



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 16/2020

PROPOSTA

Nº 36 /2020/DURB/GAGEF

Realizada em 21/10/2020

DELIBERAÇÃO Nº 329/20

**Assunto:** Processo N.º 25/20 Titular do Processo: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Requerimento N.º:** 1588/20  
**Requerente:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Local:** QUINTA DO VISO GRANDE - GRELHAL  
**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETUBAL

**O Técnico:** JOAQUIM ANTÓNIO JORGE BRANCO

**Data:** 15/10/2020

**PROPOSTA DE:** EXPROPRIAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO PARA RESERVATORIO SITUADO NO CASAL DO VISO COM ÀREA DE 1580M2 E CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO PARA PASSAGEM DE CONDUTA ADUTORA COM ÀREA DE 780,00M2.

Resolução de requerer a (i) declaração da utilidade pública da expropriação de parcela de terreno com a área de 1580,00 m<sup>2</sup>, integrada na componente rústica do prédio misto descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2451/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G” e da (ii) constituição de servidão administrativa relativamente a uma parcela de área correspondente a área de 780 m<sup>2</sup>, integrada, igualmente, na componente rústica do prédio misto descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2451/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G”.

Considerando que:

- A. A consulta e a análise das atas das reuniões da Câmara Municipal permitem sustentar que:
  - i. O “Reservatório da Quinta do Viso Grande” teve a sua génese num projeto de execução datado de 1977, tendo as obras conducentes à sua execução sido realizadas nos anos de 1980/1981, no prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2451/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, seção “G”;
  - ii. No contexto de execução das obras de construção do reservatório e temporal referenciado, foram, ainda, executadas as obras de instalação e construção de conduta adutora – que, conjugadamente com aquele reservatório, integra e consubstancia o sistema de captação e distribuição de água – no prédio descrito

na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2451/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G”;

- B. Não foram submetidas à apreciação e deliberação do órgão executivo municipal propostas de celebração de acordo com o(s) titular(es) do(s) direito(s) real(is) incidentes sobre o prédio, que tivessem por objeto a cedência de parcela de terreno para instalação do reservatório e para passagem ou atravessamento por aquele da adutora inerente a esse reservatório;
- C. Em data não concretamente determinável, embora coincidente com o ano de 2014 ou 2015, foi verificada pela concessionária “Águas do Sado, S.A.” a ocorrência de um fenómeno de “perda de água substancial”, que, em sede de aferição da causalidade subjacente, se veio a imputar à execução pela titular do direito de propriedade de um mecanismo de derivação para o prédio identificado supra;
- D. Em momento posterior à verificação dessa factualidade, diligenciou a Câmara Municipal de Setúbal no sentido da celebração de negócio jurídico que, tendo igualmente por partes a “Águas do Sado, S.A.” e a então titular do direito de propriedade, e sem prejuízo, naturalmente, do interesse público intrínseco à imprescindibilidade do reservatório construído no prédio e do atravessamento do prédio pela conduta adutora, integrasse e consagrasse interesses daquela que fossem atendíveis;
- E. A intransigência negocial da então titular do direito de propriedade, que, ademais, não manifestou a sua necessária concordância com abordagens efetuadas com o propósito de aquisição do direito de propriedade pelo Município coincidente com as parcelas do prédio referido, em que se encontram instalados o reservatório de água e, no subsolo, a conduta adutora, frustraram quaisquer expectativas de se encontrar uma plataforma de vontades convergentes que tornassem desnecessário o recurso a um procedimento de constituição de servidão administrativa decorrente da prática de ato administrativo;
- F. Se mostra manifesto o interesse público na satisfação das necessidades coletivas de abastecimento e distribuição de água e, portanto, do reservatório de água e da constituição de servidão administrativa, nos termos e para os efeitos do regime que conforma o artigo 8.º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, na redação que lhe foi nomeadamente conferida pela Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro (doravante e abreviadamente designado por “CE”);
- G. O reservatório de água encontra-se construído na componente rústica prédio misto descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2451/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G”, conforme **Anexos I e II**;

- H. A conduta adutora em apreciação se encontra instalada e atravessa a mesma componente rústica do prédio misto descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2451/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G” (cf. **Anexos I e II**);
- I. A parcela do prédio a expropriar possui a área de 1580,00 m<sup>2</sup> a que correspondem as coordenadas georreferenciadas de localização das extremas  $X=-68474,48$ ,  $Y=-126795,86$  ;  $X=-68457,25$ ,  $Y=-126774,03$ ;  $X=-68479,50$ ,  $Y=-126735,40$  e  $X=-68504,27$ ,  $Y=-126755,14$ . No **anexo VII** encontra-se planta com georreferenciação dos pontos coordenados das áreas a expropriar.
- J. A parcela do prédio que será onerada com a constituição de servidão administrativa possui a área de 780,00 m<sup>2</sup>, traduzida num corredor com 260 m de comprimento e 3 m de largura a que correspondem as coordenadas georreferenciadas de localização ao eixo  $X=-68730,52$ ,  $Y=-126711,847$ ;  $X=-68697,83$ ,  $Y=-126737,08$ ;  $X=-68513,09$ ,  $Y=-126785,79$  e  $X=-68487,90$ ,  $Y=-126779,49$ . Confronta a poente, nascente, sul e norte com terrenos rustico - CAS e Floresta. No **anexo VII** encontra-se planta com georreferenciação dos pontos coordenados das áreas a expropriar.
- K. A titular registada e inscrita do direito de propriedade do prédio é Maria José Pereira Caldas de Almeida Fontes, residente na Rua Rodrigo da Fonseca, nº10, 1º, 1250-191, Lisboa;
- L. Porém, analisado o teor da Caderneta Predial rústica do prédio inscrito na matriz sob o artigo 23.º, Secção “G”, se verifica e se conclui que, em função do óbito da referida titular do direito de propriedade, integra, aquele prédio, atualmente, a herança cujo cabeça-de-casal tem a sua residência na Rua Rodrigo da Fonseca, n.º 72, 4.º Dto., 1250-193, Lisboa, sendo, este, portanto, atenta a sua qualidade de herdeiro da anterior titular do direito real, em conformidade com as normas vertidas no n.º 1 do artigo 9.º e na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º do CE, o único interessado conhecido em relação ao presente procedimento de constituição de servidão administrativa;
- M. O Regulamento do Plano Diretor Municipal de Setúbal integra o prédio identificado e as parcelas a expropriar e a onerar com a constituição de servidão administrativa como “Espaço Cultural e Natural”;
- N. A Resolução do Conselho de Ministros n.º 141/2005, de 23 de agosto, que aprovou o Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida, consagra, no plano jurídico, uma restrição de utilidade pública que integra o prédio cujas parcelas serão expropriadas e oneradas com a constituição de servidão;
- O. Em conformidade com o n.º 4 do artigo 10.º do CE, foi elaborado, por perito avaliador constante da lista oficial, um Relatório de Avaliação, que atribui à herança aberta por

