

**COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DO ALTO ALENTEJO**

**AVALIAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE E DESENVOLVIMENTO  
INTEGRADO DOS RECURSOS HÍDRICOS E ENERGÉTICOS  
DO APROVEITAMENTO HIDRÁULICO  
DE FINS MÚLTIPLOS DO CRATO**

**COMPONENTE D - ESTUDOS AMBIENTAIS  
INFRAESTRUTURAS PRIMÁRIAS**



**RELATÓRIO DE CONFORMIDADE AMBIENTAL  
DO PROJETO DE EXECUÇÃO**

**VOLUME 4 – ANEXOS**

**DT 10 – E.27. SISTEMA DE INDEMNIZAÇÕES DAS ÁREAS  
A EXPROPRIAR**



**AVALIAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE E DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DOS  
RECURSOS HÍDRICOS E ENERGÉTICOS DO APROVEITAMENTO HIDRÁULICO DE  
FINS MÚLTIPLOS DO CRATO**

**COMPONENTE D - ESTUDOS AMBIENTAIS  
INFRAESTRUTURAS PRIMÁRIAS**

**RELATÓRIO DE CONFORMIDADE AMBIENTAL DO PROJETO DE EXECUÇÃO**

**ÍNDICE DE VOLUMES**

**VOLUME 1 - RESUMO NÃO TÉCNICO**

**VOLUME 2 - RELATÓRIO BASE**

**VOLUME 3 - PEÇAS DESENHADAS**

**VOLUME 4 - ANEXOS**

**APÊNDICES (Ap)**

Ap 01 – TUA-DIA

Ap 02 – ENTIDADES CONTACTADAS

Ap 03 - DECRETO-LEI N.º 62/2022, DE 26 DE SETEMBRO

Ap 04 – DECLARAÇÃO DA AdVT

**DOCUMENTOS TÉCNICOS (DT)**

DT 01 – E.5. REVISÃO DAS NECESSIDADES HÍDRICAS ÚTEIS NO PÉ DA PLANTA

DT 02 – E.10. REVISÃO DAS PRESSÕES POR MASSA DE ÁGUA

DT 03 – E.15. DISPOSITIVO DE TRANSPOSIÇÃO PARA A FAUNA PISCÍCOLA

DT 04 – E. 16. PROPOSTA DE REGIME DE CAUDAIS ECOLÓGICOS

DT 05 – E. 18. MEDIDAS DE REPOSIÇÃO DA CONTINUIDADE FLUVIAL

DT 06 – E.19. PLANO DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DAS GALERIAS  
RIBEIRINHAS

DT 07 – E.20. INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA DO PROJETO DE EXECUÇÃO, EM FORMATO  
SHAPEFILE

DT 08 – E.25. LEVANTAMENTO E O DIAGNÓSTICO DAS PROPRIEDADES

DT 09 – E.26. PROJETO DE LOCALIZAÇÃO DA NOVA ALDEIA

DT 10 – E.27. SISTEMA DE INDEMNIZAÇÕES DAS ÁREAS A EXPROPRIAR

DT 11 – E.29. PLANO DE COMPENSAÇÃO DAS QUERCÍNEAS

DT 12 – E.30. PROGRAMA DE DESARBORIZAÇÃO E DESMATAÇÃO DA ALBUFEIRA DO  
PISÃO

DT 13 – E.31. PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL

DT 14 – E.34. PROJETO DE INTEGRAÇÃO PAISAGÍSTICA DA BARRAGEM E ALBUFEIRA  
DO PISÃO

DT 15 – E.36. PLANO DE CONTROLO E GESTÃO DAS ESPÉCIES VEGETAIS EXÓTICAS  
INVASORAS

DT 16 – E.38., E.41., E.42. MITIGAÇÃO, CONSERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL

DT 17 – E.39. LEVANTAMENTO E BREVE ESTUDO HISTÓRICO-  
-ANTROPOLÓGICO DA ALDEIA DO PISÃO

DT 18 – E.49. PLANO DE CONTROLO DE VETORES

DT 19 - E.53. PROGRAMAS DE MONITORIZAÇÃO

EDIA

## NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento – **DT 10 – E.27. Sistema de Indeminizações das Áreas a Expropriar** - corresponde ao solicitado no **ponto 27** dos **Elementos a apresentar em sede de Projeto de Execução e de RECAPE** da DIA (Declaração de impacte ambiental) do AHFM do Crato.

**ELEMENTO “27. Análise quantitativa e qualitativa das áreas a expropriar e respetivo sistema de indemnizações.”**

Para dar resposta ao solicitado neste documento a CIMAA contratou a empresa EDIA – Empresa de Desenvolvimento e Infra-estruturas do Alqueva S.A., que possui no seu corpo técnico especialistas nesta matéria (Direção de Gestão do Património/Departamento de Expropriações). Assim, o conteúdo deste documento é da autoria da EDIA.

EDIA

## DT 10 – E.27. SISTEMA DE INDEMNIZAÇÕES DAS ÁREAS A EXPROPRIAR

### ÍNDICE

TEXTO	Pág.
<b>1 ENQUADRAMENTO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.....</b>	<b>1</b>
<b>2 LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÃO DE BASE .....</b>	<b>14</b>
<b>3 SISTEMA DE INDEMNIZAÇÕES.....</b>	<b>15</b>
3.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO SOLO.....	15
3.2 INTERRUPÇÕES DE ATIVIDADE .....	18
3.3 ARRENDAMENTO RURAL.....	19
3.4 ARRENDAMENTO HABITACIONAL.....	20
3.5 ARRENDAMENTO COMERCIAL E INDUSTRIAL.....	20
<b>4 ÁREAS A EXPROPRIAR E FASES DO PROCEDIMENTO EXPROPRIATIVO .....</b>	<b>21</b>
<b>5 DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS E AÇÕES DE RECOLHA.....</b>	<b>27</b>
QUADROS	Pág.
Quadro 3.1 – formulas de cálculo do valor da depreciação da parte sobranste .....	17
Quadro 5.1 – Resumo do número de prédios e parcelas a expropriar e dos valores de avaliação dos bens afetados.....	28



## 1 ENQUADRAMENTO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

As áreas a expropriar para a construção das infraestruturas primárias, localizam-se no concelho do Crato, na União das freguesias de Crato e Mártires, Flor da Rosa e Vale do Peso.

O Decreto-Lei nº 62/2022 de 26 de setembro, publicado no Diário da República 1ª Série, constitui o Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato (EAHFMC), classificando-o como empreendimento de interesse público nacional, delimita ainda a área de intervenção do EAHFMC e das suas componentes e infraestruturas e permite a adoção de medidas especiais necessárias para a concretização do mesmo no prazo de vigência do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Quanto à área de intervenção, conforme descrito no número 2 e 3 do artigo 3º do referido Decreto-Lei:

“Artigo 3.º

### Área de intervenção

(...)

