



ESTUDO ECONÓMICO DA ZONA 4 DO SECTOR 2 EXIGIDO PARA OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO ART. 6º, DO DECRETO-LEI N.º 46.673 DE 29/11/1965

M E M Ó R I A

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos no Art. 6º. do Decreto-lei n.º. 46.673 de 29/11/1965 no que se refere à Zona 4 do Sector 2.

Esta zona tem um total aproximado de 162.065 m<sup>2</sup>. dos quais 79.835 m<sup>2</sup>. correspondem à área de lotes.

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

Convirá notar que:

- a) - Na determinação do preço do 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 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 do Sector 2 obtém-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total do Sector 2 e a área comercializável do mesmo Sector.
- b) - A Lusotur visa principalmente a comercialização de lotes de terreno por ela urbanizados tornando-se imperioso que



incorpore no custo dos terrenos ou 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 de exploração das infraestruturas, como electricidade e águas.

- 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 quota parte dos encargos gerais.
- d) - As verbas referidas na alínea b), relativas à conservação ou déficit das exploração das infraestruturas e os dispêndios a efectuar com a execução das obras tem lugar num período de cinco anos contado a partir desta data.  
Para efeitos de cálculo considera-se que os encargos totais a suportar, distribuídos por esse período de cinco anos, equivalem a um único desembolso realizado a meio do período.
- e) - 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.
- f) - A comercialização dos terrenos referidos poderá ter lugar num período de dez anos. Para efeito de cálculos considera-se que as receitas totais provenientes da venda dos terrenos, que, como dissemos, se distribuirão por um período de 10 anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.
- g) - Admite-se que o valor de venda dos terrenos adiante referido é um valor líquido, ou seja, que ao valor bruto se deduzem os encargos de comercialização.



Valores adoptados no estudo

a) - Taxa anual de actualização: 7%

b) - Áreas:

- dos lotes	7,9 ha.
- comercializável do Sector 2	78,4 ha.
- de todo o Sector 2	160,0 ha.

c) - Custo médio do terreno:

Médio, no momento de compra  
Actual - 14\$00  $(1 + 0,07)^2$  16\$00

Actual, só comercializável:

$$\frac{160}{16\$00 \times \frac{16\$00}{78,4}} = 32\$70$$

d) - Custo das obras de infraestruturas e, nos primeiros cinco anos, encargos de conservação das mesmas e respectivo déficit de exploração, em contos:

- Arruamentos periféricos e exteriores	1.500 contos
- Arruamentos interiores $1.500 \times 1.000\$00/m$	1.500 "
- Rede de distribuição de águas $1.500 \times 300\$00/m$	450 "
- Esgotos domésticos $1.500 \times 400\$00/m$	600 "
- Esgotos pluviais $1.500 \times 300\$00/m$	450 "
- Rede eléctrica de baixa tensão $800 \times 400\$00/m$	320 "
- Postos de transformação, linha de alta tensão e iluminação pública	350 "
- Arranjo de espaços verdes, equipamento de parques e mobiliário urbano	250 "
- Valor médio e acumulado dos encargos de conservação de espaços verdes e arruamentos nos primeiros cinco anos	250 "
- Valor médio acumulado do déficit de exploração das instalações de água e eletricidade nos primeiros cinco anos	200 "
TOTAL .....	<u>5.870 contos</u>



Comparação de encargos com receitas

ENCARGOS:

- Custo dos terrenos tendo em conta os custos médios das áreas comercializáveis do Sector 2:  
 $79.000 \times 32\$70/\text{m}^2.$  2.583 contos
  - Custo actualizado dos investimentos requeridos para a urbanização  
 $5.870/(1 + 0,07)^2,5$  4.950 "
- TOTAL ..... 7.533 contos

RECEITAS:

- Da venda dos terrenos a lotear, líquido  
 $79.000 \times 150\$00/\text{m}^2. \times \frac{1}{(1 + 0,07)^5} =$  8.445 contos
- SALDO ..... 912 contos

O saldo corresponde apenas a 12,1% do custo do terreno adicionado do custo actualizado das obras e dos encargos de conservação das mesmas.

Lisboa, Dezembro de 1967

Silvério  
Martins

Silvério Martins

(Silvério Martins)