4

óbito da anterior titular do direito de propriedade, Maria José Pereira Caldas de Almeida Fontes, a título de indemnização pela expropriação de uma parcela de terreno com a área de 1580,00 m<sup>2</sup> do prédio descrito na 1.<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2452/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G”, o montante de 880,00€ (oitocentos e oitenta euros) conforme **Anexo III**;

- a. Em conformidade com o n.º 4 do artigo 10.º do CE, foi elaborado, por perito avaliador constante da lista oficial, um Relatório de Avaliação, que atribui à herança aberta por óbito da anterior titular do direito de propriedade, Maria José Pereira Caldas de Almeida Fontes, a título de indemnização pela constituição de servidão administrativa, conforme descrito supra, relativamente a uma parcela de 780,00 m<sup>2</sup> do prédio descrito na 1.<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2452/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G”, o montante de 5.109,00 € (cinco mil cento e nove euros), conforme **Anexo IV**;
- b. Os montantes indemnizatórios indicados, em plena observância pelo disposto no artigo 10.º, n.ºs 1, alínea c), e 4, do CE, se encontram devidamente atendidos para efeitos de cabimentação, estando suportado pela dotação que conforma quantitativamente a “Rubrica...”, conforme resulta do **Anexo V** e do **Anexo VI**,

Propõe-se que a Câmara Municipal, atendendo à factualidade descrita e às normas conjugadas e vertidas na alínea vv) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro – na redação que lhe foi nomeadamente conferida pela Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto – e nos artigos 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º e 13.º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro – na redação que lhe foi nomeadamente conferida pela Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro – delibere:

1. Requerer a declaração da utilidade pública da expropriação de uma parcela de terreno, com a área de 1580, 00 m<sup>2</sup>, em que se encontra construído um reservatório de água, integrada no prédio rústico descrito na 1.<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2451/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G”, ao membro do Governo titular dessa competência, em consonância, nomeadamente, com o disposto no artigo 10.º, n.ºs 1, 2, 3 e 4, do CE

- 4
2. Requerer a declaração da utilidade pública da constituição da constituição de servidão sobre uma parcela de 780,00 m<sup>2</sup> – traduzida num corredor com 260 m de comprimento e de 3 m de largura –, onerando-se, conseqüentemente o corresponsivo direito de propriedade, integrada no prédio rústico descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2451/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G”, ao membro do Governo titular dessa competência, em consonância, nomeadamente, com o disposto no artigo 10.º, n.ºs 1, 2, 3 e 4, do CE;
  3. Desenvolver as diligências tendentes a, em momento precedente à remessa do requerimento de declaração de utilidade pública referido no parágrafo precedente ao membro do Governo titular dessa competência, conseguir a aquisição da parcela do prédio referida e da constituição de servidão administrativa, nos termos descritos supra, por via de direito privado, devendo o cabeça-de-casal da herança aberta por óbito da anterior titular do direito de propriedade, na sua qualidade de herdeiro desta e de único interessado conhecido, ser notificado da proposta do Município, em conformidade, designadamente, com os artigos 10.º, n.º 5, e 11.º, n.ºs 1 e 2, do CE.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

Junta:

- i. **Anexo I** – Certidão da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, referente ao prédio misto descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2451/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G”;
- ii. **Anexo II** – Caderneta Predial do prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo 23.º, Secção “G”;
- iii. **Anexo III** – Relatório de Avaliação, elaborado por perito constante da lista oficial, atributivo do montante concreto da indemnização devida à herança aberta por óbito da anterior titular do direito de propriedade em razão da expropriação de parcela de terreno com a área de 1580,00 m<sup>2</sup>;
- iv. **Anexo IV** – Relatório de Avaliação, elaborado por perito constante da lista oficial, atributivo do montante concreto da indemnização devida à titular do direito de propriedade em razão da constituição de servidão administrativa em parcela de terreno com a área de 780,00 m<sup>2</sup>.



- v. **Anexo V** – Documento comprovativo da cabimentação do montante indemnizatório de 880,00€ (oitocentos e oitenta euros), referente a expropriação do direito de propriedade de uma parcela de terreno com a área de 1580,00m<sup>2</sup>;
- vi. **Anexo VI** – Documento comprovativo da cabimentação do montante indemnizatório de 5.109,00€ (cinco mil cento e nove euros), referente a constituição de servidão administrativa relativamente a uma parcela de terreno com a área de 780,00m<sup>2</sup> e consequente oneração do direito de direito correspetivo;
- vii. **Anexo VII**- Planta com georreferenciação dos pontos coordenados das áreas a expropriar.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por :        Votos Contra;        Abstenções;  11  Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

4

**Anexo I** – Certidão da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, referente ao prédio misto descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 2451/20040907 e inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 23.º, Secção “G”;

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2071-67257-151201-002451

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 803, Livro N.º: 8

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

MISTO

SITUADO EM: "Viso Grande", Quinta do Viso Grande

ÁREA TOTAL: 224500 M2

VALOR VENAL: 15.000,00 Euros

MATRIZ n.º: 1159

MATRIZ n.º: 23

SECÇÃO N.º: G (PARTE)

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

- Cultura arvensê, montado de sobro, árvores de fruto, pinhal e um edifício de rés-do-chão, com a área coberta de 295,45 m2 e pátio com a área de 100 m2. - norte: - Casal denominado Talha Caracois; - sul e poente: - Viso Pequeno de Baixo; - nascente: - Herdeiros de José Joaquim Valido e Maria José Pereira Caldas de Almeida Fontes. - Av.3-Ap.64/20030408 - Embargada a obra. - (Ofício da C.M.S. n.º2419 de 7/04/2003).

O Conservador

José Carlos Pacheco Alves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 1946/07/31 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* ANTÓNIO PEREIRA CALDAS DE ALMEIDA

Casado(a)

Morada: Rua Rodrigo da Fonseca, n.º10, 1.º

Localidade: Lisboa

\*\* MARIA LUISA PEREIRA CALDAS DE ALMEIDA

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Rodrigo da Fonseca, n.º10, r/c

Localidade: Lisboa

\*\* MARIA JOSÉ PEREIRA CALDAS DE ALMEIDA

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Rodrigo da Fonseca, n.º10, r/c

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):



INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

\*\* FRANCISCO ALVES DE OLIVEIRA

Divorciado(a)

Morada: Avª Visconde de Valmor, nº69, 1º

Localidade: Lisboa

- (Extracto da inscrição 27.430, fls.114vº do G-40).