2 - O empreendimento é composto pelas seguintes componentes:

a) Barragem do Pisão;

b) Infraestruturas hidroagrícolas, contemplando a Estação Elevatória, reservatórios, redes primárias de adução e secundárias de distribuição para rega e respetivas áreas beneficiadas;

c) Beneficiação de acessos à área agrícola;

d) Central mini-hídrica;

e) Reforço de abastecimento da barragem de Póvoa e Meadas a partir da Barragem do Pisão;

f) Central fotovoltaica;

g) Parque verde.

3 — O empreendimento pode ser utilizado para a captação de água para consumo humano, regadio e produção de energia elétrica, mediante o recurso a fontes de energia renováveis.”

De acordo com o nº 5 do referido Decreto-Lei:

“Artigo 5.º

### **Expropriações por utilidade pública e constituição de servidões administrativas**

*A condução e a realização dos processos expropriativos dos imóveis ou direitos a eles relativos necessários à execução do empreendimento, designadamente o pagamento de indemnizações ou outras compensações devidas pelas expropriações ou imposição de servidões ou ónus delas derivados é da responsabilidade da CIMAA.”*

Relativamente ao realojamento da população residente na aldeia do Pisão e de acordo com o artigo 6º do referido Decreto-Lei:

“Artigo 6.º

#### **Realojamento da população residente na aldeia do Pisão**

1 — *Todos os habitantes da aldeia do Pisão cuja habitação venha a ser afetada pela concretização do EAHFMC têm direito a ser realojados.*

2 — *Os prédios urbanos que forem cedidos a título de indemnização, nos termos do disposto no Código das Expropriações, aprovado em anexo à Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, na sua redação atual, localizam-se, preferencialmente, junto do lugar do Monte da Velha, sito na união das freguesias de Crato e Mártires, Flor da Rosa e Vale do Peso por forma a salvaguardar a proximidade do lugar onde anteriormente residiam.*

3 — *Os direitos, ónus, encargos ou responsabilidade que incidam sobre os imóveis situados na aldeia do Pisão, são transferidos para os bens que ficarem sub-rogados no seu lugar, aplicando-se aos cancelamentos e novos registos e inscrições matriciais o disposto no artigo seguinte.”*

No âmbito do artigo 7º do referido Decreto-Lei

“Artigo 7.º

#### **Regularização da situação de bens e direitos**

*Todos os atos necessários à regularização da situação dos bens ou direitos a expropriar ou expropriados, nomeadamente em termos cadastrais, registais ou matriciais, são praticados oficiosamente pelos serviços competentes, mediante simples comunicação efetuada pela entidade gestora.”*

**A Lei nº 5/2023 de 20 de janeiro**, publicada em Diário da República nº 15, 1ª série estende o âmbito de aplicação do regime especial de expropriação e constituição de servidões administrativas para a execução de projetos integrados no Programa de Estabilização Económica e Social, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 15/2021, de 23 de fevereiro, aos projetos abrangidos pelo Plano de Recuperação e Resiliência.

Através desta lei, os artigos 1.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 15/2021, de 23 de fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 1.º

**Objeto**

[...]

*O presente decreto-lei estabelece um regime especial aplicável à expropriação e à constituição de servidões administrativas com vista à concretização das intervenções no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), aprovado pela Decisão de Execução do Conselho da União Europeia, de 13 de julho de 2021, bem como das intervenções que sejam consideradas, por despacho do membro do Governo responsável pelo setor de atividade sobre que recaia a intervenção em causa, integradas no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social, aprovado em anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho (PEES).”*

“Artigo 10.º

[...]

*1 — O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e vigora até 30 de junho de 2026.*

*2 — A partir de 1 de janeiro de 2023 o presente decreto-lei aplica-se apenas às intervenções no âmbito do PRR.”*

Quanto ao sistema de indemnizações a considerar, a forma de compensação é monetária, cumprindo o **Código das Expropriações aprovado pela Lei nº 168/99 de 18 de setembro e a Lei nº 56/2008 de 04 setembro**, que procede à quarta alteração a este Código

De acordo com o artigo 1 do referido Código das Expropriações:

“Artigo 1.º

**Admissibilidade das expropriações**

*Os bens imóveis e os direitos a eles inerentes podem ser expropriados por causa de utilidade pública compreendida nas atribuições, fins ou objeto da entidade expropriante, mediante o pagamento contemporâneo de uma justa indemnização (...).”*

No âmbito do artigo 2 é definido que:

“Artigo 2.º

### **Princípios gerais**

*Compete às entidades expropriantes e demais intervenientes no procedimento e no processo expropriativos prosseguir o interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos expropriados e demais interessados, observando, nomeadamente, os princípios da legalidade, justiça, igualdade, proporcionalidade, imparcialidade e boa-fé.”*

O sistema de indemnizações segue ainda o disposto nos Artigos 23º a 32º (do conteúdo da Indemnização) e Artigos 67º a 73º (do pagamento das Indemnizações).

#### **“Artigo 23.º**

### **Justa indemnização**

*1 - A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante, mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efetivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data.*

*2 - Na determinação do valor dos bens expropriados não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar:*

- a) Da própria declaração de utilidade pública da expropriação;*
- b) De obras ou empreendimentos públicos concluídos há menos de cinco anos, no caso de não ter sido liquidado encargo de mais-valia e na medida deste;*
- c) De benfeitorias voluptuárias ou úteis posteriores à notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º;*
- d) De informações de viabilidade, licenças ou autorizações administrativas requeridas posteriormente à notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º*

*3 - Na fixação da justa indemnização não são considerados quaisquer fatores, circunstâncias ou situações criadas com o propósito de aumentar o valor da indemnização.*

*4 – (Revogada pela Lei n.º 56/2008, de 4 de Setembro.)*

*5 - Sem prejuízo do disposto nos n.os 2 e 3 do presente artigo, o valor dos bens calculado de acordo com os critérios referenciais constantes dos artigos 26.º e seguintes deve corresponder ao valor real e corrente dos mesmos, numa situação normal de mercado, podendo a entidade expropriante e o expropriado, quando tal se não verifique requerer, ou o*

*tribunal decidir oficiosamente, que na avaliação sejam atendidos outros critérios para alcançar aquele valor.*

*6 - O Estado garante o pagamento da justa indemnização, nos termos previstos no presente Código.*

*7 - O Estado, quando satisfaça a indemnização, tem direito de regresso sobre a entidade expropriante, podendo, independentemente de quaisquer formalidades, proceder à cativação de transferências orçamentais até ao valor total da dívida, incluindo os juros de mora que se mostrem devidos desde a data do pagamento da indemnização.”*

“Artigo 24.º

### **Cálculo do montante da indemnização**

1 - O montante da indemnização calcula-se com referência à data da declaração de utilidade pública, sendo atualizado à data da decisão final do processo de acordo com a evolução do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação.

2 - O índice referido no número anterior é o publicado pelo Instituto Nacional de Estatística relativamente ao local da situação dos bens ou da sua maior extensão.

3 - Nos casos previstos na parte final do n.º 8 do artigo 5.º e no n.º 6 do artigo 13.º, a atualização do montante da indemnização abrange também o período que mediar entre a data da decisão judicial que fixar definitivamente a indemnização e a data do efetivo pagamento do montante atualizado.”

