



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
**PRESIDÊNCIA DO GOVERNO**

Gabinete da Secretária Regional Adjunta da Presidência para os Assuntos Parlamentares

Email: [assuntosparlamentares@alra.pt](mailto:assuntosparlamentares@alra.pt)

Exmo. Senhor  
Chefe do Gabinete de S. Exa a  
Presidente da Assembleia  
Legislativa da R.A.A.  
Rua Marcelino Lima  
9901-858 HORTA

Sua referência	Sua Comunicação	Nossa referência	Nº Processo	Ponta Delgada
		SRAPAP – Sai 606/2015		21-07-2015

**ASSUNTO: REQUERIMENTO N.º 414/X - TERRENOS NAS FURNAS EXPROPRIADOS**

*Exmo. Senhor,*

Em resposta ao requerimento referido em epígrafe, subscrito pela Senhora Deputada Zuraida Soares, da Representação Parlamentar do Bloco de Esquerda, sem prescindir quanto ao teor dos considerandos, encarrega-me S. Exa. a Secretária Regional Adjunta da Presidência para os Assuntos Parlamentares de informar relativamente às questões colocadas o seguinte:

Desde a entrada em vigor do Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Furnas (POBHLF), o Governo Regional, não despendeu direta ou indiretamente, qualquer valor com expropriações de terrenos agrícolas na respetiva área de intervenção.

Mais informamos que nenhum proprietário de terrenos na zona de intervenção do POBHLF foi alvo de qualquer processo de expropriação por parte da administração regional.

A administração regional não procedeu a qualquer expropriação de terrenos no âmbito da implementação do POBHLF, pelo que não foi permutada qualquer área resultante de expropriação por utilidade pública.

Os terrenos de pastagens de altitude, situados na Achada das Furnas, foram avaliados pelo preço de €2,33/m<sup>2</sup>, excluído o valor das construções e benfeitorias, bem como



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
PRESIDÊNCIA DO GOVERNO

Gabinete da Secretária Regional Adjunta da Presidência para os Assuntos Parlamentares

das eventuais indemnizações a rendeiros, conforme Relatório do perito-avaliador, cuja cópia se junta.

Na avaliação da parcela recebida pela Azorina, S.A., no âmbito da permuta celebrada no dia 29 de setembro de 2014 com o Sr. Rodrigo Câmara Velho Cabral, foi considerado o referido relatório de avaliação e os valores das transações efetuadas pela SPRAçores, S.A., no período de 2007 a 2010, tendo-se concluído que os terrenos a entregar (terrenos praticamente planos, com pouco relevo e poucas áreas florestadas, poucas linhas de água e localizados em zona classificada como agrícola) deviam ser valorizados em mais 25% do que os terrenos a receber (terrenos irregulares, com relevo acentuado e algumas áreas florestadas, várias linhas de água e localizados em zona classificada como área florestal).

Consequentemente, a parcela recebida (64,95ha) tem uma área 27% superior à da parcela entregue (51,13ha).

A propriedade Matos da Cafua, com uma área total de 87,7 hectares, foi adquirida pela SPRAçores, S.A., em 17 de novembro de 2008, à empresa São Miguel Cafua, S.A., pelo preço de 1.869.208,84 euros, a que corresponde um preço de €2,13/m<sup>2</sup>. Assim, o valor atribuído à parcela entregue foi de €1.089.143,55 (51,13ha x 10.000m<sup>2</sup> x 2,13€/m<sup>2</sup>). Atribuindo o mesmo valor à parcela recebida (64,95ha), o respetivo custo foi de 1,68€/m<sup>2</sup>.