O Conservador  
José Carlos Pacheco Alves

-----  
AP. 40 de 2004/09/07 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 2/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MARIA JOSÉ PEREIRA CALDAS DE ALMEIDA FONTES

Viúvo(a)

Morada: Rua Rodrigo da Fonseca, nº10, 3º

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ANTÓNIO PEREIRA CALDAS DE ALMEIDA

Casado/a com MARIA JOSÉ DE CAMPOS MELO E CASTRO DA COSTA BARROS CALDAS DE ALMEIDA no regime de Separação de bens

Morada: Rua Rodrigo da Fonseca, nº10, 1º

Localidade: Lisboa

\*\* MARIA LUISA PEREIRA CALDAS DE ALMEIDA

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Rodrigo da Fonseca, nº10, 1º

Localidade: Lisboa

O Conservador  
José Carlos Pacheco Alves

-----  
AVERB. - AP. 41 de 2004/09/07 - Actualização

DA APRESENT. 2 de 1946/07/31 - Aquisição

- A titular Maria José Pereira Caldas de Almeida que entre- tanto casara com Edgar Sampaio Ferreira Fontes em separação, é actualmente viúva e mudou o nome para Maria José Pereira Caldas de Almeida Fontes.

O Conservador  
José Carlos Pacheco Alves

-----  
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

-----  
Certidão permanente disponibilizada em 07-07-2020 e válida até 07-01-2021

4

**Anexo II** – Caderneta Predial do prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo 23.º,  
Secção “G”.

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

**SECÇÃO:** G **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 23 **ARV:**

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**Freguesia:** 151201 **Tipo:** R **Secção:** G **Artigo:** 23 **Arv/Col:**

**NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

QUINTA DO VISO GRANDE

**ELEMENTOS DO PRÉDIO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1977 **Valor Patrimonial Inicial:** €1.647,46

**Valor Patrimonial Actual:** €1.647,46 **Determinado no ano:** 1989

**Área Total (ha):** 25,650000

**PARCELAS**

**Parcela:** 1 **Q.C.:** OL - OLIVAL **Classe:** 4ª **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 1,300000 ha **Rendimento Parcial:** €0,60

**Parcela:** 1 **Q.C.:** SBS - SOBREIROS **Classe:** 3ª **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 7

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €0,43

**Parcela:** 1 **Q.C.:** SSCA - CULTURA ARVENSE SOLO SUBJACENTE (SOB COBERTO) **Classe:** 2ª

**Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €1,64

**Parcela:** 2 **Q.C.:** CAC - CULTURA ARVENSE CAMPO **Classe:** 3ª **Percentagem:** 0,00%

**Destino:** OL - OLIVAL **Área:** 0,875000 ha **Rendimento Parcial:** €1,79

**Parcela:** 2 **Q.C.:** FGS - FIGUEIRAS **Classe:** 3ª **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 1

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €0,01

**Parcela:** 2 **Q.C.:** OLS - OLIVEIRAS **Classe:** 3ª **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 6

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €0,09

**Parcela:** 2 **Q.C.:** OLS - OLIVEIRAS **Classe:** 4ª **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 10

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €0,08

**Parcela:** 2 **Q.C.:** OLS - OLIVEIRAS **Classe:** 5ª **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 20

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €0,07

**Parcela:** 2 **Q.C.:** SBS - SOBREIROS **Classe:** 4ª **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 1

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €0,03



**Parcela: 3 Q.C.: EC - EUCALIPTAL Classe: Única Percentagem: 0,00%**

**Área: 0,625000 ha Rendimento Parcial: €3,32**

**Parcela: 4 Q.C.: CAC - CULTURA ARVENSE CAMPO Classe: 4ª Percentagem: 0,00%**

**Área: 1,775000 ha Rendimento Parcial: €3,04**

**Parcela: 4 Q.C.: SBS - SOBREIROS Classe: 4ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 1**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,03**

**Parcela: 5 Q.C.: CAR - CULTURA ARVENSE DE REGADIO Classe: 2ª Percentagem: 0,00%**

**Área: 1,025000 ha Rendimento Parcial: €6,25**

**Parcela: 5 Q.C.: CRS - CEREJEIRAS Classe: Única Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 1**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,03**

**Parcela: 5 Q.C.: MMS - MARMELEIROS Classe: Única Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 20**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €1,14**

**Parcela: 5 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 2ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 2**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,06**

**Parcela: 5 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 3**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,05**

**Parcela: 5 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 4ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 4**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,03**

**Parcela: 5 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 5ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 4**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,01**

**Parcela: 5 Q.C.: PCS - PESSEGUEIROS Classe: Única Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 7**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €1,73**

**Parcela: 6 Q.C.: AMS - AMENDOEIRAS Classe: Única Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 4**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,83**

**Parcela: 6 Q.C.: CAC - CULTURA ARVENSE CAMPO Classe: 3ª Percentagem: 0,00%**

**Área: 1,000000 ha Rendimento Parcial: €2,16**

**Parcela: 6 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 2ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 2**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,06**

**Parcela: 6 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 4ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 3**



4

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,02

Parcela: 6 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 5ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 3

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,01

Parcela: 7 Q.C.: PN - PINHAL Classe: Única Percentagem: 0,00%

Área: 0,125000 ha Rendimento Parcial: €0,36

Parcela: 8 Q.C.: URB - URBANO Classe: N/Def Percentagem: 0,00%

Área: 0,225000 ha Rendimento Parcial: €0,00

Parcela: 9 Q.C.: OL - OLIVAL Classe: 4ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,325000 ha Rendimento Parcial: €0,15

Parcela: 10 Q.C.: AMXS - AMEIXEIRAS Classe: Única Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 4

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,81

Parcela: 10 Q.C.: CAC - CULTURA ARVENSE CAMPO Classe: 3ª Percentagem: 0,00%

Área: 4,950000 ha Rendimento Parcial: €10,68

Parcela: 10 Q.C.: LJS - LARANJEIRAS / POMAR DE Classe: Única Percentagem: 0,00% NºArv.Disp:

10

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,38

Parcela: 10 Q.C.: LMS - LIMOEIROS Classe: Única Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 12

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,67

Parcela: 10 Q.C.: NPS - NESPEREIRAS Classe: Única Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 1

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,02

Parcela: 10 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 1ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 2

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,09

Parcela: 10 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 2ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 4

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,12

Parcela: 10 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 6

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,09

Parcela: 10 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 4ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 11

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,09

Parcela: 10 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 5ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 7



4

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,03

Parcela: 11 Q.C.: SB - MONTADO DE SOBRO OU SOBREIRAL Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,700000 ha Rendimento Parcial: €1,87