Artigo 25.º

### **Classificação dos solos**

1 - Para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em:

a) Solo apto para a construção;

b) Solo para outros fins.

2 - Considera-se solo apto para a construção:

a) O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;

b) O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;

c) O que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas na alínea a);

d) O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui, todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º

3 - Considera-se solo para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no número anterior.”

#### “Artigo 26.º

#### **Cálculo do valor do solo apto para a construção**

1 - O valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, nos termos dos números seguintes e sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 23.º

2 - O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, corrigido por ponderação da envolvente urbana do bem expropriado, nomeadamente no que diz respeito ao tipo de construção existente, numa percentagem máxima de 10%.

3 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

4 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 2, por falta de elementos, o valor do solo apto para a construção calcula-se em função do custo da construção, em condições normais de mercado, nos termos dos números seguintes.

5 - Na determinação do custo da construção atende-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

6 - Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente

*fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte.*

*7 - A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes, e com a variação que se mostrar justificada:*

*Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;*

*b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;*

*c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;*

*d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;*

*e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%;*

*f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;*

*g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;*

*h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%;*

*i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.*

*8 - Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.*

*9 - Se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.os 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga inoportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas.*

*10 - O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.os 4 a 9 será objecto da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.*

*11 - No cálculo do valor do solo apto para a construção em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, legalmente fixadas, ter-se-á em conta que o volume e o tipo de construção possível não deve exceder os da média das construções existentes do lado do traçado do arruamento em que se situe, compreendido entre duas vias consecutivas.*

12 - Sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada.”

“Artigo 27.º

#### **Cálculo do valor do solo para outros fins**

1 - O valor do solo apto para outros fins será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transacções e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuadas na zona e os respectivos valores.

3 - Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no n.º 1, por falta de elementos, o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efectivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, 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.”

“Artigo 28.º

#### **Cálculo do valor de edifícios ou construções e das respectivas áreas de implantação e logradouros**

1 - Na determinação do valor dos edifícios ou das construções com autonomia económica atende-se, designadamente, aos seguintes elementos:

- a) Valor da construção, considerando o seu custo actualizado, a localização, o ambiente envolvente e a antiguidade;
- b) Sistemas de infra-estruturas, transportes públicos e proximidade de equipamentos;
- c) Nível de qualidade arquitectónica e conforto das construções existentes e estado de conservação,

*nomeadamente dos pavimentos e coberturas, das paredes exteriores, partes comuns, portas e janelas;*

*d) Área bruta;*

*e) Preço das aquisições anteriores e respectivas datas;*

*f) Número de inquilinos e rendas;*

*g) Valor de imóveis próximos, da mesma qualidade;*

*h) Declarações feitas pelos contribuintes ou avaliações para fins fiscais ou outros.*

*2 - No caso de o aproveitamento económico normal da área de implantação e do logradouro não depender da demolição dos edifícios ou das construções, a justa indemnização corresponde ao somatório dos valores do solo e das construções, determinados nos termos do presente Código.*

*3 - No caso contrário, calcula-se o valor do solo, nele deduzindo o custo das demolições e dos desalojamentos que seriam necessários para o efeito, correspondendo a indemnização à diferença apurada, desde que superior ao valor determinado nos termos do número anterior.”*

*“Artigo 30.º*

#### ***Indemnização respeitante ao arrendamento***

*1 - O arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, ou para habitação no caso previsto no n.º 2 do artigo 9.º, bem como o arrendamento rural, são considerados encargos autónomos para efeito de indemnização dos arrendatários.*

*2 - O inquilino habitacional obrigado a desocupar o fogo em consequência de caducidade do arrendamento resultante de expropriação pode optar entre uma habitação cujas características, designadamente de localização e renda, sejam semelhantes às da anterior ou por indemnização satisfeita de uma só vez.*

*3 - Na fixação da indemnização a que se refere o número anterior atende-se ao valor do fogo, ao valor das benfeitorias realizadas pelo arrendatário e à relação entre as rendas pagas por este e as praticadas no mercado.*

*4 - Na indemnização respeitante a arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal atende-se às despesas relativas à nova instalação, incluindo os diferenciais de renda que o arrendatário irá pagar, e aos prejuízos resultantes do período de paralisação da actividade, necessário para a transferência, calculados nos termos gerais de direito.*

*5 - Na indemnização respeitante a arrendamento rural atende-se, além do valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, ao valor das benfeitorias a que o rendeiro tenha direito*

*e aos demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.*

*6 - O disposto nos números anteriores é também aplicável se a expropriação recair directamente sobre o arrendamento e no caso de resolução do contrato de arrendamento nos termos dos artigos 8.º e 11.º do Decreto n.º 139-A/79, de 24 de Dezembro.”*

*“Artigo 31.º*

***Indemnização pela interrupção da actividade comercial, industrial, liberal ou agrícola***

*1 - Nos casos em que o proprietário do prédio nele exerça qualquer actividade prevista no n.º 4 do artigo anterior, à indemnização pelo valor do prédio acresce a que corresponder aos prejuízos da cessação inevitável ou da interrupção e transferência dessa actividade, pelo período de tempo objetivamente necessário, calculada nos termos do mesmo preceito.*

*2 - Se da expropriação resultarem prejuízos para o conjunto da exploração agrícola efectuada directamente pelo proprietário, à indemnização correspondente acresce a relativa àqueles prejuízos, calculada nos termos gerais de direito.”*

*“Artigo 32.º*

***Indemnização pela expropriação de direitos diversos da propriedade plena***

*Na expropriação de direitos diversos da propriedade plena, a indemnização é determinada de harmonia com os critérios fixados para aquela propriedade, na parte em que forem aplicáveis.”*

**Do pagamento das indemnizações**

*Artigo 67.º*

***Formas de pagamento***

*1 - As indemnizações por expropriação por utilidade pública são pagas em dinheiro, de uma só vez, salvo as excepções previstas nos números seguintes.*

*2 - Nas expropriações amigáveis, a entidade expropriante, o expropriado e os demais interessados podem acordar no pagamento da indemnização em prestações ou na cedência de bens ou direitos de acordo com o previsto no artigo 69.º*

*3 - O disposto no número anterior aplica-se à transacção judicial ou extrajudicial na pendência do processo de expropriação.*

*4 - Não são pagas quaisquer indemnizações sem que se mostre cumprido o disposto no artigo 29.º do Código da Contribuição Autárquica.*

5 - O pagamento acordado em prestações é efectuado dentro do prazo máximo de três anos, podendo o montante das mesmas variar de acordo com as circunstâncias.”

“Artigo 68.º

#### **Quantias em dívida**

1 - As quantias em dívida vencem juros, pagáveis anual ou semestralmente, conforme for acordado.

2 - Na falta de convenção entre as partes, a taxa de juro é a dos juros moratórios, nos termos do artigo 70.º

3 - O montante das prestações vincendas é automaticamente actualizado no caso de agravamento do índice de preços no consumidor, na zona em causa, com exclusão da habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.”

