S E C T O R 2

Zona 2-7

ESTUDO ECONÓMICO DA ZONA 7 (SOLUÇÃO VARIANTE)
EXIGIDO PARA OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO

Artº. 6º. do Decreto-Lei Nº. 46 673 de 29/11/65

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Uma vez que se alterou o planeamento urbanistíco da zona 7, há que rever consequentemente o estudo económico correspondente, ainda que seja mínima a diferença entre a área dos lotes no estudo primitivo (8 Ha) e a dos lotes na presente solução (8,7 Ha).

Como já havia sido feito um estudo económico para o conjunto das zonas 7 e Q.1, admitiremos, no cálculo do custo das infraestruturas, proporcionalidade entre os valores encontrados e as áreas dos loteamentos. Para a actual zona 7 (solução variante) há que contar ainda com o custo da construção de uma plataforma artificial junto à praia que irá melhorar toda a panorâmica sobre o mar.

O método aqui adoptado visa, como se tem feito noutros estudos económicos, à comparação dos encargos a suportar na aquisição dos terrenos e na 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 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, arrua-

../..

mentos 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 obtem-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 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 água 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) - As obras exteriores necessárias não podem ser neste momento explicitamente referidas, uma vez que dependerá da evolução dos restantes loteamentos do Sector à escolha das soluções mais convenientes para os acessos, traçados de águas, electricidade, etc.. A sua execução está porém salvaguardada.

d) - 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 5 anos os custos de conservação de arruamentos e ainda o possível déficit da exploração das infraestruturas, como electricidade e águas.

e) - 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.

f) - 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

5 anos contado a partir desta data. Para efeito de cálculo considera-se que os encargos totais a suportar, que como dissemos se distribuem por um período de 5 anos, equivalem a um único desembolso realizado a meio do período.

g) - 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.

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

i) - 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.

<u>Valores adoptados no estudo</u>

a) - Taxa anual de actualização 7%.

b) - Áreas:

- Dos lotes da zona 7 (solução variante) ------ 8,7 Ha
- Comercializável do sector 2 (80% das zonas comercializáveis) : 0,8 × 98,0 ------ 78,4 "
- De todo o sector 2 ---------- 160 "

c) - Custo do terreno:

- Médio no momento da compra ..... 14$00/m 2
- Actual, 14$00 $(1 + 0,07)^2$ ..... 16$00/m 2
- Actual, só comercializável:

$$16\$00 \times \frac{160,0}{78,4} \ldots\ldots \quad 32\$70/m\ 2$$

../..

d) - Custo das obras de infraestruturas e os primeiros 5 anos de encargos de construção das mesmas e respectivo dèficit da exploração em contos:

Como se disse inicialmente reportamo-nos aos valores calculados no primeiro estudo da zona 7 e Q-1, para o cálculo das infraestruturas:

- Infraestruturas:

$\frac{15\ 000}{19,8} \times 8,7$ ..... 6 590 000$00

- Custo da plataforma na zona da praia:

3 000 m2 × 200$00 ---------- 600 000$00

- Arranjo da vala e acesso à praia: ---------- 210 000$00

Total ..... 7 400 000$00

Comparação dos encargos com as receitas

Encargos:

- Custo dos terrenos tendo em conta os custos médios das áreas comercializáveis do sector 2:

7 800 m 2 × 32$70 ..... 2 550 000$00

- Custo actualizado dos investimentos requeridos para a urbanização:

7 400 000$00 $(1 + 0,07)^{2,5}$ ..... 6 240 000$00

Total ..... 8 790 000$00

../..

Receitas:

- Da venda dos terrenos a lotear,

$$87\ 000\ m\ 2 \times 150\$00/m\ 2 \times \frac{1}{(1 + 0{,}07)^5} = \underline{9\ 303\ 000\$00}$$

Saldo ..... 513 000$00

O saldo corresponde apenas a 5,8% do custo médio do terreno adicionado do custo actualizado das obras e dos encargos de conservação das mesmas.

Lisboa, 2 de Janeiro de 1968

Silvério Martins

a) Silvério Martins

Visto