

MUNICÍPIO DE MATOSINHOS**Regulamento n.º 604/2025**

Sumário: Alteração do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU).

Alteração do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU)

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos torna público que, promovida que foi nos termos do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), a publicitação do início do procedimento de alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU) através da publicação do Edital n.º 26/2025 de 28-01-2025 no *site* institucional do Município, com referência à participação procedimental, realizada mediante consulta pública nos termos previstos no artigo 101.º do CPA e no n.º 3 do artigo 3.º do RJUE, foi o respetivo projeto de alteração regulamentar aprovado definitivamente pela Assembleia Municipal em sessão ordinária de 29-04-2025, sob proposta da Câmara Municipal tomada em ordinária reunião de 02-04-2025.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto no artigos 139.º e 140.º do CPA, publica-se em anexo a versão final da alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU) assim como a republicação do seu Anexo I, alteração essa que entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República* e produz efeitos a 1 de janeiro de 2025 nas situações que se afigurem mais favoráveis ao requerente.

A alteração e republicação do referido regulamento poderá igualmente ser consultado no *site* institucional do Município em www.cm-matosinhos.pt, assim como no Boletim Municipal.

Eu, Ana Cristina Freitas Moreira, Diretora do Departamento Jurídico, subscrevi o presente aviso.

5 de maio de 2025. — A Presidente da Câmara, Dr.ª Luísa Salgueiro.

Alteração do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU)**Preâmbulo**

De acordo com o artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 22-01-2025, foi o Projeto de Alteração do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU) disponibilizado no Boletim Municipal n.º 40 de janeiro de 2025 e publicitado no *site* institucional do Município através do Edital n.º 26/2025 de 28/01/2025, com referência à participação procedimental realizada mediante consulta pública, nos termos do artigo 101.º do CPA e do n.º 3 do artigo 3.º do RJUE.

Decorrido o respetivo período da consulta pública, verificou-se terem sido apenas apresentados contributos internos por parte do Departamento do Urbanismo referentes à formatação do Anexo do Regulamento (*Fundamentação do Valor das Taxas e Compensações Urbanísticas*), os quais mereceram acolhimento, uma vez que, em nada interferem com o sentido e alcance das alterações pretendidas. No entanto, por razões de segurança jurídica e melhor compreensão do seu teor, justifica-se a republicação do referido Anexo.

Nota Justificativa

Em 17 de fevereiro de 2023 foi publicada na 2.ª série do *Diário da República*, Parte H, através do Aviso n.º 3661/2023 a última alteração e consequente republicação do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU).

Esta alteração resultou, em suma, da necessidade de introdução de modificações e esclarecimentos que vieram aperfeiçoar a justa distribuição dos encargos urbanísticos de forma equitativa, subjacente à conceptualização do Regulamento.

Decorrido mais de 1 ano desde a entrada em vigor das referidas alterações, o Município de Matosinhos, sob proposta dos Serviços Camarários competentes, pretende efetuar uma nova alteração de carácter pontual cujo fundamento se relaciona com a estratégia municipal de incentivo à regeneração urbana local contemplada no artigo 9.º (Redução de taxas em obras de pequena dimensão). Concretamente, pretendem-se favorecer as obras de regeneração urbana e as novas pequenas edificações em áreas já infraestruturadas, através do desagrevamento equilibrado da taxa, passando a área de dedução constante da alínea b) do artigo 3.º (Siglas utilizadas) para 150m², a qual constituirá a área a contabilizar para efeitos de cálculo dos encargos urbanísticos. Esta proposta de alteração resulta do facto de as operações urbanísticas desta natureza constituírem na sua grande maioria pequenas habitações com taxas elevadas, constituindo mais uma medida de incentivo à promoção da política municipal de “Mais Habitação”.

Foi ainda identificada a necessidade de alterar a redação do artigo 5.º (Compensações por défice ou excesso de edificabilidade) do Regulamento com o objetivo de desagrevar as operações urbanísticas de relevante interesse municipal, como é o caso de edificação de equipamentos de utilização coletiva ou de habitação a custos controlados.

