

PLANOS E AVALIAÇÃO (PÚBLICA) DO SOLO

1º Congresso de Urbanistas 8/novembro/2019

Jorge Carvalho

QUADRO LEGAL

Lei de Bases:

PARAMETRIZAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE MAIS-VALIAS

Artº 64º nº6 ... os **planos** territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal fundamentam o processo de **formação das mais-valias** fundiárias e definem os critérios para a sua **parametrização e redistribuição**.

Artº 68º nº2. As **mais-valias** originadas pela edificabilidade estabelecida em plano territorial são calculadas e **distribuídas entre os proprietários e o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística**.

Artº 64 nº4. A **redistribuição de benefícios e encargos** ... aplica-se a todas as operações urbanísticas, sistemáticas e não sistemáticas. ..., concretizando a **afetação das mais-valias decorrentes do plano ou de ato administrativo**.

Lei de Bases:

OBJETO DA AVALIAÇÃO DO SOLO

Artº 67º n.º 2 – A **avaliação tem por objeto** a determinação:

- a) Do **valor fundiário para efeitos de execução dos planos** territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, na ausência de acordo entre os interessados;
- b) Do **preço a pagar ao proprietário na expropriação** por utilidade pública e na venda ou no arrendamento forçados, nos termos da lei;
- c) Do **valor dos imóveis para efeitos fiscais**.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ABRANTES

PU de Abrantes

Referencial para Avaliação Imobiliária

REGULAMENTO, Art.º 99 - **Avaliação de solo**

1. A avaliação de solo, para efeitos de execução do PUA e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada parcela e os usos admitidos pelo PUA.
2. A avaliação do Solo Urbano **atende:**
 - a) À **edificabilidade média** correspondente a cada parcela, conforme ...;
 - b) Aos **encargos urbanísticos** correspondentes ..., **a serem deduzidos** no valor da edificabilidade média;
 - c) Ao valor de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.
 - d) São fixados, no **Anexo 2, valores imobiliários de referência** a considerar na avaliação do solo

PU de Abrantes

Perequação da Edificabilidade

Edificabilidade média (calculada): 0,4 m² de ac./m² terreno

Edificabilidade média a afetar ao proprietário:

- Base: **0,3 m²** de ac./m² terreno (referência para expropriação)
- Em **parcerias** programadas pela CMA: **0,4m²** de ac./m² terreno
- Nas **demais**: acresce até 150 m² de ac, para facilitar acertos e pequenas iniciativas

Perequação entre proprietários e entre proprietários e CMA, sendo que a CMA:

- Recebe terrenos em casos de edificabilidade em excesso
- Recebe compensação por edificabilidade concreta que exceda a média
- Compensa proprietários quando estes não possam concretizar edificabilidade média

PU de Abrantes

Valores imobiliários de referência (anexo ao regulamento)

