



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
1- Introdução	1
2- Avaliação	3
2.1- Conceito de Propriedade Rústica	3
2.2- Porquê avaliar?	3
3- Caracterização da área em estudo	5
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
4- PDM e espaços rurais	15
5- Mercado Imobiliário e propriedades rústicas.....	18
6- Métodos de Avaliação.....	22
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
7- Avaliações – Exemplos práticos.....	37
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
8- Discussão de Resultados	57
9- Considerações finais	65
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.