



AMPLIAÇÃO DA ZONA DOS BUNGALOWS E MINIGOLFE  
ZONA 4.4/1A

ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO  
DA PARCELA DE AMPLIAÇÃO DA ZONA DOS BUNGALOWS  
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 parcela de Ampliação da Zona dos Bungalows do plano geral de VILAMOURA com a planta de localização anexa.

Na área em estudo de 4,93 ha, 0,436 ha destinam-se a lotes de moradias unifamiliares, 19 080 m<sup>2</sup> a moradias agrupadas, cerca de 3 000 m<sup>2</sup> para equipamentos colectivos, 4 000 m<sup>2</sup> para arruamentos e parques de estacionamento e os restantes 18 860 m<sup>2</sup> a zonas verdes, incluindo o espaço de "minigolfe".

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

.../2

**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



Subzona, 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 do 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.

.../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



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.

b) Áreas:

Dos lotes .....	26 400 m <sup>2</sup>
Total da parcela .....	49 300 m <sup>2</sup>

c) Custo do terreno

Médio no momento de aquisição .....	14\$00
Actual - 14\$00 (1 + 0,07) <sup>14</sup> .....	36\$10
Actual só comercializável: $36\$10 \times \frac{47870}{28545} =$	60\$50

d) Custo das infraestruturas

1) Próprias da parcela

- Arruamentos .....	1 264 contos	
- Redes de esgotos domésticos e pluviais .....	751 contos	
- Redes de água .....	195 contos	
- Redes de energia eléctrica .....	2 400 contos	
- Redes de telefone .....	500 contos	
- Paisagismo .....	<u>1 400 contos</u>	6 510 contos

2) Gerais a imputar à Parcela

- Arruamentos e estacionamento .....	900 contos	
- Redes de esgotos domésticos e pluviais .....	800 contos	
- Redes de esgotos e equipamentos acessórios .....	700 contos	
- Redes de energia eléctrica e telefones .....	<u>1 000 contos</u>	3 400 contos



- Paisagismo .....	800 contos	
- Encargos de conservação das redes e espaços verdes .....	800 contos	1 600 contos
- Infraestruturas gerais de animação ...		600 contos
		5 600 contos

TOTAL d1 + d2 = 6 510 + 5 600 = 12 110 contos

3. Comparação dos Encargos com as receitas

a) Encargos

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

$$26\ 400 \times 60\$50 = 1\ 597\ \text{contos}$$

b) Custos dos investimentos referidos para infra-estruturas gerais .....

12 410 contos

TOTAL DOS ENCARGOS: 12 110 + 1 597 =

13 707 contos

c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 900\$00/m<sup>2</sup> a meio do período, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$$\frac{26\ 400 \times 900\$00}{(1 + 0,07)^5} = 16\ 942\ \text{contos}$$

Saldo:

O saldo apurado corresponde a cerca de 23% 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 suportar.

Lisboa, 3 de Abril de 1980

GPE

AP/MH

**LUSOTUR** - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L. Eng.º ALMEIDA PINA