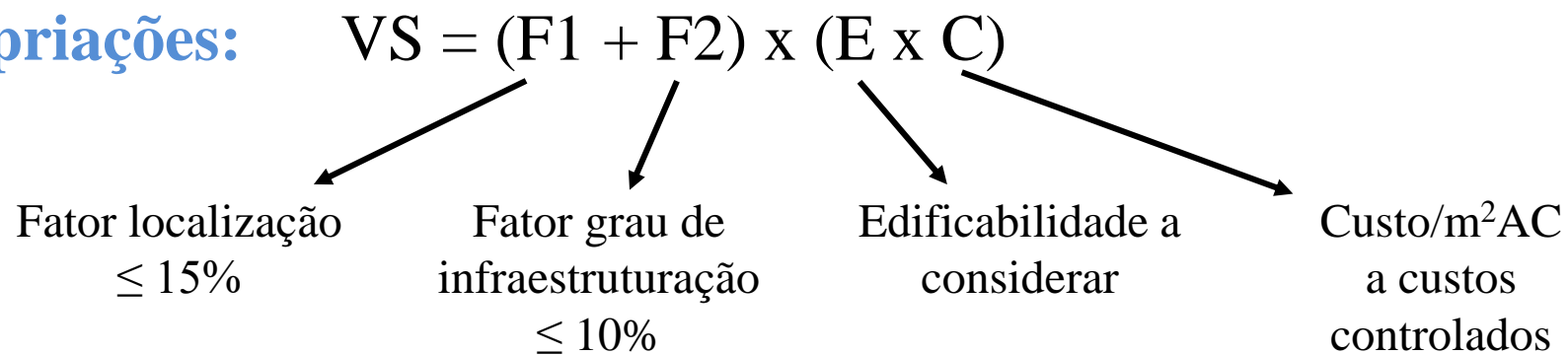
- **Edificabilidade a afetar a cada prédio:** $0,3 \text{ m}^2 \text{ ac./m}^2$
- **Custo da construção:** $482\text{€/m}^2 \text{ ac.}$ (valor estabelecido pela Portaria 280/2014)
- **Valor do solo urbano** não infraestruturado, conforme Código de Expropriações:
 $8\% \times 482\text{€/m}^2 \text{ de ac.} \times 0,3 \text{ m}^2 \text{ ac./m}^2 = 11,5\text{€/m}^2$ (admissível ...)
- **Encargo** padrão do promotor **com infraestruturas:**
= custo médio das infraestruturas locais + cedência média para infraestrutura geral
= $40\text{€/m}^2 \text{ ac.}$ (custos reais e conforme C. Exp.) + $0,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ de ac.} \times 11,5\text{€/m}^2$
= $45,75\text{€/m}^2 \text{ ac}$
- **Valor da edificabilidade concretizável, não considerando infraestruturas:** $11,5\text{€/m}^2 \div 0,3 \text{ m}^2 \text{ ac} / \text{m}^2 = 38\text{€/m}^2 \text{ ac.}$
- **Valor da edificabilidade concretizável, considerando infraestruturas:**
 $38\text{€/m}^2 \text{ ac.} + (45,75\text{€/m}^2 \text{ ac.} - \text{encargo urbanístico do promotor para ter licença})$
- **Valor da edificabilidade concreta** (licenciada/autorizada, com infraestruturas):
 $38\text{€/m}^2 \text{ ac.} + 45,75 \text{ €/m}^2 \text{ ac.} + 20\% \text{ para outros custos e lucro} = 100\text{€/m}^2 \text{ ac.}$
- **Valor de edifício novo:**
 $100\text{€/m}^2 \text{ ac.} + 482\text{€/m}^2 \text{ ac.} + 20\% \text{ para outros custos e lucro} = 700\text{€/m}^2 \text{ ac.}$
(valor coincidente com o fixado pela Portaria 353/2013 para renda condicionada)

ROTEIRO PARA AVALIAÇÃO DO SOLO:

- partindo da legislação em vigor
(Código de Expropriações e Código do IMI)
- aplicável ao todo nacional
- a utilizar em planos de ordenamento

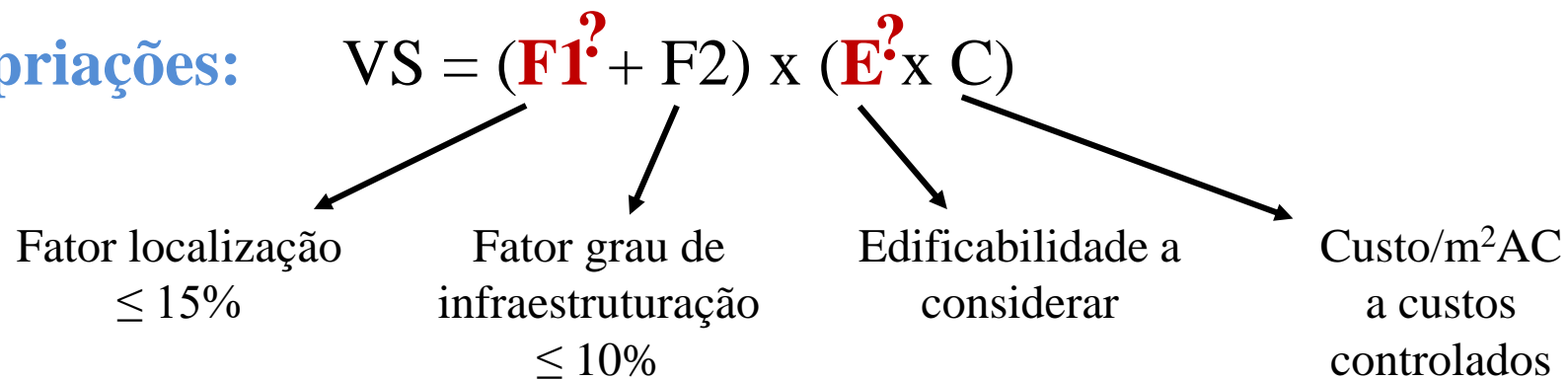
VALOR DO SOLO (VS)