“Artigo 69.º

#### **Cedência de bens ou direitos**

As partes podem acordar que a indemnização seja satisfeita, total ou parcialmente, através da cedência de bens ou direitos ao expropriado ou aos demais interessados.”

“Artigo 70.º

#### **Juros moratórios**

1 - Os expropriados e demais interessados têm o direito de ser indemnizados pelos atrasos imputáveis à entidade expropriante no andamento do procedimento ou do processo expropriativo ou na realização de qualquer depósito no processo litigioso.

2 - Os juros moratórios incidem sobre o montante definitivo da indemnização ou sobre o montante dos depósitos, conforme o caso, e a taxa respectiva é a fixada nos termos do artigo 559.º do Código Civil.

3 - As cauções prestadas e os depósitos efectuados pela entidade expropriante respondem pelo pagamento dos juros moratórios que forem fixados pelo tribunal.”

“Artigo 71.º

#### **Depósito da indemnização**

1 - Transitada em julgado a decisão que fixar o valor da indemnização, o juiz do tribunal da 1.ª instância ordena a notificação da entidade expropriante para, no prazo de 10 dias, depositar os montantes em dívida e juntar ao processo nota discriminada, justificativa dos cálculos da liquidação de tais montantes.

2 - A secretaria notifica ao expropriado e aos demais interessados o montante depositado, bem como a nota referida na parte final do número anterior.

3 - O expropriado e os demais interessados podem levantar os montantes depositados, sem prejuízo da sua impugnação nos termos do artigo seguinte e do disposto no n.º 3 do artigo 53.º

4 - Não sendo efectuado o depósito no prazo fixado, o juiz ordenará o pagamento por força das cauções prestadas pela entidade expropriante ou outras providências que se revelarem necessárias, após o que, mostrando-se em falta alguma quantia, notificará o serviço que tem a seu cargo os avals do Estado para que efectue o depósito do montante em falta, em substituição da entidade expropriante.”

#### Artigo 72.º

##### **Impugnação dos montantes depositados**

1 - No prazo de 30 dias a contar da notificação prevista no n.º 2 do artigo anterior, o expropriado e os demais interessados podem impugnar os montantes depositados, especificando os valores devidos e apresentando e requerendo todos os meios de prova.

2 - Admitida a impugnação, a entidade expropriante é notificada para responder no prazo de 10 dias e para apresentar e requerer todos os meios de prova.

3 - Produzidas as provas que o juiz considerar necessárias, é proferida decisão fixando os montantes devidos e determinando a realização do depósito complementar que for devido, no prazo de 10 dias.

4 - Não sendo efectuado o depósito no prazo fixado, o juiz ordena o pagamento por força das cauções prestadas, ou as providências que se revelarem necessárias, aplicando-se ainda o disposto no n.º 4 do artigo anterior, com as necessárias adaptações, quanto aos montantes em falta.

5 - Efectuado o pagamento ou assegurada a sua realização, o juiz autoriza o levantamento dos montantes que se mostrem excessivos ou a restituição a que haja lugar e determina o cancelamento das cauções que se mostrem injustificadas, salvo o disposto no n.º 3 do artigo 53.º.”

#### Artigo 73.º

##### **Atribuição das indemnizações**

1 - A atribuição das indemnizações aos interessados faz-se de acordo com o disposto nos n.os 3 e 4 do artigo 37.º, com as necessárias adaptações.

*2 - No caso de expropriação amigável, decorridos 60 dias sobre a data prevista para o pagamento de qualquer prestação ou respectivos juros sem que este seja efectuado, o expropriado pode requerer as providências a que se refere o n.º 4 do artigo anterior, devendo juntar a cópia do auto ou escritura a que se refere o n.º 6 do artigo 37.º*

*3 - A entidade expropriante é citada para remeter o processo de expropriação e efectuar o depósito das quantias em dívida, nos termos do n.º 1 do artigo anterior, com as necessárias adaptações, podendo deduzir embargos dentro do prazo ali fixado.”*



## 2 LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÃO DE BASE

A elaboração das Bases de Avaliação a aplicar para a avaliação das parcelas a expropriar ou a indemnizar, consistiu num reconhecimento de campo de toda a zona prevista para o projeto, tendo por objetivo dar aos técnicos uma perceção adequada das respetivas características da zona. Para além da identificação e caracterização dos solos mais representativos da zona, foram obtidas informações sobre as culturas praticadas, rotações efetuadas, tipologia do edificado, caracterização da estrutura fundiária, etc., e o cálculo dos valores unitários que servirão de referência nas avaliações dos bens a expropriar ou onerar com servidão, de acordo com o estipulado no Código das Expropriações, tendo presente o estipulado no PDM do Crato e Portalegre, que caracteriza as intenções de ordenamento do território e define as condicionantes do uso do mesmo.



### 3 SISTEMA DE INDEMNIZAÇÕES

#### 3.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO SOLO

O valor do solo foi calculado tendo em atenção os seus rendimentos efetivos ou possíveis, no estado existente à data, a natureza do solo e subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objetivas que se consideraram suscetíveis de influir no respetivo cálculo.

Para tal utilizou-se o **Método Comparativo** para determinar o valor médio de mercado dos solos aptos para outros fins, atendendo aos preços obtidos por auscultação local e à média dos valores apresentados por metro quadrado para este tipo de terrenos, nos concelhos do Crato e Portalegre.

Com este método procura-se obter o valor de mercado, valor que poderá ser definido como aquele que, num mercado livre e concorrencial, seria encontrado numa transação normal, correspondendo ao que vulgarmente se designa por Presumível Valor de Transação (PVT) ou Comercial (PVC) do bem transacionado ou seja, o valor de venda de cada parcela de terreno.

Em complemento, como forma de ultrapassar situações em que os dados das transações sejam insuficientes ou inexistentes, o valor destes solos será calculado com base no estipulado no nº 3 do artigo 27 acima descrito, através do **Método do Rendimento**.

Na aplicação deste método pretende-se determinar o provável valor de um bem imóvel, em função do rendimento suscetível de gerar no futuro, em função do seu destino e utilização, traduzindo assim o rendimento esperado face ao investimento realizado. A propriedade é encarada como um bem a que estão associados determinados rendimentos, sendo especialmente adequado para estimar valores de propriedades produtivas, como é o caso.

Atendendo a que cada classe cultural envolve níveis de risco diferentes e tendo presente que a taxa de capitalização reflete o risco do capital investido na atividade, entendeu-se capitalizar à taxa de 4% para rendimentos anuais e constantes e de 5% para plantações arbóreas e arbustivas, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V = r/t$$

Em que:

$V$  – Valor do solo

$r$  – Rendimento fundiário

$t$  – Taxa de capitalização

De uma forma geral pode dizer-se que o cálculo da indemnização resultante da expropriação obtém-se da seguinte fórmula:

$$\text{Valor do solo}^{(1)} + \text{Destruição de Culturas Anuais}^{(2)} + \text{Valor das Benfeitorias Destruidas}^{(3)} + \text{Desvalorização da Área Sobrante}^{(4)}$$

Em que:

- (1) – Valor do Solo apto para construção ou para outros fins;
- (2) – Só haverá lugar a esta indemnização caso a intervenção no terreno se verifique antes do fim do ciclo produtivo da(s) cultura(s);
- (3) – Valor das construções, melhoramentos fundiários e árvores dispersas a destruir;
- (4) – Caso se justifique, de acordo com os artigos 3º e 29º do Código das Expropriações.

