



Instituto Politécnico  
de Castelo Branco

**Instituto Politécnico de Castelo Branco**

Farinha, Nuno Miguel Marçal

**Avaliação de propriedades rústicas :  
metodologias e casos práticos**

<https://minerva.ipcb.pt/handle/123456789/2456>

**Metadados**

<b>Data de Publicação</b>	2008
<b>Resumo</b>	Este trabalho aborda as metodologias de avaliação de propriedades rústicas, em particular o método de avaliação analítico, que tem como fundamento a capitalização dos rendimentos fundiários de uma determinada propriedade. Para o efeito seleccionaram-se algumas propriedades rústicas do concelho de Castelo Branco e identificaram-se possíveis factores que possam influenciar as transacções de propriedades rústicas e os diferentes preços que estas atingem. Apresentam-se os referidos casos de estudo, ...
<b>Palavras Chave</b>	Prédio rústico, Método analítico, Método sintético, Método dos custos de substituição, Rendimento fundiário, Taxa de capitalização, Conta de cultura
<b>Tipo</b>	report
<b>Revisão de Pares</b>	Não
<b>Coleções</b>	ESACB - Engenharia Florestal

Esta página foi gerada automaticamente em 2024-05-01T14:35:16Z com informação proveniente do Repositório



**ESCOLA SUPERIOR AGRÁRIA**  
INSTITUTO POLITÉCNICO DE CASTELO BRANCO

# **Avaliação de Propriedades Rústicas**

## **Metodologias e casos práticos**

**Engenharia Florestal**

**Relatório do Trabalho de Fim de Curso**

**Nuno Miguel Marçal Farinha**

—◆—  
**CASTELO BRANCO**

**2008**

# Índice Geral

Índice de Figuras .....	I
Índice de Gráficos.....	I
Índice de Quadros.....	I
Índice de Anexos .....	II
Resumo .....	III
Abstract.....	IV
<b>1- Introdução .....</b>	<b>1</b>
<b>2- Avaliação .....</b>	<b>3</b>
2.1- Conceito de Propriedade Rústica .....	3
2.2- Porquê avaliar? .....	3
<b>3- Caracterização da área em estudo .....</b>	<b>5</b>
3.1- Enquadramento geográfico.....	5
3.2- Caracterização sócio-económica .....	6
3.2.1- Demografia .....	6
3.2.2- Estrutura do Emprego .....	6
3.2.3- Sector Agrícola .....	7
3.3- Caracterização Agro-ecológica.....	8
3.3.1- Caracterização climática .....	8
3.3.1.1- Temperatura.....	8
3.3.1.2- Precipitação.....	8
3.3.1.3- Humidade relativa do ar .....	8
3.3.1.4- Evapotranspiração real.....	9
3.3.1.5- Insolação .....	9
3.3.1.6- Vento.....	9
3.3.1.7- Geadas .....	9
3.4- Classificações climáticas .....	9
3.5- Classificação geológica .....	10
3.6- Classificação morfológica .....	10
3.6.1- Altitude .....	10
3.6.2- Declives.....	10
3.7- Caracterização geral dos solos.....	10
3.8- Ocupação do solo.....	11
3.9- Capacidade de uso do solo.....	11
3.10- Hidrografia.....	12

3.11- Classificação ecológica .....	12
<b>4- PDM e espaços rurais .....</b>	<b>15</b>
<b>5- Mercado Imobiliário e propriedades rústicas.....</b>	<b>18</b>
<b>6- Métodos de Avaliação.....</b>	<b>22</b>
6.1- Método Sintético.....	22
6.1.1- Método Sintético por classificação ou estimação directa .....	23
6.1.2- Método Sintético por correcção .....	23
6.1.3- Método Sintético dos Valores Típicos .....	24
6.2- Método Analítico .....	26
6.2.1 – Aplicação do Método Analítico .....	30
6.2.1.1 - Fluxo de Rendimentos.....	30
6.2.1.2 - Taxa de juro de actualização .....	31
6.3- Método dos Custos de Substituição .....	34
6.4- Método Analítico versus Método Sintético .....	36
<b>7- Avaliações – Exemplos práticos.....</b>	<b>37</b>
7.1- Informação prévia.....	37
7.2- Propriedade A .....	38
7.3- Propriedade B .....	40
7.4- Propriedade C .....	42
7.5- Propriedade D .....	44
7.6- Propriedade E.....	46
7.7- Propriedade F.....	49
7.8- Propriedade G .....	50
7.9- Propriedade H.....	55
<b>8- Discussão de Resultados .....</b>	<b>57</b>
<b>9- Considerações finais .....</b>	<b>65</b>
Bibliografia .....	69
Anexos	

## Resumo

Este trabalho aborda as metodologias de avaliação de propriedades rústicas, em particular o método de avaliação analítico, que tem como fundamento a capitalização dos rendimentos fundiários de uma determinada propriedade. Para o efeito seleccionaram-se algumas propriedades rústicas do concelho de Castelo Branco e identificaram-se possíveis factores que possam influenciar as transacções de propriedades rústicas e os diferentes preços que estas atingem. Apresentam-se os referidos casos de estudo, fundamentados em contas de cultura elaboradas para a região e para as culturas predominantes da zona agro-ecológica considerada.

**Palavras-chave:** Prédio rústico; Método Analítico; Método Sintético; Método dos Custos de Substituição; Rendimento fundiário; Taxa de capitalização; Conta de Cultura.