Parcela: 12 Q.C.: CAC - CULTURA ARVENSE CAMPO Classe: 4ª Percentagem: 0,00%

Destino: OL - OLIVAL Área: 5,325000 ha Rendimento Parcial: €9,11

Parcela: 12 Q.C.: FGS - FIGUEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 7

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,04

Parcela: 12 Q.C.: SBS - SOBREIROS Classe: 2ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 3

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,22

Parcela: 12 Q.C.: SBS - SOBREIROS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 13

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,79

Parcela: 12 Q.C.: SBS - SOBREIROS Classe: 4ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 9

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,31

Parcela: 13 Q.C.: OL - OLIVAL Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 1,200000 ha Rendimento Parcial: €1,48

Parcela: 13 Q.C.: SSSA - CULTURA ARVENSE SOLO SUBJACENTE (SOB COBERTO) Classe: 2ª

Percentagem: 0,00%

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €1,56

Parcela: 14 Q.C.: OL - OLIVAL Classe: 3ª Percentagem: 0,00%

Área: 1,250000 ha Rendimento Parcial: €0,93

Parcela: 14 Q.C.: SSSA - CULTURA ARVENSE SOLO SUBJACENTE (SOB COBERTO) Classe: 2ª

Percentagem: 0,00%

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €1,62

Parcela: 15 Q.C.: URB - URBANO Classe: N/Def Percentagem: 0,00%

Área: 0,075000 ha Rendimento Parcial: €0,00

Parcela: 16 Q.C.: CAC - CULTURA ARVENSE CAMPO Classe: 4ª Percentagem: 0,00%

Área: 1,350000 ha Rendimento Parcial: €2,31

Parcela: 17 Q.C.: MT - MATO Classe: Única Percentagem: 0,00%

Área: 0,200000 ha Rendimento Parcial: €0,08





**Parcela: 18 Q.C.: PN - PINHAL Classe: Única Percentagem: 0,00%**

**Área: 2,350000 ha Rendimento Parcial: €6,79**

**Parcela: 19 Q.C.: MT - MATO Classe: Única Percentagem: 0,00%**

**Área: 0,075000 ha Rendimento Parcial: €0,03**

**Parcela: 20 Q.C.: EC - EUCALIPTAL Classe: Única Percentagem: 0,00%**

**Área: 0,125000 ha Rendimento Parcial: €0,66**

**Parcela: 21 Q.C.: CAC - CULTURA ARVENSE CAMPO Classe: 3ª Percentagem: 0,00%**

**Área: 0,175000 ha Rendimento Parcial: €0,38**

**Parcela: 22 Q.C.: CAC - CULTURA ARVENSE CAMPO Classe: 4ª Percentagem: 0,00%**

**Destino: OL - OLIVAL Área: 0,225000 ha Rendimento Parcial: €0,39**

**Parcela: 23 Q.C.: CAC - CULTURA ARVENSE CAMPO Classe: 4ª Percentagem: 0,00%**

**Área: 0,250000 ha Rendimento Parcial: €0,43**

**Parcela: 23 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 4ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 4**

**Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,03**

**Parcela: 24 Q.C.: CAC - CULTURA ARVENSE CAMPO Classe: 3ª Percentagem: 0,00%**

**Área: 0,125000 ha Rendimento Parcial: €0,27**

**TITULARES**

**Identificação fiscal: 746795815 Nome: MARIA JOSE PEREIRA CALDAS DE ALMEIDA FONTES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE**

**Morada: R RODRIGO DA FONSECA Nº 72, 4º DTO, LISBOA, 1250-193 LISBOA**

**Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 770002072**

Obtido via internet em 2020-10-12

**O Chefe de Finanças**

(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

4

**Anexo III** – Relatório de Avaliação, elaborado por perito constante da lista oficial, atributivo do montante concreto da indemnização devida à herança aberta por óbito da anterior titular do direito de propriedade em razão da expropriação de parcela de terreno com a área de 1580,00 m<sup>2</sup>.

4

---

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO**

---

**CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL.**

**ABRIL DE 2020**

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor de indemnização por expropriação de utilidade pública de uma parcela de terreno rústico localizado na Quinta do Viso Grande, Setúbal, de acordo com os critérios regulados no Código das Expropriações aprovado pela lei nº168/99 de 18 de Setembro revisto e republicado pela lei nº 56/2008 de 4 de Setembro.

O imóvel situa-se na localidade de Setúbal, a poente da cidade. Trata-se de um terreno rústico, inscrito na matriz predial com o número matricial 23 da secção G da União das Freguesias de Setúbal, e descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número 2451/20040907.

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspecionado fisicamente à data de 12 de Março de 2020, sendo esta a data de referência da avaliação.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspetos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transação.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

### 2. DESCRIÇÃO DA PARCELA

A parcela a avaliar é composta por terreno rústico, destinado à produção florestal de acordo com o uso da envolvente e uso continuado, com número matricial 23 secção G da União das freguesias de S. Julião, Nº Sr.ª da Anunciada e Santa Maria da Graça. Não foi fornecida informação relativamente ao registo predial na Conservatória competente. A área da propriedade perfeita é de 25,65 hectares. A parcela a destacar possui a área de 1.580 m<sup>2</sup>.

Atualmente existe uma construção na parcela a expropriar, composto por um depósito de água, em alvenaria e cimento armado, que constitui, tanto quando podemos apurar informalmente um equipamento público.

A parcela possui as seguintes coordenadas de localização são: 38°31'25.54"N 8°55'6.16"W com limites poente, nascente e norte terrenos rústicos e a Sul caminho público em terra, isto é, sem pavimento. Com uma configuração em forma retângulo desenvolve-se a mais alongado no sentido norte.

De acordo com o Plano Diretor Municipal do Concelho de Setúbal, aprovado através da Resolução de Conselho de Ministros (R.C.M) n.º 65/94, publicada no Diário da República, 1.ª série B n.º 184, de 10 de agosto de 1994, a parcela a avaliar é considerada como Espaço Cultural e Natural.



Figura 1 – Levantamento topográfico e respetiva localização da parcela.



Figura 2 – Proposta da ocupação da parcela. PDM de Setúbal, à data da avaliação.

