

## **AVALIAÇÃO DO SOLO URBANO NO QUADRO DA NOVA LEI DE BASES**

(publicado no âmbito da investigação PERCON, newsletter 7, CESUR)

maio/2015

**Jorge Carvalho**

É sabido que o mercado fundiário é por natureza especulativo, porque objeto de entesouramento, por ser muito pouco transparente e por o seu uso potencial, nomeadamente o edificatório, estar inevitavelmente dependente de decisões da Administração.

Assim sendo, a melhoria do funcionamento mercado fundiário exige uma política pública forte, clara e eficaz, que consiga tornar o valor do solo mais estável, justo e transparente.

O que tem acontecido em Portugal relativamente ao solo urbano é exatamente o contrário:

- A avaliação oficial dos imóveis é diferente para efeitos fiscais e para efeitos de expropriação.
- Os planos não se têm preocupado com o cálculo e distribuição das mais-valias que criam, deixando que sejam apropriadas na totalidade e de forma desigual pelos proprietários.
- Os valores praticados em expropriações são, para situações similares, muito variáveis.

A recente Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento e Urbanismo (Lei 31/2014), se devidamente cumprida, pode alterar significativamente esta realidade.

Desde logo, no seu art.º 67.º 2, refere uma mesma avaliação pública para todas as finalidades legais, para a “execução dos planos”, para “expropriação por utilidade pública” e para “efeitos fiscais”.

O Art.º 71.º, relativo à “avaliação do solo urbano”, confunde a exceção (existência de edificabilidade concreta, o que só acontece em caso de direito adquirido, ou perante plano de pormenor com efeitos registais) com a situação que de acordo com a Lei se deverá tornar corrente (solo enquadrado em plano zonamento com regras perequativas).

Mas, para esta situação corrente, o Art.º é claro: estabelece que a avaliação deve ser feita com base na “edificabilidade média definida no plano”, deduzidos os valores de cedências perequativas e os custos necessários à “realização da edificabilidade concreta”.

Para uma leitura mais precisa desta norma há que considerar:

- O princípio da equidade, estabelecido no Art.º 3.º 1.f), o de uma “justa repartição dos benefícios e encargos decorrentes da aplicação” dos planos e da política de solos.
- As orientações relativas às “mais-valias originadas pela edificabilidade”, as quais devem ser “calculadas e distribuídas entre os proprietários e o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística” (Art.º 68.º 2).

Estamos, pois, perante orientações claras para a avaliação do solo urbano:

- 1.ª - Elaboração de planos municipais que, para cada unidade operativa para o efeito delimitada: calcule e fixe a edificabilidade média; estabeleça a distribuição dessa edificabilidade média ente proprietários e Fundo Municipal.

2.<sup>a</sup> – Avaliação do solo urbano de acordo com a seguinte fórmula:

Valor do Solo/ m<sup>2</sup> = % de Edificabilidade média afeta à propriedade × Valor unitário do m<sup>2</sup> de edificabilidade – Encargos Urbanísticos correspondentes.

A adoção de mecanismos perequativos das mais-valias e dos encargos urbanísticos - entre a propriedade e a função social do solo (Fundo Municipal) e para os proprietários entre si - é elemento fundamental para tornar o valor do solo mais transparente e menos dependente da discricionariedade da Administração e dos Tribunais.

As orientações da Lei de Bases (já em parte constantes no quadro legal anterior) necessitam agora, para se concretizarem, de muitas outras alterações:

- Novos planos e, sobretudo, novas práticas de administração urbanística municipal, havendo que contar com muitas resistências à indispensável inovação.
- Legislação complementar, nomeadamente Código de Expropriações, compaginada com esta Lei. Seria óbvio que tal deveria acontecer; mas, do que se conhece, ....

Veremos o que o futuro nos reserva. Mas o que há a fazer, desde já, é realçar e prosseguir o caminho apontado.