

VILAMOURA

J. M. J.



ESTUDO ECONÔMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO

DA ZONA 5 DO SECTOR 3

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

PORTRARIA N° 679/73, DE 9 DE OUTUBRO

[Handwritten signature]

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos no Artº 6º do Decreto-Lei n° 46673 de 29 de Novembro de 1965, no que se refere à Zona 5 do Sector 3 do plano geral de VILAMOURA com a planta de localização anexa.

Na área em estudo de 12,9 ha, 9,8 ha destinam-se a lotes de habitação e hotelearia sendo a área restante destinada a zonas verdes, equipamentos urbanos e arruamentos.

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 fração 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 obtém-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

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



das áreas referidas, tanto mais quanto maior é a área periférica por equivar 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.

b) Áreas:

Dos lotes	98 000 m ²
Total da parcela	129 000 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 x $\frac{129\ 000}{98\ 000}$ =	50\$80
--	--------

d) Custo das infraestruturas

1) Próprias da parcela

- Arruamentos	14 518 contos
- Redes de esgotos domésticos e pluviais	7 330 contos
- Redes de água	2 621 contos
- Redes de energia eléctrica	21 710 contos
- Redes de telefone	1 000 contos
- Paisagismo	<u>3 900 contos</u> 51 079 contos

2) Gerais a imputar à parcela

- Arruamentos e estacionamento	750 contos
- Redes de esgotos domésticos e pluviais	525 contos
- Redes de águas e equipamentos acessórios	450 contos
- Redes de energia eléctrica e telefones	750 contos



- Paisagismo	375 contos
- Encargos de conservação das redes e espaços verdes	375 contos
- Infraestruturas gerais de animação	<u>150</u> contos 3 375 contos

TOTAL d1 + d2 = 51 079 + 3 375 = 54 454 contos

3. Comparação dos encargos com as receitas

a) Encargos

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

$$129\ 000 \times 50\$80 = 6\ 553 \text{ contos}$$

b) Custos dos investimentos referidos para infraestruturas gerais: 54 454 contos

$$\text{TOTAL DOS ENCARGOS: } 54\ 454 + 6\ 553 = 61\ 007 \text{ contos}$$

c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 1 000\$/m² a meio do período, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$$\frac{98\ 000 \times 1\ 000\$00}{(1 + 0,07)^5} = 70\ 000 \text{ contos}$$

Saldo:

O saldo apurado corresponde a cerca de 15% 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, 4 de Março de 1981

AP/MH

GPE

Engº ALMEIDA PINA

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