A parcela é abrangida por uma servidão administrativa, nomeadamente pelo Parque Natural da Arrábida, regulado pelo Decreto Regulamentar nº 23/98, de 14 de outubro e Resolução do Conselho de Ministros n.º 141/2005 de 23 de Agosto, que situa a parcela em Áreas de protecção complementar do tipo II, cujo referido diploma tem a seguinte redação:

*Áreas de protecção complementar do tipo II*

*Artigo 20.º*

*Âmbito e objectivos*

*1 - As áreas de protecção complementar do tipo II compreendem espaços de médio valor natural e paisagístico, nos quais se verificam utilizações mais intensivas do solo, exercendo funções de enquadramento e de tampão.*

*2 - No PNA estas áreas correspondem a vales agrícolas e a espaços envolventes dos aglomerados rurais.*

3 - Constituem objectivos prioritários das áreas de protecção complementar do tipo II:

a) A manutenção e compatibilização das actividades tradicionais, nomeadamente de natureza agrícola, agro-silvo-pastoril, florestal ou de exploração de outros recursos, que constituam o suporte dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística a preservar;

b) O fomento de acções de sensibilização e valorização ambiental, bem como de desenvolvimento local, designadamente actividades de turismo de natureza, recreativas e desportivas.



Figura 3 – Vista geral da localização da parcela

## 2.1. Infraestruturas

À data da avaliação a parcela dispunha não dispunha de nenhuma infraestrutura urbanística.

## 3. AVALIAÇÃO

### 3.1. Classificação dos Solos

Após consulta do PDM, pela leitura do seu regulamento depreende-se que não existe viabilidade construtiva, sustentada pela servidão administrativa do Parque Natural da Arrábida.

Assim e atendendo a que a parcela em análise se enquadra no disposto na alínea b), nº 1 do art.º 25 “considera-se solo para outros fins.



4

### 3.2. Critério de Avaliação

A área com 1580,00 m<sup>2</sup> encontra-se enquadrada na área classificada Espaço Cultural e Natural e por essa razão o critério de avaliação será de “solo para outros fins” nos termos do art.º 25 do CE.

#### 3.2.1 Solo para outros fins

Nos termos do art.º 25 do Código das Expropriações o solo será classificado como “solo para outros fins”. Por experiência dos últimos anos a aplicação do nº1 do artigo 27 do CE não é exequível porquanto a listagem entregue pela Autoridade Tributária não possui informação válida para aferir com rigor o valor da parcela.

Neste sentido, o critério de avaliação a adotar, face à localização da parcela, às suas características e à legislação vigente, terá de ser conforme **previsto no nº 3 do artº 27 do CE.**

## 4. CÁLCULOS

### 4.1. Valor do terreno classificado como solo outros fins.

Na presente avaliação, utilizar-se-á o Método Analítico de Avaliação da Propriedade Rústica.

O Método Analítico de Avaliação da Propriedade Rústica, também conhecido como Método do Rendimento, baseia-se em estimar o valor de determinado terreno a partir do seu rendimento. Proceder-se-á à actualização dos rendimentos fundiários futuros, a uma taxa de desconto ou de actualização adequada, taxa que atenderá ao risco envolvido e à natureza da actividade, procurando-se que traduza, da melhor forma, a relação entre o rendimento fundiário do terreno e o seu valor de mercado.

Considerando os preços constantes e um rendimento anual, constante e perpétuo, o valor actual deste fluxo de rendimentos pode ser estimado por:

$$V = R/t$$

Em que:

**V** – Valor do terreno;

**R** – Rendimento líquido anual;

**t** – Taxa de actualização.

No caso da floresta, considera-se que esta actividade possui um rendimento multi-anual (positivo ou negativo), variável e temporário. O seu valor é traduzido pelo valor residual após o corte da floresta e obtém-se pelo cálculo do valor actualizado líquido ou VAL, de acordo com a seguinte expressão:

$$VAL = \frac{Rl_1}{(1+t)^1} + \frac{Rl_2}{(1+t)^2} + \dots + \frac{Rl_n}{(1+t)^n}$$

Onde Rl é o rendimento líquido.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos

relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de gestão, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel. Portanto, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

### 3.2. Pressupostos

Partindo do pressuposto que, no Código das Expropriações, no artigo 27º no ponto 3, afirma que “...o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível (...) a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo”;

Podemos estimar o valor da parcela em questão a partir dos rendimentos possíveis com uma exploração baseada no uso continuado ou de acordo com a envolvente.

As parcelas ocupadas com pinheiro bravo e mato (*Pinus pinaster*) de regeneração natural. Modelo de exploração adoptado para efeito de avaliação, considera um ciclo de cultivo de 40 anos, com plantação e retanchar no primeiro ano, limpeza de povoamento aos 5 e 10 anos. Desbastes aos 20,25 e 30 anos, e o corte aos 40 anos. Considerou-se um acréscimo médio anual (AMA) de madeira de 5 m<sup>3</sup>/ano, resultando no final uma produção média de 200 m<sup>3</sup>/ha. Foram recolhidos dados relativos aos custos inerentes à exploração da floresta, tendo-se optado por um valor médio de 10 euros/ha ano. Os custos de abate e transporte foram fixados em 20 euros/m<sup>3</sup>. Apesar das atuais condições de mercado não serem favoráveis foram contabilizados rendimentos relativos a 3 desbastes, aos 20, 25 e 30 anos. A previsão de corte aos 40 anos pode também sofrer alteração, resultado de uma gestão dos preços que se pode realizar com as árvores em produção. No lado das receitas consideraram-se 55 euros/m<sup>3</sup>, para venda da madeira. Em anexo apresenta-se um cash flow para esta cultura com uma taxa de actualização de 6% devido ao risco de incêndio. A idade média dos pinheiros considerados será de 20 anos. Valor por hectare 5.565 euros, isto é 0,5565 euros/m<sup>2</sup>.

Assim, o valor do solo para outros fins será:

Valor da parcela = 1580 m<sup>2</sup> x 0,5566 = 879,27 euros

## 5. BENFEITORIAS

Não existem.

## 6. DESVALORIZAÇÃO DAS PARTES REMANESCENTES

Atendendo que a expropriação representa 0,063% da propriedade plena e a parcela está num limite da propriedade não existe depreciação do prédio.

## 7. CONCLUSÃO E VALOR FINAL DA INDEMNIZAÇÃO AO EXPROPRIADO:

O Perito atribui ao lote de terreno os seguintes valores obtidos, à data da vistoria, que considera como justa indemnização nos termos estritos da legislação aplicável que calcula, por arredondamento, em:

Terreno/benfeitorias	Valores (euros)
Solo para outros fins	880 €
Benfeitorias c/ depreciação	0,00€
Total final	880€

Tabela 1 – Quadro resumo dos valores

Assim, o montante da avaliação supra para o terreno correspondente é de 880,00€ (oitocentos e oitenta euros).