Os valores das benfeitorias serão os correntes na região, tendo em conta o estado de conservação, dimensão, localização e qualidade do bem afetado.

Nos termos dos artigos 3º e 29º do Código das Expropriações, em situações de expropriação parcial de prédios, ao valor da indemnização devida pela parte expropriada acresce, sempre que justificada, uma indemnização pela depreciação da parte sobrante.

A parte sobrante de um prédio fica depreciada quando a atividade económica que nele se praticava à data da DUP, quer seja agrícola, industrial ou comercial, fica prejudicada pela razão da divisão do prédio.

As depreciações dos prédios sobrantes podem também decorrer de outras situações menos concretas, embora não menos importantes, como seja, a título de exemplo, a impossibilidade de levar a cabo projetos de investimento já licenciados.

As situações mais frequentes estão relacionadas com a separação da parcela sobrante do assento principal da lavoura ou com a diminuição da área da exploração agrícola, provocando desequilíbrios no processo produtivo.

Assim, o valor da depreciação da parte sobrante de um prédio será calculado através do produto do valor da avaliação do sobrante por um coeficiente, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Depreciação do sobrante} = \text{Valor da avaliação do sobrante} \times K$$

Em que:

$K$  = coeficiente que varia entre 0 e 0,5;

O valor do coeficiente *K* será calculado caso a caso, não podendo ultrapassar 0,5 do valor da avaliação do sobranete, variando em função das seguintes quatro variáveis:

- i. - a área do sobranete, comparada com a área total do prédio;
- ii. - o número de divisões provocadas em cada prédio;
- iii. - a acessibilidade aos sobranetes;
- iv. - o subaproveitamento dos cômodos agrícolas disponíveis na parte sobranete

Desta forma, o valor do *K* resulta da média aritmética do somatório dos valores atribuídos às quatro variáveis, de acordo com as fórmulas apresentadas no **Quadro 2.1**.

**Quadro 3.1 – formulas de cálculo do valor da depreciação da parte sobranete**

Variáveis	Fórmulas	Simbologia
N.º Parcelas	$V(\%) = (N.º \text{ sob.} \times 60) / 6$	V - Valor da desvalorização N.º sob – Número de divisões
Área da Parcela	$V(\%) = (Aaf \times 50) / 100$	V - Valor da desvalorização Aaf – % da área afetada
Distâncias a Percorrer	$V(\%) = (Dal \times 50) / 1500$	V - Valor da desvalorização Dal – Distância a percorrer
Construções	$V(\%) = (Subconst \times 50) / 100$	- Valor da desvalorização Subconst – Grau de afetação

Relativamente à indemnização resultante do ónus de constituição de servidão, o valor obtém-se da seguinte fórmula:

$$\text{Valor do solo}^{(1)} \times \text{Ónus \%}^{(2)} + \text{Destruição de Culturas Anuais}^{(3)} + \text{Valor das Benfeitorias Destruidas}^{(4)}$$

Em que:

- (1) – Valor do Solo apto para construção ou para outros fins;
- (2) – O valor a considerar será tanto maior quanto maiores forem as limitações estabelecidas pela servidão ao uso do solo;
- (3) – Só haverá lugar a esta indemnização caso a intervenção no terreno se verifique antes do fim do ciclo produtivo da(s) cultura(s);
- (4) – Valor das construções, melhoramentos fundiários e árvores dispersas a destruir;

Para os **solos aptos para construção**, aplicar-se-á o previsto no nº 2 do artigo 25 e no artigo 26º do Código das Expropriações, atrás referido.

Atendendo às regras estabelecidas pelo Código das Expropriações, a fórmula de cálculo para determinação do valor do solo apto para construção é a seguinte:

$$V = (IU \times CC \times IF) \times (1-R)$$

Em que:

*V* – Valor do solo

*IU* – Índice de Utilização, que define a relação entre a área de construção e a área total do prédio e é estipulado pelo Plano Diretor Municipal

*CC* – Custo de construção

*IF* – Índice de Infraestruturação (máx. 15%)

*R* – Risco

Um outro aspeto que urge abordar no que respeita a indemnizações é o conceito de interessados no processo expropriativo (expropriação ou servidão).

O artigo 9º do Código das Expropriações, define assim o conceito de interessados:

*“1 – Para os fins deste código, consideram-se como interessados, além do expropriado, os titulares de qualquer direito real ou ónus sobre o bem a expropriar e os arrendatários de prédios rústicos ou urbanos.*

*2 – O arrendatário habitacional de prédio urbano só é interessado, nessa qualidade, quando prescinda de realojamento equivalente, adequado às suas necessidades e às daqueles que com ele vivam em economia comum à data da declaração de utilidade pública.*

*3 – São tidos como interessados os que no registo predial, na matriz ou em títulos bastantes de prova que exibam figurem como titulares de direitos a que se referem os números anteriores ou, sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desatualização dos registos e das inscrições, aqueles que pública e notoriamente forem tidos como tais.”*

### 3.2 INTERRUPTÕES DE ATIVIDADE

Há ainda a considerar as **Indemnizações Autónomas** que serão consideradas sempre que se identifiquem situações de terrenos a expropriar em que exista interrupção da atividade comercial, industrial, liberal ou agrícola, ou existam arrendamentos.

Nestes casos, os valores das indemnizações serão calculados com base no estipulado na legislação aplicável, mediante a apresentação de provas documentais por parte dos interessados.

No caso das indemnizações por interrupção da atividade comercial, industrial, liberal ou agrícola, deverão considerar-se os seguintes fatores, de acordo com o estipulado no nº 1 e 2 do artº 31 do Código das Expropriações:

- a) Prejuízos com o período de inatividade e com as quebras nas vendas provocados pelas mudanças, são calculados com base nos resultados líquidos médios dos últimos 3 anos de atividade mediante apresentação das respetivas declarações de IRC:
  - **Indemnização por Inatividade** = Resultado líquido médio/mês x nº de meses inativos
  - **Indemnização por Quebra de Rendimento** = Resultado líquido médio x 20% x 6 meses
- b) Custos com a transferência, adaptação, e montagem de maquinaria no novo local, são calculados com base no nº de horas de trabalho, material e veículos necessários;
- c) Indemnização por eventual aumento de encargos com os funcionários, caso a nova localização implique maiores deslocações, refeições, etc.

