



ESTUDO ECONÓMICO EXIGIDO PARA OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO DO SECTOR 1A DE VILAMOURA

1 - Justificação e objecto do estudo

O presente estudo económico visa satisfazer os requisitos definidos na alínea a) do nº 1 da portaria nº 679/73, no que se refere ao Sector 1A, da urbanização de Vilamoura.

O plano de urbanização respectivo foi submetido à apreciação do Ministério de Obras Públicas, nos termos do Decreto-Lei 215/70, de 15.5.1970 e aprovado por despacho de Sua Excelência o Ministro das Obras Públicas de 19.10.1973; foi, também, entregue na Câmara Municipal de Loulé em 17.7.1973.

2 - Bases adoptadas no estudo

O método aqui adoptado visa à comparação dos encargos a suportar na aquisição dos terrenos e na execução das obras de infraestruturas, com as prováveis receitas da venda dos terrenos uma vez urbanizados.

Na elaboração deste estudo económico teve-se em conta 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 as 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 de qualquer Sector obtem-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a sua área total e a sua área comercializável.

b) - 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 cinco anos os custos de conservação de arruamentos e ainda o possível déficit da exploração das infraestruturas de águas e esgotos.

c) - 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.

d) - O cálculo é feito na hipótese de preços constantes. Nestas condições os custos das obras serão acompanhados pela variação dos preços de venda dos terrenos.

e) - A comercialização dos terrenos referidos poderá ter lugar num período de seis 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 seis anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.

f) - Admite-se que o valor da venda dos terrenos adiante referido é um valor líquido, ou seja, que ao valor bruto se deduzam os encargos administrativos de funcionamento da Lusotur e de comercialização.

3 - Determinação dos encargos

3.1 - Custo médio actual do terreno comercializável

- a) - Taxa de actualização ——— 8%
- b) - Área total e área comercializável
 - Área total do Sector 1A ——— 277 000 m²
 - Área comercializável (somatório das áreas dos lotes) ——— 178 900 m²



- c) - Custo médio do terreno :
- médio no momento da compra _____ 14\$00/m²
 - médio actual :

$$14\$00 \times (1 + 0,08)^9 = \text{---} 28\$00/\text{m}^2$$

- médio actual comerciável :

$$28\$00 \times \frac{277\ 000}{178\ 900} = 43\$40/\text{m}^2$$

3.2 - Custo das infraestruturas, parcialmente executadas e, nos primeiros cinco anos, encargos de conservação das mesmas e respectivos déficits de exploração em contos :

3.2.1 - Custo das infraestruturas próprias do Sector IA (ver projectos)

- Arruamentos _____	4 750 contos
- Rede de águas _____	3 420 "
- Redes de esgotos _____	10 500 "
- Electricidade (s/ iluminação pública) _____	8 100 "
- Iluminação pública (estimado) - <u>4 000</u> _____	"
	30 770 contos

3.2.2 - Custo de infraestruturas executadas e gerais a imputar ao Sector IA.

3.2.2.1 - Cota parte do custo da Marina (30%), a imputar aos Sectores IA e IB na proporção das respectivas populações previstas :

Custo previsto da primeira fase da Marina =	230 000 contos
População do Sector IA _____	6 000 habitantes
" " " IB _____	10 000 "

Cota parte do Sector IA :

$$0,30 \times \frac{6\ 000}{16\ 000} \times 230\ 000 = 25\ 875\ \text{contos}$$



[Handwritten signature]

3.2.2.2 - Infraestruturas gerais de Vilamoura, a afectar ao Sector 1A, numa cota parte

a) - Estradas e arruamentos :

Via central	_____	18 000	contos
" 6/8	_____	1 000	"
" 21(1/2 x 2 000)	_____	1 000	"
		<u>20 000</u>	"

b) - Abastecimento de águas

- Obras gerais (captações, estação de tratamento e elevatória, condutas elevatórias e adutoras principais, reservatório de distribuição)	_____	45 000	"
--	-------	--------	---

c) - Esgotos domésticos :

- Condutas elevatórias e estações elevatórias principais	_____	10 000	"
--	-------	--------	---

d) - Esgotos pluviais :

- Colectores gerais e regularização de valas	_____	10 000	"
--	-------	--------	---

e) - Electricidade :

- Subestação, linhas gerais de alimentação a 15 KV	_____	30 000	"
--	-------	--------	---

f) - Telefones :

- Admitimos que à Lusotur serão imputados apenas encargos referentes a condutas para cabos, que no projecto da Hidrotécnica, são estimados em		<u>9 800</u>	"
		124 800	contos



População de Vilamoura : 55 000 habitantes

Amiel

Cota parte do Sector 1A :

$$\frac{6\ 000}{55\ 000} \times 124\ 800 = 13\ 600 \text{ contos}$$

Resumo do capítulo 3.2

3.2.1	_____	30 770 contos
3.2.2.1	_____	25 875 "
3.2.2.2	_____	<u>13 600</u> "
		= 70 245 contos
- Encargos de conservação (5%)		4 375 "
- Déficits de exploração de águas e esgotos (estimado) e arredondamento		<u>1 080</u> "
		75 700 contos

4 - Comparação dos encargos com as receitas

Encargos

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

$$- 178\ 900 \text{ m}^2 \times 43\$40/\text{m}^2 = 7\ 764 \text{ contos}$$

- Custo dos investimentos requeridos para urbanização ----- 75 700 "

$$83\ 464 = 83\ 500 \text{ contos}$$

- Receitas actualizadas

- Da venda dos terrenos loteados, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais :

$$178\ 900 \text{ m}^2 \times 750\$00/\text{m}^2 \times \frac{1}{(1 + 0,08)^3} = 106\ 513 \text{ contos}$$



Note-se que se torna necessário um valor médio de venda dos terrenos não inferior aos 1 000\$00/m² para se ter um valor líquido dos encargos referidos de 750\$00/m².

[Handwritten signature]

Saldo

106 513 - 83 500 = 23 013 contos

- O saldo correspondente a 27,5% do custo médio do terreno adicionado do custo das obras próprias do Sector 1A, da cota parte do custo das infraestruturas e dos encargos de conservação, sendo considerado um lucro normal para os riscos a suportar.

5 - Montante das obras não adjudicadas, a executar

O que conta em 3.2.1, com o valor global de 30 770 contos.

Lisboa, 19 de Abril de 1974

[Handwritten signature]