Numa ponderação de custos e benefícios das medidas de alteração projetadas, prevê-se que os benefícios serão manifestamente positivos na medida em que, promoverão uma atualização e adaptação equilibrada do regime perequativo de taxas e encargos urbanísticos tornando-o mais ajustado à atualidade, acautelando o interesse público por um lado e, salvaguardados os direitos e interesses dos particulares que neste âmbito se relacionam com o Município, por outro.

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos – RPTEU

O artigo 3.º da Secção 1 (Disposições Introdutórias), o artigo 5.º da Secção 2 (Edificabilidade) e o artigo 9.º da Secção 4 (Disposições complementares), passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

Siglas utilizadas

[...];

a) [...];

b) A – ac licenciada que exceda a preexistente deduzida de 150m², e que constituirá a área a contabilizar para efeito de cálculo dos encargos urbanísticos, que assume o mínimo de zero;

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...].

Artigo 5.º

Compensações por défice ou excesso de edificabilidade

1 – [...]

2 – O disposto no n.º 1 não é aplicável à edificabilidade em solo rústico nem em espaço verde urbano, por não lhe ter sido afeta pelo PDM uma edificabilidade abstrata.

3 – [...]

4 – O disposto no n.º 1 não se aplica nos casos de excesso de edificabilidade de equipamentos de utilização coletiva ou de habitação a custos controlados, reconhecidos pela Câmara Municipal como de relevante interesse municipal, a requerimento do interessado.

Artigo 9.º

Redução de taxas em obras de pequena dimensão

1 – Visando o favorecimento de obras de regeneração urbana e de novas pequenas edificações em áreas já infraestruturadas, a área a contabilizar para efeito de cálculo dos encargos urbanísticos de uma operação urbanística, traduzida na sigla A, será deduzida de 150m² assumindo, no mínimo, o valor zero.

2 – [...]»

Artigo 2.º

Republicação

É republicado o Anexo – Fundamentação do Valor das Taxas e Compensações Urbanísticas.

Artigo 3.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

A presente alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República* e produz efeitos a 1 de janeiro de 2025 nas situações que se afigurem mais favoráveis ao requerente.

ANEXO I

Republicação do Anexo – Fundamentação do Valor das Taxas e Compensações Urbanísticas

Índice

- I – Normativa do PDM
- II – Metodologia
- III – Investimentos e receitas em processo de produção de lotes urbanos
- IV – Valores de referência relativos a valores imobiliários e a custos de urbanização, aplicáveis em Portugal
 - 1 – Valor do solo não infraestruturado/ m²
 - 2 – Custo de referência para as infraestruturas locais
 - 3 – Custo de referência de construção inicial de infraestruturas gerais
 - 4 – Valor da edificabilidade (antes de suportar encargos urbanísticos)
 - 5 – Valor de lote urbano
- V – Encargos-padrão a considerar no Município de Matosinhos
 - 1 – Adoção das fórmulas atrás formuladas
 - 2 – Custo padrão da infraestrutura geral/ m²ac

VI – Proposta, para o Município de Matosinhos, sobre compensações e sobre os encargos urbanísticos a suportar pelos promotores

1 – Valor da compensação por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.

2 – Valor da compensação por cedência efetiva para infraestrutura geral superior ou inferior à cedência média estabelecida.

3 – Taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIU)

I – Normativa do PDM

A normativa do PDM, a seguir reproduzida, exige regulamentação complementar relativa a:

Taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIU) e, para tal, fixação de:

Custo padrão/m²ac de construção inicial da infraestrutura local;

Custo padrão/m²ac de construção inicial da infraestrutura geral.

Valor das compensações por cedências efetivas para infraestrutura geral superiores ou inferiores à cedência média estabelecida.

Valor das compensações por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.

Artigo 92.º

Edificabilidade concreta e compensações

1 – A edificabilidade de cada prédio ou conjunto de prédios respeita as disposições estabelecidas pelo PDMM e demais regulamentação aplicável.