### 3.3 ARRENDAMENTO RURAL

Neste campo há ainda que ter em conta o que define o Regime de Arrendamento Rural (Decreto-Lei n.º 294/2009 de 13 de outubro) artigo 18º, considerando-se a cessação do contrato de arrendamento (parcial ou total) um encargo autónomo, para efeitos de indemnização e calcula-se recorrendo à seguinte fórmula:

$$I = R \times T$$

Em que:

*I* – É a indemnização

*R* – É o rendimento mensal por hectare da área do terreno abrangido

*T* – É o tempo que falta até ao fim do contrato, medido em meses.

A este valor poderá ter de acrescer o valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, bem como o valor dos capitais investidos e demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento.

Relativamente aos frutos pendentes ou colheitas inutilizadas, para efeitos de cálculo de indemnização, considera-se a destruição da cultura no fim do ciclo produtivo e é determinada recorrendo à seguinte fórmula:

$$\text{Indemnização} = \text{Produção (Kg/m}^2) \times \text{Preço de venda (€/kg)}$$

A data que se atende para efeitos de cálculo do montante da indemnização é a data da declaração de utilidade pública, sendo o valor da indemnização atualizado à data da decisão final do processo de acordo com a evolução do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação (n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 24.º do Código das Expropriações).

### 3.4 ARRENDAMENTO HABITACIONAL

A indemnização por cessação de arrendamento habitacional, deverá ser calculada com base na seguinte equação (alínea 3, Art.º 30º do Código das Expropriações):

Renda paga - Renda atual de imóveis adequados à dimensão do agregado familiar x 5 anos.

Com base no estipulado no n.º 2 do Artigo 9º do Código das Expropriações, caso o arrendatário habitacional prescindir de realojamento, deverá ser considerada indemnização autónoma segundo a dimensão e composição do agregado familiar.

### 3.5 ARRENDAMENTO COMERCIAL E INDUSTRIAL

No cálculo de indemnização por cessação de arrendamento comercial e industrial deverão considerar-se os seguintes fatores, de acordo com o estipulado nas alíneas 1 e 4 do Art.º 30º do Código das Expropriações:

- a) Diferencial entre renda paga/m<sup>2</sup> e renda atual x 5 anos;
- b) Prejuízos financeiros com o investimento realizado em caso de trespasse;
- c) Prejuízos com o período de inatividade e com as quebras nas vendas provocados pelas mudanças - Calculados com base nos resultados líquidos médios dos últimos 3 anos de atividade mediante apresentação das respetivas declarações de IRC:
  - **Indemnização por inatividade** = Resultado líquido médio/mês x n.º de meses inativos.
  - **Indemnização por Quebra de Rendimento** = Resultado líquido médio x 20 % x 6 meses.
- d) Custos com a transferência, adaptação e montagem de maquinaria no novo local - Calculados com base no n.º de horas de trabalho, material e veículos necessários;
- e) Indemnização por eventual aumento de encargos com os funcionários, caso a nova localização implique maiores deslocações, refeições, etc.;
- f) Indemnização por benfeitorias realizadas no imóvel pelo rendeiro;

#### 4 ÁREAS A EXPROPRIAR E FASES DO PROCEDIMENTO EXPROPRIATIVO

A área a expropriar para a construção das infraestruturas primárias e para a construção da nova aldeia totaliza aproximadamente 1 195 ha.

As infraestruturas primárias a construir são:

- Barragem do Pisão
- Central Mini-Hídrica
- Caminhos de Acesso às Infraestruturas
- Restabelecimento de Caminhos Afetados

Para assegurar o acesso às diversas infraestruturas do projeto serão construídos caminhos de acesso à barragem. Para além destes serão restabelecidos quatro caminhos rurais afetados pela barragem do Pisão e respetiva albufeira.

No que respeita aos trabalhos de aquisição de imóveis, designadamente por via de expropriação por utilidade pública, as tarefas a desenvolver são as seguintes:

1. Contacto Pessoal com os proprietários;
2. Elaboração das Plantas Cadastrais;
3. Verificação do Cadastro Geométrico quando exista;
4. Confirmação dos Proprietários, Interessados, Prédios e Parcelas;
5. Levantamento de Campo das Parcelas Afetadas;
6. Avaliação das Parcelas Afetadas por Perito da Lista;
7. Preparação da Documentação necessária, incluindo Pareceres técnicos, ofícios e demais elementos;
8. Proceder, em situações de especial urgência/relevância à negociação e aquisição de terrenos prioritários;
9. Formalização das Expropriações Amigáveis e/ou Servidões;
10. Realização de Autos de Expropriação e/ou Servidões Amigáveis;
11. Preparação da DUP – Declaração de Utilidade Pública
12. Acompanhamento das Arbitragens e Vistorias *ad perpetuam rei memoriam*;
13. Acompanhamento e Preparação de Processos Litigiosos;
14. Acompanhamento de Processos que sigam a Via Litigiosa;

Dada a especificidade do projeto em causa e a natureza das intervenções a efetuar, será privilegiado todo o processo negocial com os proprietários, de maneira que a desocupação e autorização de entrada em obra se efetue o mais rapidamente possível. Simultaneamente, todos os atos necessários a garantir o acesso às parcelas por via legal serão naturalmente

intensificados, procedendo-se a todas as diligências necessárias, respeitando-se todos os prazos legalmente exigidos.

O nº de prédios ou parcelas afetadas pela obra e sua identificação resultou da interceção da faixa a expropriar e/ou a indemnizar com o cadastro existente.

Os proprietários dos terrenos afetados pelas obras e demais interessados serão informados do início dos trabalhos de piquetagem, através de ofício a remeter pela CIMAA, indicando a data previsível do início dos trabalhos da equipa de topografia e o tipo de intervenção a efetuar.

Esta fase permite conhecer os legítimos proprietários, bem como os demais interessados nos bens imóveis necessários à obra (rendeiros, usufrutuários, entidades hipotecárias, etc.) e os seus dados, de forma a produzir as fichas de identificação das parcelas:

- Identificação dos interessados através do nome e morada atual, estado civil, número de bilhete de identidade ou cartão de cidadão e número de identificação fiscal. No caso, dos proprietários serem entidades coletivas, indicar-se-á a sua denominação, sede social, morada e contatos de todos os representantes e respetiva identidade. Tentar-se-á identificar sempre que possível o proprietário de mais fácil acesso ou em caso de vários proprietários, o proprietário que represente os restantes, para que o contato com o interessado, sempre que necessário, seja imediato.
- Identificação dos prédios através do número do artigo matricial, confrontações, descrição e inscrição na conservatória do registo predial caso não sejam omissos. Neste último caso, serão sempre que possível identificados os primeiros e os segundos ante possuidores. De forma a obter a informação o mais atualizada possível, será requerida às Repartições de Finanças e Conservatórias do Registo Predial cópias simples das certidões de teor matricial e todas as descrições e inscrições matriciais de todos os prédios afetados.
- Identificação das áreas de ocupação e sobrantes e das benfeitorias afetadas.

