



ESCOLA SUPERIOR AGRÁRIA
INSTITUTO POLITÉCNICO DE CASTELO BRANCO

Avaliação Analítica de Prédios Rústicos na Região de Penamacor, na Sub-Zona Agro-Ecológica de Malcata/Vale Feitoso (Freguesias de Penha Garcia, Aranhas, Meimão, Penamacor e Salvador): Determinação de Taxas de Capitalização dos Rendimentos Fundiários.

Engenharia das Ciências Agrárias – Ramo Engenharia Rural e Ambiente

Relatório do Trabalho de Fim de Curso

Alexandra João Nogueira de Sousa

—◆—
CASTELO BRANCO

2003

Índice

1. Introdução	1
2. A avaliação da propriedade rústica	3
2.1. Métodos de Avaliação	4
2.1.1. O Método Analítico	5
3. Caracterização agro-ecológica de Malcata/ Vale Feitoso	13
3.1. Inserção Regional	13
3.2. Caracterização Física	15
3.2.1. Caracterização Climática	15
3.2.1.1. <i>Temperatura</i>	15
3.2.1.2. <i>Precipitação</i>	15
3.2.1.3. <i>Humidade relativa do ar</i>	16
3.2.1.4. <i>Evapotranspiração real</i>	16
3.2.1.5. <i>Insolação</i>	17
3.2.1.6. <i>Vento</i>	17
3.2.1.7. <i>Geadas</i>	17
3.2.2. Caracterização Geológica	18
3.2.3. Caracterização Morfológica	19
3.2.3.1. <i>Altitude</i>	19
3.2.3.2. <i>Declives</i>	20
3.2.4. Caracterização geral dos solos	21
3.3. Capacidade de uso do solo	22
3.4. Ocupação do solo	24
3.5. Hidrografia	25
3.6. Caracterização do mercado imobiliário local	26
4. Determinação das taxas de capitalização	28

4.1. Aranhas	29
4.2. Salvador	31
4.3. Penamacor	32
5. Considerações finais	34
Bibliografia	36

Anexos

Resumo

O presente trabalho, desenvolvido na sub-zona ecológica de Malcata/ Vale Feitoso, teve como principal objectivo a determinação da taxa de capitalização, permitindo desta forma transformar os rendimentos que serão gerados no futuro, com maior ou menos grau de risco, em rendimentos actuais. Foram consideradas propriedades em fase de transacção e já transaccionadas, com características semelhantes, relativamente à área e ocupação cultural.

Aplicando o Método Analítico, foram determinados os rendimentos que as propriedades são susceptíveis de gerar. Para tal foram organizadas contas de cultura das principais culturas encontradas nas propriedades em estudo, tendo em conta as técnicas, produções e usos regionais.

Após a determinação dos rendimentos fundiários anuais, e com o conhecimento dos valores de transacção foram determinadas as taxas de capitalização.

Os resultados indicam que as taxas de capitalização são mais altas quanto maior for o rendimento fundiário da propriedade, traduzindo uma expectativa apenas agrícola da propriedade. Contudo são identificados alguns factores a influenciar o valor das propriedades, para além da expectativa agrícola.

Palavras-chave: Método Analítico, rendimento fundiário, taxa de capitalização, valores de transacção