Código de expropriações:



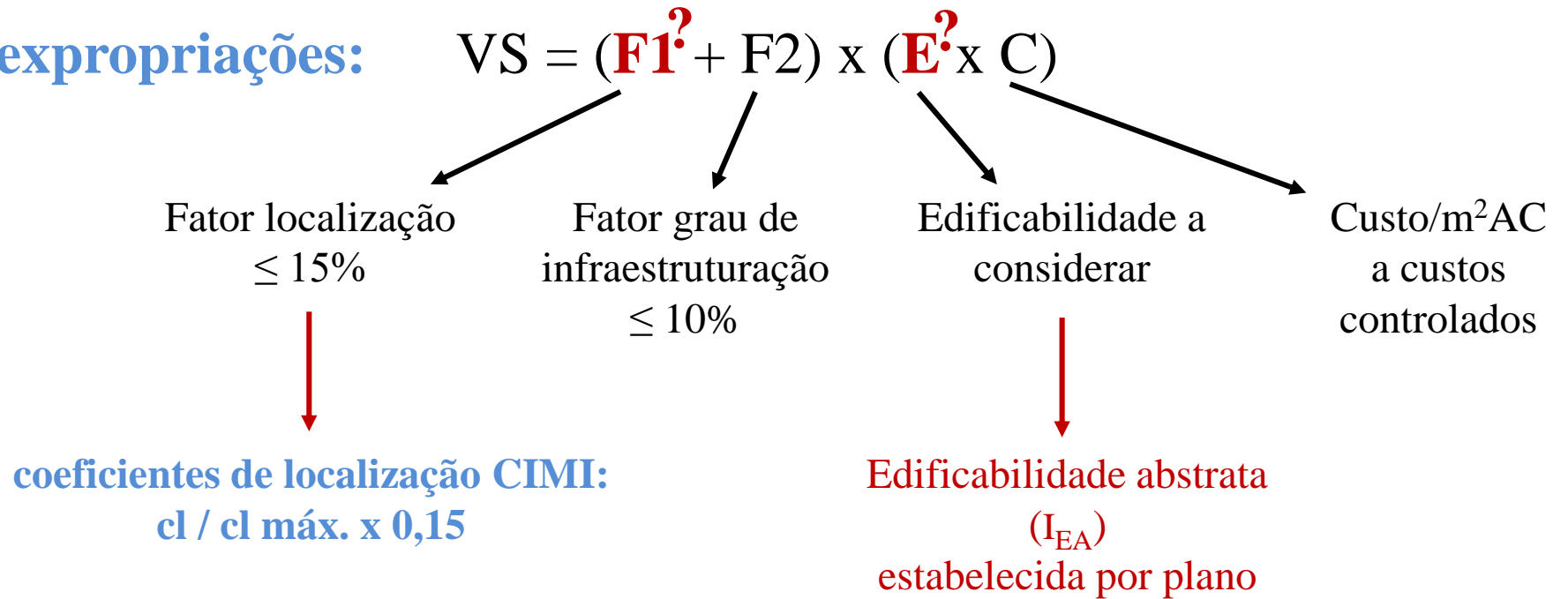
VALOR DO SOLO (VS)

Código de expropriações:



VALOR DO SOLO (VS)

Código de expropriações:

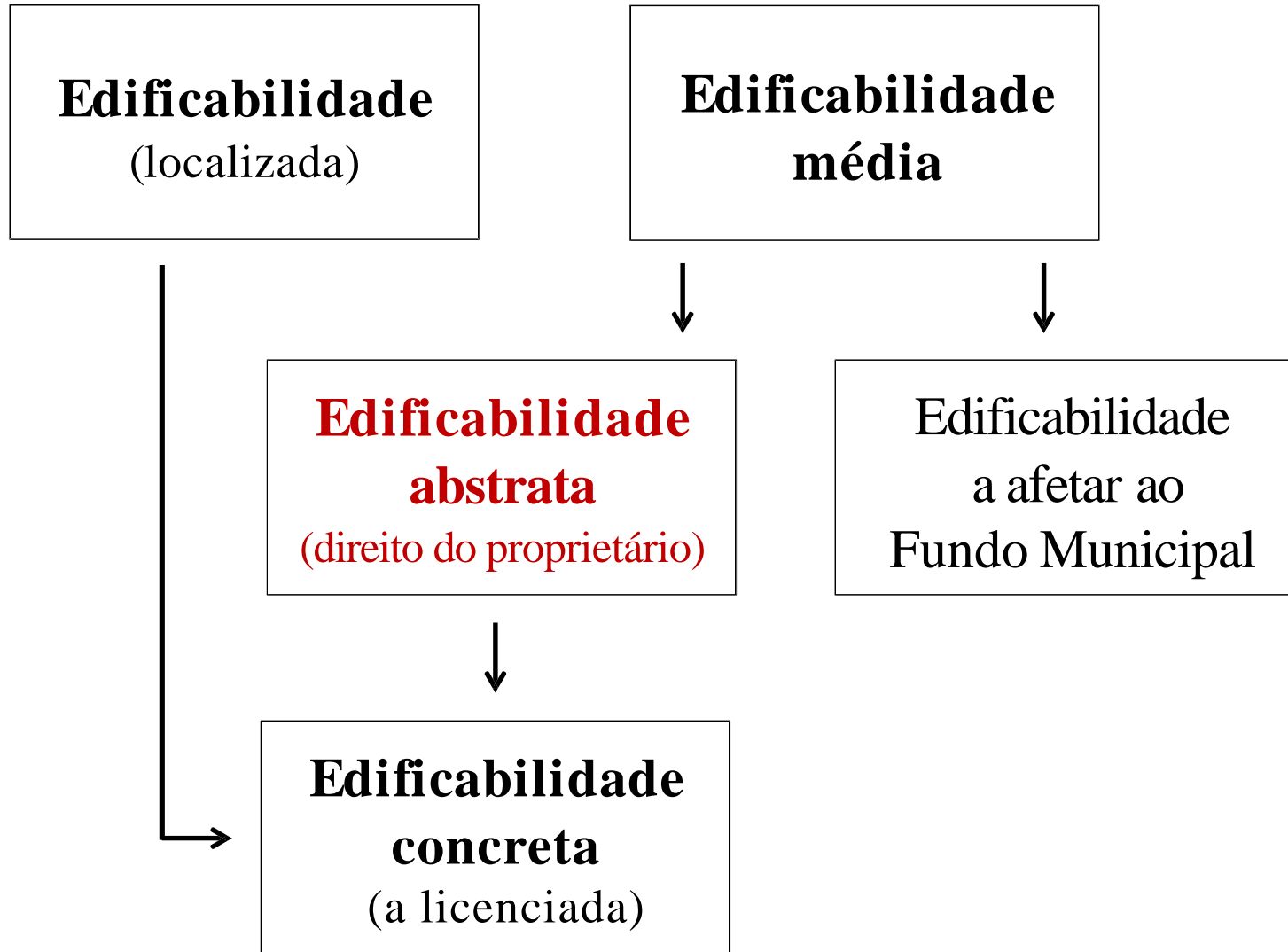


Edificabilidade em Regulamento de Plano

Artigo. Disposições base relativas à edificabilidade

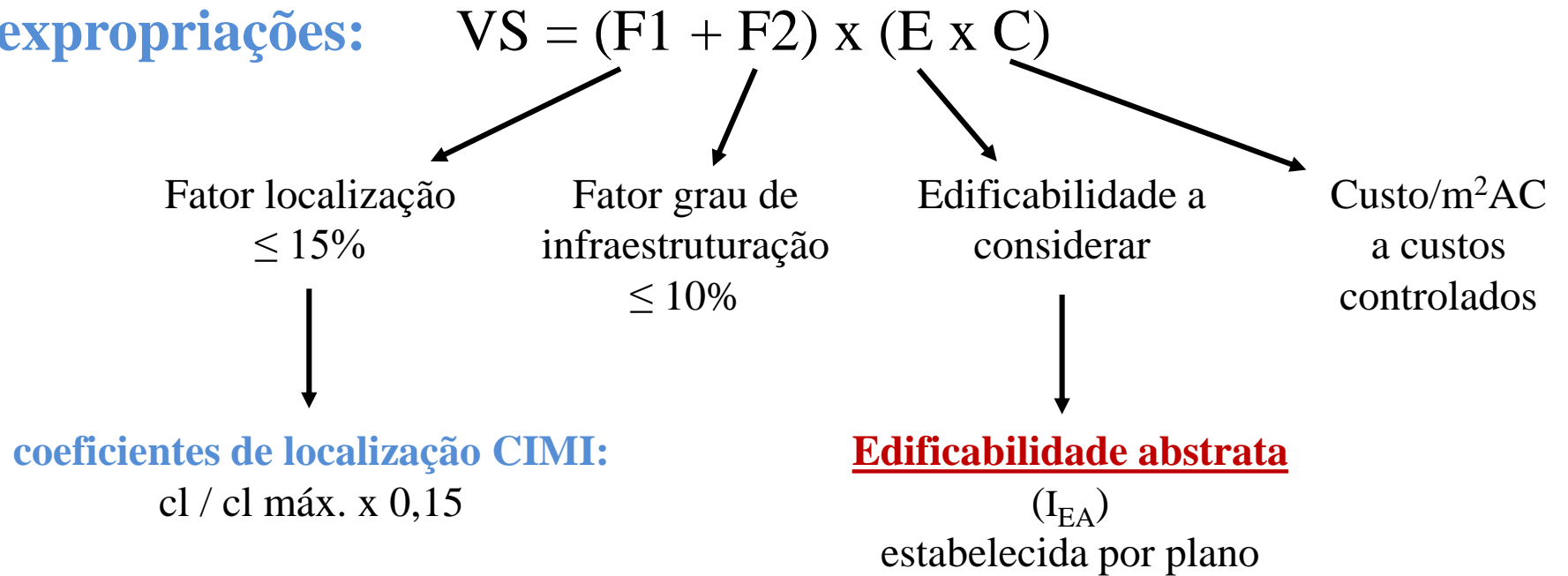
1. **Toda a edificabilidade**, admitida de forma abstrata nos instrumentos de gestão territorial e de forma concreta no licenciamento municipal, **traduz-se em criação de mais-valias nos prédios a que se reporta.**
2. **Compete ao plano** territorial estabelecer os critérios para a parametrização e distribuição dessas mais-valias:
 - a) **Identificando** a(s) edificabilidade(s) média(s) decorrente(s) da sua normativa;
 - b) **Distribuindo** essa(s) edificabilidade(s) **entre os proprietários e um Fundo Municipal** de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística a criar pela Câmara;
 - c) Assegurando uma distribuição perequativa de edificabilidade **entre os proprietários.**

Perequação da Edificabilidade



VALOR DO SOLO (VS)

Código de expropriações:



VALOR DO SOLO (VS)

Código de expropriações:

$$VS = (F1 + F2) \times (E \times C)$$

Fator localização
 $\leq 15\%$

Fator grau de
infraestruturação
 $\leq 10\%$

Edificabilidade a
considerar

Custo/m²AC