Setúbal, 30 de Abril de 2020

O Perito



Paulo Jorge Norte Castanheira (Eng<sup>o</sup>)

Fotografias



**Figura 4** – Vista geral atual da parcela



**Figura 5** – Vista do limite nascente



**Figura 6** – Vista do acesso



**Figura 7** – vista do acesso





**Figura 8 – Vista geral**



**Figura 9 – Vista da envolvente**



4

**Anexo IV** – Relatório de Avaliação, elaborado por perito constante da lista oficial, atributivo do montante concreto da indemnização devida à titular do direito de propriedade em razão da constituição de servidão administrativa em parcela de terreno com a área de 780,00 m<sup>2</sup>.

4

---

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO**

---

**CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL.**

**ABRIL DE 2020**

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor de indemnização por constituição de servidão de uma parcela de terreno rústico localizado na Quinta do Viso Grande, Setúbal, de acordo com os critérios regulados no Código das Expropriações aprovado pela lei nº168/99 de 18 de Setembro revisto e republicado pela lei nº 56/2008 de 4 de Setembro.

O imóvel situa-se na localidade de Setúbal, a poente da cidade. Trata-se de um terreno rústico, inscrito na matriz predial com o número matricial 23 da secção G da União das Freguesias de Setúbal e descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número 2451/20040907.

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspecionado fisicamente à data de 12 de Março de 2020, sendo esta a data de referência da avaliação.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspetos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transação.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

### 2. DESCRIÇÃO DA PARCELA

A parcela a avaliar é composta por terreno rústico, destinado à produção florestal de acordo com o uso da envolvente e uso continuado, com número matricial 23 secção G da União das freguesias de S. Julião, Nº Sr.ª da Anunciada e Santa Maria da Graça. Não foi fornecida informação relativamente ao registo predial na Conservatória competente. A área da propriedade perfeita é de 25,65 hectares. A parcela a indemnizar possui a área de 780 m<sup>2</sup>, desenvolvida num comprimento de 260 m e uma largura de 3 m, no sentido noroeste. A indemnização ocorre por vias de constituição de um ónus de passagem de uma conduta adutora com origem nos depósitos de água a montante da parcela.

Atualmente existe no local floresta e cultura arvense de sequeiro.

A parcela possui as seguintes coordenadas de localização: 38°31'25.54"N 8°55'6.16"W com limites poente, nascente, sul e norte de terrenos rústicos- CAS e Floresta. A parcela a indemnizar não tem acesso por qualquer caminho existente até aos seus limites. O acesso ao prédio original realiza-se por caminho em terra em bom estado.

A área a indemnizar atravessa a propriedade perto do seu limite sul, em zona de pendente com algum declive, que inviabiliza em condições normais a prática de culturas anuais, pelo que a floresta deverá ser a sua vocação imediata.

De acordo com o Plano Diretor Municipal do Concelho de Setúbal, aprovado através da Resolução de Conselho de Ministros (R.C.M) n.º 65/94, publicada no Diário da República, 1.ª série B n.º 184, de 10 de agosto de 1994, a parcela a avaliar é considerada como Espaço Cultural e Natural.



Figura 1 – Levantamento topográfico e respetiva localização da parcela.



Figura 2 – Proposta da ocupação da parcela. PDM de Setúbal, à data da avaliação.

A parcela é abrangida por uma servidão administrativa, nomeadamente pelo Parque Natural da Arrábida, regulado pelo Decreto Regulamentar nº 23/98, de 14 de outubro e Resolução do Conselho de Ministros n.º 141/2005 de 23 de Agosto, que situa a parcela em Áreas de proteção complementar do tipo II, cujo referido diploma tem a seguinte redação:

*Áreas de protecção complementar do tipo II*

Artigo 20.º

Âmbito e objectivos

1 - As áreas de protecção complementar do tipo II compreendem espaços de médio valor natural e paisagístico, nos quais se verificam utilizações mais intensivas do solo, exercendo funções de enquadramento e de tampão.

2 - No PNA estas áreas correspondem a vales agrícolas e a espaços envolventes dos aglomerados rurais.

3 - Constituem objectivos prioritários das áreas de protecção complementar do tipo II:

a) A manutenção e compatibilização das actividades tradicionais, nomeadamente de natureza agrícola, agro-silvo-pastoril, florestal ou de exploração de outros recursos, que constituam o suporte dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística a preservar;

b) O fomento de acções de sensibilização e valorização ambiental, bem como de desenvolvimento local, designadamente actividades de turismo de natureza, recreativas e desportivas.



Figura 3 – Vista geral da localização da parcela a indemnizar

## 2.1. Infraestruturas

À data da avaliação a parcela dispunha não dispunha de nenhuma infraestrutura urbanística.

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1. Classificação dos Solos

Após consulta do PDM, pela leitura do seu regulamento depreende-se que não existe viabilidade construtiva, sustentada pela servidão administrativa do Parque Natural da Arrábida.

Assim e atendendo a que a parcela em análise se enquadra no disposto na alínea b), nº 1 do art.º 25 “considera-se solo para outros fins.

#### 3.2. Critério de Avaliação

A área com 780,00 m<sup>2</sup> encontra-se enquadrada na área classificada como Espaço Cultural e Natural e por essa razão o critério de avaliação será de “solo para outros fins” nos termos do art.º 25 do CE.

##### 3.2.1 Solo para outros fins

Nos termos do art.º 25 do Código das Expropriações o solo será classificado como “solo para outros fins”. Por experiência dos últimos anos a aplicação do nº1 do artigo 27 do CE não é exequível porquanto as listagens entregues pela Autoridade Tributária não possui informação válida para aferir com rigor o valor da parcela.

Neste sentido, o critério de avaliação a adotar, face à localização da parcela, às suas características e à legislação vigente, terá de ser conforme **previsto no nº 3 do artº 27 do CE.**

### 4. CÁLCULOS

#### 4.1. Valor do terreno classificado como solo outros fins.

Na presente avaliação, utilizar-se-á o Método Analítico de Avaliação da Propriedade Rústica.

O Método Analítico de Avaliação da Propriedade Rústica, também conhecido como Método do Rendimento, baseia-se em estimar o valor de determinado terreno a partir do seu rendimento. Proceder-se-á à actualização dos rendimentos fundiários futuros, a uma taxa de desconto ou de actualização adequada, taxa que atenderá ao risco envolvido e à natureza da actividade, procurando-se que traduza, da melhor forma, a relação entre o rendimento fundiário do terreno e o seu valor de mercado.

Considerando os preços constantes e um rendimento anual, constante e perpétuo, o valor actual deste fluxo de rendimentos pode ser estimado por:

$$V = R/t$$

Em que:

**V** – Valor do terreno;

**R** – Rendimento líquido anual;

**t** – Taxa de actualização.



No caso da floresta, considera-se que esta actividade possui um rendimento multi-anual (positivo ou negativo), variável e temporário. O seu valor é traduzido pelo valor residual após o corte da floresta e obtém-se pelo cálculo do valor actualizado líquido ou VAL, de acordo com a seguinte expressão:

$$VAL = \frac{Rl_1}{(1+t)^1} + \frac{Rl_2}{(1+t)^2} + \dots + \frac{Rl_n}{(1+t)^n}$$

Onde RI é o rendimento líquido.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado (floresta), sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento da floresta, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de gestão, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Portanto, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento da actividade considerada.