Será construído um Sistema de Informação Geográfica (SIG), permitindo associar a componente geográfica à base de dados com os restantes elementos identificativos das parcelas e prédios. Desta forma, será possível, de forma automática, partindo da base de dados conhecer a forma e localização de determinada parcela, e inversamente, partindo do mapa conhecer para uma dada parcela todos os detalhes existentes na base de dados. Este sistema incluirá também todos os restantes elementos geográficos necessários, como sejam Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional, Parques Naturais e Rede Natura 2000, e outras condicionantes relevantes, elementos do projeto de execução, informação cadastral (limite dos prédios e parcelas, vértices de parcelas a expropriar), limites administrativos, e outra informação considerada necessária e importante.

O SIG será a base para a execução de todos os processos com componente geográfica, como seja a identificação de parcelas, listagens de proprietários, cálculo de áreas, produção de plantas parcelares, etc.

A partir do SIG será efetuado o cruzamento desta informação geográfica com os limites dos prédios, de forma a obter a listagem dos prédios realmente afetados e respetivas áreas afetadas. Esta informação será utilizada de seguida no levantamento e atualização da informação residente nas Repartições de Finanças e Conservatórias do Registo Predial, e para a execução das Plantas Parcelares.

As plantas parcelares, contêm todos os elementos necessários, nomeadamente:

- Limites das parcelas a expropriar/a constituir servidão, representados por elementos do tipo área;
- Número identificativo de parcela unívoco, de ligação à base de dados;
- Coordenadas dos vértices que definem as parcelas;
- Limites dos prédios confinantes;
- Identificação dos prédios, incluindo artigo e secção matricial;
- Projeto de execução;
- Limites administrativos de concelho e freguesia;
- Planta cadastral em vigor *rasterizada* como base da carta, quando disponível ou elementos cadastrais obtidos;
- Outros elementos que se determinem relevantes (toponímia de hidrografia, localidades, quadrícula de coordenadas, etc.);

O SIG incluirá um sistema de consulta, que permitirá acompanhar a evolução dos trabalhos.

Este sistema permite:

- Visualizar o mapa de situação de determinado prédio ou projeto;
- Consultar um relatório sumário de um prédio ou parcela, indicando as áreas afetadas por tipo de processo (expropriação/indemnização), tipo de infraestrutura e outras informações;
- Consultar projetos individuais, obtendo quer a localização geográfica, quer um relatório resumo de prédios e parcelas afetadas, tipos de infraestruturas e tipo de processo;
- Impressão de carta de localização e gravação em documento PDF.

Sob requerimento da entidade expropriante formulado nos termos do artigo 12.º do Código das Expropriações, a emissão da declaração de utilidade pública da expropriação dos bens imóveis e dos direitos inerentes previstos no n.º 1 do artigo anterior é adotada, de acordo com

o disposto no n.º 2 do artigo 13.º do Código das Expropriações, por deliberação da assembleia municipal do município onde se situa o bem imóvel, dado tratar-se de uma entidade intermunicipal.

A concretização da declaração de utilidade pública pode, perante um determinado projeto, e independentemente do enquadramento respetivamente aplicável nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, consistir na aprovação de planta do local da situação dos bens a expropriar, contendo a delimitação precisa dos respetivos limites e que mencione graficamente a escala utilizada, ou na aprovação do mapa que mencione as áreas, os proprietários e os demais interessados e, sempre que possível, a descrição predial e a inscrição matricial.

A declaração de utilidade pública emitida, aprovada e ou concretizada ao abrigo do presente regime especial é devidamente fundamentada, sendo publicada e notificada ao expropriado e aos demais interessados nos termos do artigo 13.º e do n.º 1 do artigo 17.º do Código das Expropriações, devendo a publicação ser feita juntamente com a planta aprovada ou o mapa de áreas e a lista de proprietários e demais interessados e mencionar os locais onde estes elementos podem ser consultados, aplicando-se à notificação, se o expropriado ou os demais interessados forem desconhecidos ou, caso a notificação se frustrar, o disposto no n.º 4 do artigo 11.º do mesmo Código.

Com a publicação da declaração de utilidade pública, nos termos especificados no artigo anterior, é conferida à entidade expropriante a posse administrativa imediata dos bens a expropriar, nos termos previstos nos artigos 20.º e seguintes do Código das Expropriações.

A avaliação parcelar apoia-se na informação cadastral, nomeadamente das secções cadastrais, no cadastro digital e nas fotografias aéreas disponíveis. A verificação no local permite, prédio a prédio, corrigir/alterar alguma informação obtida através da cartografia, assim como proceder à classificação das áreas afetadas, contagem e classificação das árvores dispersas, medição e classificação das construções e benfeitorias afetadas e confirmação dos limites de expropriação e/ou indemnização. Efetuada a medição das áreas das parcelas, procede-se à sua inscrição nas fichas de avaliação dos prédios. As fichas de avaliação correspondem a um relatório individual, detalhado, contendo a informação da ficha de identificação e o registo fotográfico de cada parcela, validado por perito da lista oficial. Serão caracterizados os elementos relevantes para a expropriação ou servidão administrativa como sejam o tipo de terreno, a descrição das benfeitorias, e a avaliação analítica com base nos elementos apresentados e nos valores unitários constantes das bases de avaliação, tendo sempre presente o Código das Expropriações.

Após a determinação dos valores de avaliação das parcelas a expropriar ou a indemnizar, dá-se início ao processo de negociação com os proprietários e demais interessados, com vista à obtenção de um acordo quanto ao montante a pagar.

Simultaneamente, para além da recolha efetuada dos elementos necessários, poder-se-á proceder à recolha de novos elementos que permitam a atualização e retificação de elementos anteriores.

Serão realizadas entrevistas com os proprietários e demais interessados em que serão explicados os critérios de avaliação utilizados, as áreas a expropriar e transmitidos os valores a propor.

Todos os primeiros contatos a efetuar serão pessoais, por forma a que, se estabeleça uma relação o mais próximo possível com os proprietários e demais interessados, de forma a estabelecer acordos amigáveis o mais rápido e cordialmente possível.

As vistorias *ad perpetuam rei memoriam* serão requeridas sempre que não seja possível a celebração de Autos de Expropriação Amigável, ou por falta de acordo ou por questões processuais (atualização de dados nas conservatórias, entendimento entre comproprietários, etc.), a realizar por perito nomeado pelo presidente do Tribunal da Relação.

A CIMAA, solicita ao Tribunal da Relação através de ofício, a nomeação dos peritos necessários à realização das vistorias *ad perpetuam rei memoriam*.

A CIMAA promoverá a realização das vistorias, preparando os processos a fornecer aos peritos referentes às parcelas a vistoriar, e todas as diligências necessárias à realização das vistorias e ao cumprimento dos prazos legais para a entrega dos relatórios, de acordo com o Código das Expropriações.

Após a receção dos relatórios das vistorias *ad perpetuam rei memoriam* elaborados pelos peritos, serão enviadas cópias dos mesmos aos proprietários, conforme o Código de Expropriações.

Após o cumprimento de todos os aspetos legais, notificam-se os proprietários para, querendo, comparecerem na celebração do auto de posse administrativa.

Esgotada a fase negocial, e de acordo com a legislação em vigor, o valor da indemnização será fixado por arbitragem com recurso aos tribunais.