2 – A edificabilidade concreta, a autorizar a proprietário ou conjunto de proprietários em cada operação urbanística, articula a edificabilidade com a edificabilidade abstrata, sendo que:

a) Quando aplicável, a edificabilidade concreta é igual à abstrata;

b) Quando a edificabilidade de prédio (ou conjunto de prédios) for superior à abstrata:

i) é cedida à CMM uma área com a edificabilidade em excesso, salvo quando razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou desaconselhem;

ii) ou, não se verificando a cedência, é paga uma compensação pecuniária à CMM proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata.

c) Quando, por razões urbanísticas de interesse municipal, a edificabilidade concreta seja inferior à abstrata, o proprietário é compensado pela CMM, salvo se tal facto decorrer das características próprias do respetivo prédio (biofísicas, patrimoniais ou cadastrais).

3 – O valor das compensações a aplicar nas situações referidas nas alíneas b) e c) do n.º 2 é estabelecido em regulamento municipal.

Artigo 95.º

Encargos urbanísticos padrão

1 – São identificados os seguintes encargos urbanísticos padrão, a considerar no correspondente processo perequativo:

a) Custo médio/m²ac de construção inicial da infraestrutura local

b) Cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral: 0,5m²/m²ac

c) Custo médio/m²ac de construção inicial da infraestrutura geral

2 – São estabelecidos em regulamento municipal:

- a) Os custos padrão/m²ac das infraestruturas referidas nas alíneas a) e c)
- b) O valor do m² de terreno destinado a infraestrutura geral.

Artigo 96.º

Encargos urbanísticos a suportar pelos promotores

1 – São devidos pelo promotor de todas as operações urbanísticas encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a pré-existente em situação legal.

2 – Esses encargos referenciam-se aos encargos padrão referidos no artigo anterior e concretizam-se através de:

a) Execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação, variável em função de pré-existências e de especificidades locais;

b) Pagamento de taxa pelas infraestruturas urbanísticas, cujo valor será o do somatório resultante dos custos padrão referidos no n.º 2 do artigo anterior, do qual será abatido o custo das obras de urbanização referidas em a);

c) Cedência de terreno identificado pela CMM como necessário para infraestrutura geral, ocorrendo compensação do promotor à CMM ou da CMM ao promotor, conforme esta cedência efetiva for inferior ou superior à cedência média fixada.

3 – Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade – conforme Artigo 90.º, n.º 2, alínea b) – a respetiva área é contabilizada como se fora para infraestrutura geral.

4 – Para evitar duplicação, as edificações em conformidade com loteamento em vigor são isentas de encargos que o loteamento já tenha suportado.

II – Metodologia

Para a regulamentação pelo Município de Matosinhos de encargos e compensações urbanísticas conformes o estabelecido no PDM e na demais legislação aplicável, adota-se a seguinte metodologia:

Percorrer roteiro coincidente com o do processo de produção de lotes urbanos, identificando investimentos e receitas.

Identificar/estabelecer valores de referência relativos a custos de urbanização e a valores imobiliários presentes nesse processo e aplicáveis a Portugal.

Identificar/fixar encargos-padrão para o Município de Matosinhos, considerando os valores de referência para Portugal e as orientações do PDM.

Elaborar proposta sobre os encargos urbanísticos a suportar pelos promotores.

III – Investimentos e receitas em processo de produção de lotes urbanos

1 – Investimentos

S. Valor do solo não infraestruturado

U. Encargos de urbanização

O. Outros custos (de financiamento, de projeto e administrativos)

2 – Valor de lotes (não especulativo, função dos custos; considerando que O representa 15 % dos demais custos e considerando um lucro de 12 %)

$$L = ((S+U) \times 1,15) \times 1,12 \approx (S+U) \times 1,3$$

Note-se que o valor do lote pode ser formulado por m² de terreno ou por m²ac, o que se traduz em valores naturalmente diferentes.

IV – Valores de referência relativos a valores imobiliários e a custos de urbanização, aplicáveis em Portugal

1 – Valor do solo não infraestruturado/m²

Adota-se como valor de referência o que resulta dos instrumentos legais aplicáveis à avaliação do solo (e demais imóveis): Código de Expropriações e Código de IMI.