O último Relatório de Monitorização da Qualidade da Água das Lagoas de São Miguel está disponível no Portal do Governo, através da seguinte ligação: <http://servicos-sraa.azores.gov.pt/dra/livrolagoas2013/>

Com os melhores cumprimentos, *e considerações*

A CHEFE DO GABINETE,

Rafaela Seabra Teixeira

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada	2269 Proc. n.º 54.06.02
Data:	045/07, 27 N.º 414/X

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

**Obra:** Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Furnas

**Prédios:** Terrenos de pastagem

### *I – Introdução*

Diz respeito o presente relatório à avaliação dos terrenos de pastagem situados na bacia hidrográfica da Lagoa das Furnas, a maior parte deles localizados, de acordo com a planta de síntese do respectivo Plano de Ordenamento, na área classificada como “Áreas Agrícolas”.

### *II – Descrição dos terrenos:*

Terrenos de pastagem de altitude, de boa qualidade, bem situados relativamente à Freguesia das Furnas e dispendo de boas acessibilidades. A maior parte da área das pastagens tem um terreno com declives pouco acentuados, atravessado por linhas de água. De uma maneira geral, na divisão das propriedades e ao longo das linhas de água, estão plantadas criptomérias.

### *III – Critérios seguidos na avaliação:*

Na avaliação foram tomadas em consideração as características dos terrenos e das suas envolventes, nomeadamente a sua natureza, configuração, condições de acesso e localização de acordo com um aproveitamento economicamente normal à data deste relatório, respeitando as normas do Código das Expropriações que regem a avaliação de bens.

Considerou-se, para efeitos de avaliação, nos termos do artigo 25.º, do Código das Expropriações, o solo classificado como “solo para outros fins”, conforme alínea b), do n.º 1, do artigo citado e pelas seguintes razões:

- Não se encontrar em qualquer das situações previstas no ponto 2, do artigo 25 do Código das Expropriações;
- Situar-se, de acordo com a Planta de Síntese, da versão final do Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Furnas, em área agrícola.

Na determinação do valor do solo utilizou-se o critério do rendimento, tomando por base o rendimento efectivo médio anual que o prédio a produz, efectuando a sua transformação em capital através da aplicação de uma taxa de capitalização.

Ao valor do solo deverá ser acrescido do valor das construções eventualmente existentes, dos bebedouros para o gado, das árvores com valor comercial e de todas as benfeitorias executadas nos prédios;

Deverá igualmente ser considerada uma indemnização autónoma a atribuir aos rendeiros dos prédios a adquirir.

#### ***IV – Avaliação***

##### **1. Valor dos terrenos de pastagem**

O rendimento líquido = Valor da produção anual média por ha x preço médio do produto, menos os encargos com a exploração

No caso em apreço e considerando para encargos 30% do valor do rendimento bruto:

$$4 \text{ cortes} \times 250 \text{ € / ha} - 0,3 \times 250 \text{ € / ha} \times 4 = 700 \text{ € / ha}$$

Considerando uma taxa de capitalização de 3%, obtém-se para valor unitário do solo de pastagem:

$$700 \text{ € / ha (rendimento líquido)} : 0,03 \text{ (taxa de capitalização)} : 10\,000 = 2,33 \text{ € / m}^2$$

##### **2. Encargo autónomo a atribuir aos rendeiros**

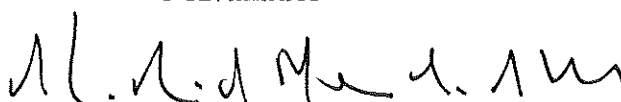
Para ressarcir os prejuízos emergentes pela cessação do arrendamento considera-se uma perda de valor de 1500 € / Alqueire de Vara Grande

#### ***V – Conclusão***

O signatário entende que o valor de 23 300,00 € (vinte e três mil e trezentos euros), determinado segundo os critérios acima descritos, corresponde ao valor real e corrente do hectare de pastagem, pelo que deverá ser esse o montante a pagar ao proprietário, valor este a crescido de 1 500 € / Alqueire de Vara Grande (mil e quinhentos euros por alqueire de vara grande), como encargo autónomo a pagar aos rendeiros.

Angra do Heroísmo, 14 de Fevereiro de 2007

**O Avaliador**



António Rui de Mendonça Andrade