Na avaliação da servidão e a determinação do valor correspondente às restrições impostas à propriedade pela instituição da servidão, tem-se em conta a alteração económica imposta por esse ónus. Na situação em análise neste relatório a restrição de utilização refere-se à não utilização no local de alaias agrícolas com grades de dimensão superior a 0,3 m, uma vez que a conduta encontra-se enterrada no solo a uma profundidade de 0,8 m. Também não poderão ser realizadas culturas com dimensão de raízes superiores a 0,5 m, o que na prática inviabiliza a utilização do local para qualquer produção agrícola.

O critério básico corresponde à diferença das avaliações do imóvel original e do imóvel serviente, na mesma data de referência. A metodologia visa determinar a perda de valor em virtude da alteração nas condições de aproveitamento do imóvel original. Diferença entre os rendimentos imobiliários líquidos “antes e depois” da instituição da servidão.

Alguns autores propõem a utilização de índices de desvalorização pela instituição da servidão, definidos conforme o uso e a localização do imóvel em áreas urbanas ou rurais. Outros apresentam uma metodologia para aplicação em servidão de passagem, visando evitar, sempre que possível, a utilização de fatores subjetivos e empíricos sem fundamentação técnica, introduzindo critérios baseados no tamanho da propriedade, na relação desta com a extensão da área atingida e no tipo de aproveitamento económico, antes e depois da instituição da servidão.

No caso presente, entendemos que a indemnização deverá corresponder à cessação de atividade económica porquanto as restrições da produção agrícola são praticamente totais e a implicação que essas restrições têm na produção agrícola ou florestal da área imediatamente envolvente.

### 3.2. Pressupostos

Partindo do pressuposto que, no Código das Expropriações, no artigo 27º no ponto 3, afirma que “...o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível (...) a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no respectivo cálculo”;

Podemos estimar o valor da parcela em questão a partir dos rendimentos possíveis com uma exploração baseada no uso continuado ou de acordo com a envolvente.

As parcelas ocupadas com pinheiro bravo e mato (*Pinus pinaster*) de regeneração natural. Modelo de exploração adoptado para efeito de avaliação, considera um ciclo de cultivo de 40 anos, com plantação e retancho no primeiro ano, limpeza de povoamento aos 5 e 10 anos. Desbastes aos 20, 25 e 30 anos, e o corte aos 40 anos. Considerou-se um acréscimo médio anual (AMA) de madeira de 5 m<sup>3</sup>/ano, resultando no final uma produção média de 200 m<sup>3</sup>/ha. Foram recolhidos dados relativos aos custos inerentes à exploração da floresta, tendo-se optado por um valor médio de 10 euros/ha ano. Os custos de abate e transporte foram fixados em 20 euros/m<sup>3</sup>. Apesar das atuais condições de mercado não serem favoráveis foram contabilizados rendimentos relativos a 3 desbastes, aos 20, 25 e 30 anos. A previsão de corte aos 40 anos pode também sofrer alteração, resultado de uma gestão dos preços que se pode realizar com as árvores em produção. No lado das receitas consideraram-se 55 euros/m<sup>3</sup>, para venda da madeira. Em anexo apresenta-se um cash flow para esta cultura com uma taxa de actualização de 6% devido ao risco de incêndio. A idade média dos pinheiros considerados será de 20 anos. Valor por hectare 5.565 euros, isto é 0,5565 euros/m<sup>2</sup>.

Assim, o valor do solo para outros fins será:

Valor da parcela serviente = 780 m<sup>2</sup> x 0,5566 = 434,14 euros

## 5. BENFEITORIAS

Não existem.

## 6. DESVALORIZAÇÃO DAS PARTES REMANESCENTES

Valor da parcela sobrando diretamente atingida pela servidão existe porquanto ficam afetadas as facilidades de circulação e o normal desenvolvimento da atividade agrícola, que é condicionada pela imposição de culturas e atividades correntes da prática agrícola. Embora a parcela a indemnizar represente cerca de 0,063% do total da propriedade original. Todavia se considerarmos que nem toda a propriedade é afetada pela servidão mas sim a parcela mais próxima ou envolvente essa percentagem sobe para 1%. Como se verifica na figura seguinte podemos de modo razoável considerar que a atividade agrícola fica afetada na área indicada que é de sensivelmente 4,2 hectares, a restante área do prédio não deprecia em nossa opinião. É razoável depreciar em 20% esta parcela porquanto os encargos de exploração vão crescer. Deste modo o valor de indemnização é:

4,2 hectares x 5.566 euros x 0,2 = 4 675 euros



Figura 4 – Parcela serviente e parcela sobranete

#### 7. CONCLUSÃO E VALOR FINAL DA INDEMNIZAÇÃO AO EXPROPRIADO:

O Perito atribui ao lote de terreno os seguintes valores obtidos, à data da vistoria, que considera como justa indemnização nos termos estritos da legislação aplicável que calcula, por arredondamento, em:

Terreno/benfeitorias	Valores (euros)
Solo para outros fins. Parcela serviente	434 €
Depreciação da parcela serviente	4.675 €
<b>Total final</b>	<b>5.109 €</b>

Tabela 1 – Quadro resumo dos valores

Assim, o montante da avaliação supra para o terreno correspondente é de 5.109 € (cinco mil cento e nove euros).

Setúbal, 30 de Abril de 2020

O Perito

Paulo Jorge Norte Castanheira (Eng<sup>o</sup>)

## Fotografias



**Figura 5 – Vista geral**



**Figura 6 – Vista geral actual da parcela**





**Figura 7 – Vista do acesso sul**



**Figura 8 – Vista da envolvente**

4

**Anexo V** – Documento comprovativo da cabimentação do montante indemnizatório de 880,00€ (oitocentos e oitenta euros), referente a expropriação do direito de propriedade de uma parcela de terreno com a área de 1580,00m<sup>2</sup>.



CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
CONTRIBUINTE N.º501294104  
PRAÇA DO BOCAGE  
2900-276-SETUBAL

IMPRESSO	PAGINA
2020/10/15	1

PROPOSTA DE CABIMENTO

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
B05	slgomes	2020/10/15	5180	2020

DESCRIÇÃO DA DESPESA

EXPROPRIAÇÃO RELATIVA A PARCELA DE TERRENO RÚSTICO SITO NA QUINTA DO VISO GRANDE, SETÚBAL.