A CIMAA, promoverá todas as diligências necessárias à realização das arbitragens, tais como, o pedido ao presidente do Tribunal da Relação de Évora para a nomeação dos peritos, o acompanhamento e fornecimento dos elementos necessários ao desempenho do trabalho dos peritos e todos os esclarecimentos que considere pertinentes.

Conhecida a decisão arbitral a CIMAA, procederá à preparação dos processos, a enviar ao tribunal de 1.<sup>a</sup> instância conforme estipulado no Código das Expropriações.

A aquisição de partes de prédios implica, por força da lei, a obrigatoriedade da divisão do prédio, de modo que cada parte constitua um novo prédio. Este facto implica a comunicação dessa alteração às Repartições de Finanças onde se localiza o prédio, na forma de requerimento, no qual devem constar as áreas das parcelas cadastrais adquiridas e das não adquiridas, assim como plantas e áreas que deverão ser as da DGT.

Esta circunstância implica a obrigatoriedade de registo dos prédios nas respetivas Conservatórias de Registo Predial, pelo que todas as aquisições têm de ser inscritas a favor da entidade expropriante.

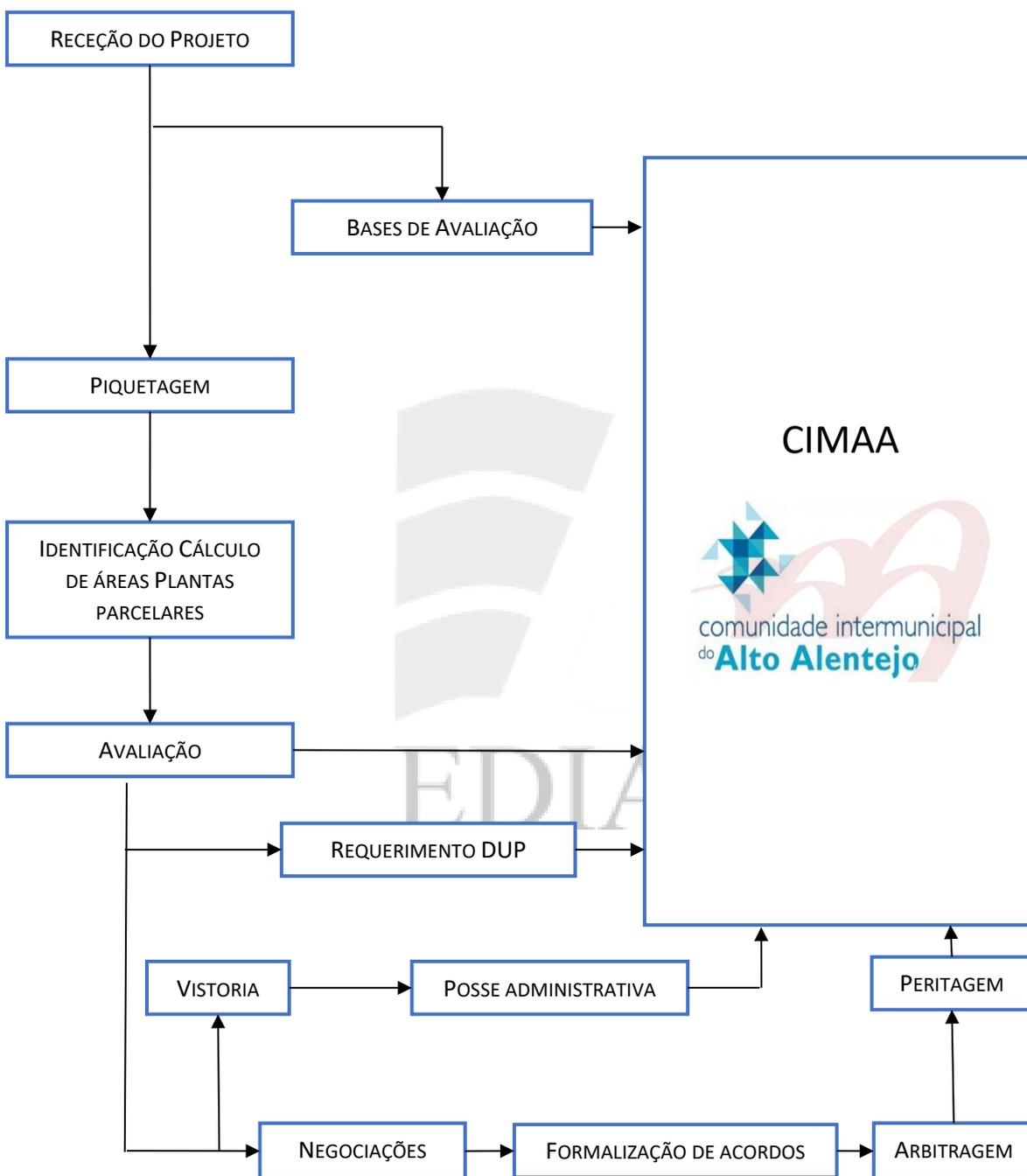
Como tal, após a celebração dos Autos de Expropriação, a CIMAA, entregará nas Repartições de Finanças correspondentes o requerimento necessário para se proceder à discriminação/desanexação da área adquirida, entregando toda a documentação necessária tal como cópia autenticada do Auto de Expropriação amigável, identificação da parcela adquirida, etc.

Simultaneamente, será apresentado na Conservatória do Registo Predial respetiva toda a documentação necessária para se proceder ao registo das aquisições.

EDIA

## 5 DESCRIÇÃO DOS CIRCUITOS E AÇÕES DE RECOLHA

Seguidamente, apresenta-se o diagrama discriminativo dos circuitos e ações de recolha do projeto.



Dos levantamentos e caracterização efetuada das áreas a expropriar, apresenta-se no **Quadro 5.1** um resumo do nº de prédios afetados (urbanos e rústicos), nº de parcelas, área a expropriar e valores de avaliação dos bens afetados.

**Quadro 5.1 – Resumo do número de prédios e parcelas a expropriar e dos valores de avaliação dos bens afetados**

<b>Categoria</b>	<b>Nº de Prédios</b>	<b>Nº de Parcelas</b>	<b>Área a expropriar (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área a expropriar (%)</b>	<b>Valor da expropriação (€)</b>	<b>Valor da expropriação (%)</b>
Urbano c/ benfeitorias incluídas	139	139	33 258,01	0,31	9 225 496,21	38,88
Rústicos c/ benfeitorias incluídas	57*	60	10 709 473	99,69	199,35	61,12
<b>Total Geral</b>			<b>10 742 731,01</b>	<b>100,00</b>	<b>23 725 695,56</b>	<b>100</b>

\*Foram retiradas as parcelas da central fotovoltaica

EDIA



Rua do Mar da China, 1 - Escritório 2.4 • Parque das Nações, 1990-137 Lisboa • Portugal  
Telefone (+351) 21 752 01 90 • Fax (+351) 21 752 01 99 • E-mail geral@aqualogus.com  
[www.aqualogus.com](http://www.aqualogus.com)