57 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 12 616 Lusef P
ALGARVE — Vilamoura 8100 Loulé - Portugal · Telef. 6 55 73/4 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 13 249 Lusef P



b) Áreas:

Dos lotes	26 100 m ²
Total da parcela	47 500 m ²

c) Custo do terreno

Médio no momento de aquisição	14\$00
Actual - 14\$00 (1 + 0,07) ¹⁵	38\$60
Actual só comercializável: $38\$60 \times \frac{47\ 500}{26\ 100} =$	70\$20

d) Custo das infraestruturas

1) Próprias da parcela

Arruamentos	2 000 c
Redes de esgotos domésticos e pluviais	3 600 c
Redes de água	850 c
Redes de energia eléctrica	1 200 c
Redes de telefone	500 c
Paisagismo	<u>1 500 c</u>
	9 650 c

2) Gerais a imputar à parcela

Arruamentos e estacionamento	500 c
Redes de esgotos domésticos e pluviais	350 c
Redes de águas e equipamentos acessórios	300 c
Redes de energia eléctrica e telefones	500 c
Paisagismo	250 c
Encargos de conservação das redes e espaços verdes	250 c
Infraestruturas gerais de animação	<u>100 c</u>
	2 250 c

TOTAL d1 + d2 = 9 650 + 2 250 = 11 900 contos

.../4



3. Comparação dos encargos com as receitas

a) Encargos

Custo do terreno tendo em conta os custos médios das áreas comerciali-
záveis:

$$47\ 500 \times 70\$20 = 3\ 335 \text{ contos}$$

b) Custos dos investimentos referidos para infraestruturas

gerais 11 900 contos

TOTAL DOS ENCARGOS: 11 900 + 3 335 = 15 235 contos

c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 900\$00/m² a meio do período, líquido dos
encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$$\frac{26\ 100 \times 950\$00}{(1 + 0,07)^5} = 17\ 678 \text{ contos}$$

Saldo:

O saldo apurado corresponde a cerca de 16.0% do custo médio do terreno,
adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculado a
preços actuais sendo um valor considerado normal para os riscos a supor
tar.

Lisboa, 9 de Fevereiro de 1981

GPE

Eng.º ALMEIDA PINA

AP/MH

LUSOTUR - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.

LISBOA — Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º · 1000 Lisboa - Portugal · Telef. 53 70 57 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 12 616 Lusef P
ALGARVE — Vilamoura 8100 Loulé - Portugal · Telef. 6 55 73/4 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 13 249 Lusef P