



Ofício Circulado	40084	Data	25-5-06
Processo	28.06.17458.570/05		
Contribuinte			
Sua Ref.º			
Técnico Responsável	Dimas Veigas		

Exm<sup>os</sup> Senhores  
Directores de Finanças  
Chefes de Finanças

**Assunto: Avaliação de prédios rústicos - Águas**

Tendo surgido dúvidas sobre os procedimentos a adoptar pelos peritos avaliadores permanentes na avaliação de prédios rústicos – Águas ( nascentes de água economicamente autónomas em relação ao terreno onde se encontram implantadas) informa-se que, por despacho de 2006/03/31 do substituto legal do Sr. Director Geral, exarado sobre a Inf. N.º 12/2006 - Proc. 17458-570/2005 de 2006/01/05 da Direcção de Serviços de Avaliações, foi sancionado o seguinte entendimento:

“ A avaliação deste tipo de prédios e também a de outros como é o caso das marinhas de sal, encontra-se inserida nos princípios gerais da metodologia de avaliação de prédios rústicos prevista no CIMI, com pontuais ajustamentos, adoptando-se, genericamente, o seguinte procedimento na determinação da tarifa da nascente de água, que será ajustado tendo em conta os usos mais vulgares na região:

a) Definir/estabelecer os elementos a integrar numa conta de cultura do tipo "rendimentos anuais perpétuos e constantes".

Para o efeito, o perito avaliador deverá proceder a inquéritos junto dos proprietários/contribuintes locais, no sentido de obter informação sobre a existência e conteúdo de contratos de fornecimento/distribuição da água da nascente, mesmo que verbais, e recolha de dados mensuráveis sobre, designadamente:

- a . 1 - área passível de irrigação e culturas mais usualmente beneficiadas
- a . 2- Caudal médio anual da nascente
- a . 3 - valor médio atribuído na região ao m<sup>3</sup> de água para rega.
- a . 4 – despesas anuais de conservação e limpeza da nascente - tipo e valores.



a . 5 – despesas anuais de conservação e limpeza do sistema de condução de água até aos terrenos a beneficiar com a rega (se aquelas forem da responsabilidade do proprietário da nascente) - tipo e valores.

a . 6 – preços médios da mão-de-obra, materiais, equipamentos e outros factores de produção a utilizar no cálculo das despesas de conservação e limpeza da nascente e sistema de condução.

a . 7 – valores de eventuais taxas, rendas ou indemnizações anuais a pagar aos proprietários dos terrenos onde se localizam a nascente e o sistema condutor da água, por prejuízos causados nesses terrenos ou culturas aí existentes, aquando das obras de conservação/limpeza.

a . 8 – e, eventualmente, outras despesas praticadas.

a . 9 - as despesas previstas nas alíneas c) e d) do artigo 24º do CIMI.

Caso o perito encontre dificuldade em obter toda ou parte da informação necessária ao estabelecimento da conta de cultura da situação concreta em análise, pode proceder a recolha de elementos noutras fontes, por exemplo recorrer à comparação com os resultados e valores praticados nos regadios colectivos existentes na região ou efectuar, em zona próxima do local, o estudo e quantificação dos benefícios provocados pela conversão de um sequeiro em regadio (diferença de resultados entre a exploração de culturas regadas que a possibilidade de utilização da água proporciona e os resultados da exploração de culturas de sequeiro tradicionais, considerando exclusivamente o peso do efeito da água na diferença de resultados).

b) Estabelecer a conta de cultura/exploração:

Na conta de cultura será considerada como receita (RB) a quantia obtida pela multiplicação do valor do m<sup>3</sup> da água pelo número de metros cúbicos anualmente utilizados/produzidos, enquanto que a despesa (EE) será obtida pelo somatório dos encargos referidos nas alíneas a.4 ) a a.9) acima referidas.

c) Calcular o valor patrimonial tributário:

Para a determinação do valor patrimonial tributário do prédio rústico águas, seguem-se os procedimentos previstos no CIMI, nomeadamente nos artigos 17.º e 18.º “

Com os melhores cumprimentos

A Sub-Directora Geral

(Maria Angelina Tibúrcio Silva)