a custos
controlados

coeficientes de localização CIMI:

$cl / cl \text{ máx.} \times 0,15$

Edificabilidade abstrata

(I_{EA})
estabelecida por plano

**Valor do solo
não infraestruturação/m²:**

$$VS = (cl / cl \text{ máx.} \times 0,15) \times I_{EA} \times C$$

coeficientes de
localização CIMI:

estabelecida
por plano

aplicável a todo o País, variando de local para local

ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO (EU)

EU = Infraestruturas Locais (IL) + Participação nas Infraestruturas Gerais (IG)

↓
(terreno + obra)

ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO (EU)

EU = Infraestruturas Locais (IL) + Participação nas Infraestruturas Gerais (IG)

↓
(terreno + obra)

IL $\left\{ \begin{array}{l} \text{custo médio de construção inicial} \approx 60 \text{ €/m}^2\text{AC} \\ \text{Código de Expropriações: } 10\% (E \times C) \approx 10\% C = 71 \text{ €/m}^2 \end{array} \right. \text{ } 10\% C$

IG $\left\{ \begin{array}{l} \text{custo real} \approx 80 \text{ €/m}^2\text{AC} \approx 12\% C \\ \text{participação - opção essencialmente política} \end{array} \right. \text{ } 0 \text{ a } 12\% C$

EU = 10% C a 22% C