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA

TIPO DESP: BI20-Terrenos não incluídos em plano de urbanização  
ORGÂNICA : 05 DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
ECONÓMICA: 070101 TERRENOS  
PLANO : 2002 I 53  
URBANIZAÇÃO  
Outras Aquisições de Terrenos

DOTAÇÃO DISPONÍVEL  
6.110,00  
A CABIMENTAR  
5.109,00  
SALDO APÓS CABIMENTO  
1.001,00

EXTENSO

CINCO MIL CENTO E NOVE EUROS

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2020/10/15

SERVIÇO REQUISITANTE

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

(slgomes)

PROCESSADO POR COMPUTADOR

AUTORIZAÇÃO

— / — / —

4

**Anexo VI** – Documento comprovativo da cabimentação do montante indemnizatório de 5.109,00€ (cinco mil cento e nove euros), referente a constituição de servidão administrativa relativamente a uma parcela de terreno com a área de 780,00m<sup>2</sup> e consequente oneração do direito de direito corresponsivo.

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
CONTRIBUINTE N.º 501294104  
PRAÇA DO BOCAGE  
2900-276-SETUBAL

IMPRESSO	PAGINA
2020/10/16	1

PROPOSTA DE CABIMENTO

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
B05	slgomes	2020/10/16	5199	2020

DESCRIÇÃO DA DESPESA

VALOR RESPEITANTE À INDEMNIZAÇÃO POR EXPROPRIAÇÃO RELATIVA À PARCELA DE TERRENO RÚSTICO SITO NA QUINTA DO VISO GRANDE, SETÚBAL.

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA

TIPO DESP: BI20-Terrenos não incluídos em plano de urbanização  
ORGÂNICA : 05 DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
ECONÓMICA: 070101 TERRENOS  
PLANO : 2002 I 53  
URBANIZAÇÃO  
Outras Aquisições de Terrenos

DOTAÇÃO DISPONÍVEL  
1.001,00  
A CABIMENTAR  
880,00  
SALDO APÓS CABIMENTO  
121,00

EXTENSO

OITOCENTOS E OITENTA EUROS

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2020/10/16

SERVIÇO REQUISITANTE

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

(slgomes)

PROCESSADO POR COMPUTADOR

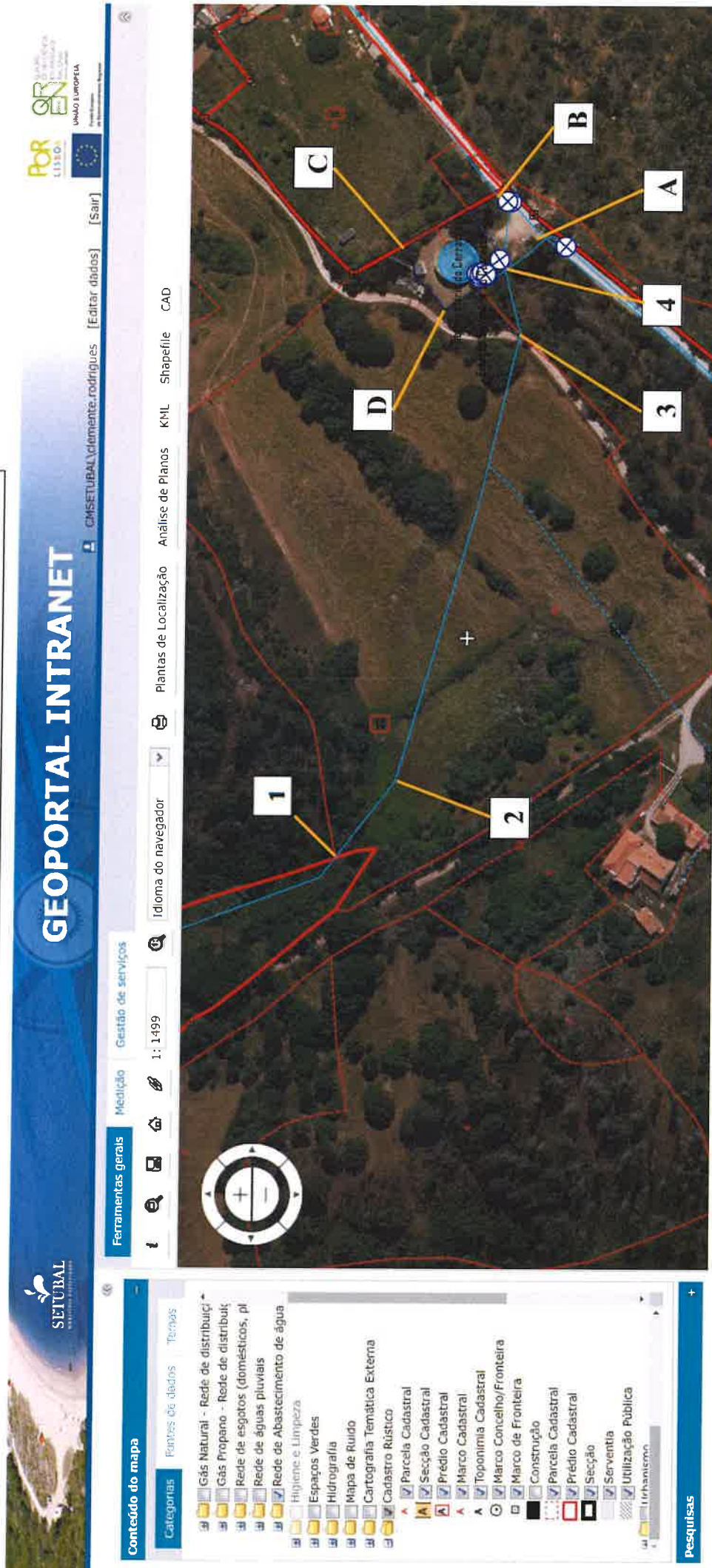
AUTORIZAÇÃO

h / /

4

**Anexo VII-** Planta com georreferenciação dos pontos coordenados das áreas a expropriar.

Pontos coordenados da delimitação do Reservatório da Quinta do Viso Grande e da Conduta Adutora



Coordenadas dos pontos:

- 1) X = - 68730,52 ; Y = -126711,47
  - 2) X = - 68697,83 ; Y = -126737,08
  - 3) X = -68513,09 ; Y = -126785,79
  - 4) X = -68487,90 ; Y = -126779,49
- A) X = - 68474,48 ; Y = -126795,86
  - B) X = - 68457,25 ; Y = -126774,03
  - C) X = - 68479,50 ; Y = -126735,40
  - D) X = - 68504,27; Y = -126755,14

5