Considerando as disposições do Código de Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18/09/99, com as alterações subsequentes) conclui-se – por aplicação do artigo 26.º, números 5, 6 e 7 – que a avaliação do solo se pode traduzir na seguinte fórmula:

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

sendo:

S – Valor do solo (parcela)

E – Edificabilidade que pode ser afeta à parcela

C – Custo da construção/m² a custos controlados

F1 – Fator de localização considerando o todo nacional, atingindo no máximo 15 %

F2 – Fator aplicável às áreas já infraestruturadas (existindo todas, será de 10 %)

Especificando cada um dos valores/m² de solo não infraestruturado:

E – Edificabilidade que pode ser afeta à parcela, resulta do que for estabelecido pelo plano de ordenamento aplicável. Em planos que, cumprindo cabalmente as disposições da LBSOTDU (Lei n.º 34/2014, de 30 de maio), estabeleçam uma edificabilidade abstrata para cada UOPG, é esta, entendida como direito, que deverá ser considerada. Para 1 m² de solo a edificabilidade será então a do correspondente índice abstrato de utilização: I m²ac (área de construção)/m² solo;

C – Custo que, conforme o estabelecido no Código de Expropriações, corresponde ao fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados no n.º 9 da Portaria n.º 65/2019. Atualmente é de 710 €/m²ac.

F1 – Fator decorrente da localização, o qual pode atingir no máximo 15 %. Para fixar o seu valor para cada local recorre-se aos coeficientes de localização estabelecidos oficialmente no quadro do CIMI, atribuindo 15 % ao de coeficiente máximo (atualmente 3,5) e um valor proporcional para os demais: (cL/ cL máximo) x 15 %;

F2 – Para solo não infraestruturado F2 é nulo.

Ter-se-á então como valor/m² de solo não infraestruturado (S):

$$S = (cL/ cL_{\text{máx}} \times 15 \%) \times (I \times C)$$

$$S = (cL/ cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$$

sendo:

(cL/cL_{máx} × 0,15) × I, um algoritmo de localização que conjuga edificabilidade abstrata (I, índice estabelecida por plano) com valoração do local (cL e cL_{máx}, estabelecidos no quadro do CIMI);

C, o “custo de referência” para habitação a custos controlados estabelecido conforme Portaria n.º 65/2019.

Em 2019, o valor em cada local seria S = cL × I x 35,5 €/m² de solo.

Esta fórmula é aplicável em todo o País, conduzindo a valores diferentes para cada local.

2 – Custo de referência para as infraestruturas locais

O custo de obras de urbanização associáveis a uma operação urbanística — infraestruturas locais — varia em função das características do terreno e das opções de desenho urbano.

Procuram-se valores médios, relativos a terrenos sem grandes dificuldades de urbanização e a soluções que articulem bom nível de serviço com contenção de custos.

Para tal podem ser utilizadas dados da investigação Ocupação Dispersa — Custos e Benefícios à escala local, da qual (fazendo corresponder um fogo ou equivalente a 130m² de ac) se conclui que, a preços de 2010, os custos de construção inicial acrescidos dos custos de conservação e renovação a 30 anos rondam os:

70€/m²ac em urbanizações concentradas;

130€/m²ac em urbanizações de vivendas;

180€/m²ac em ocupações dispersas, quando servidas por nível inferior de infraestrutura.

Adotando um valor intermédio entre o de urbanização concentrada e o de vivendas, chega-se a um custo de 100€/m²ac para a infraestrutura local. Atualizado para valores atuais — a inflação “oficial” foi neste período cerca de 11 %, mas o custo de obras de construção civil tem aumentado recentemente muito mais do que isso — este custo ronda os 120€/m²ac.

Considerando que neste valor estão incluídos os custos de construção inicial e também os de conservação a 30 anos e que, de acordo com o referido estudo, cada um corresponde a cerca de 50 % do total, chega-se a um valor de referência de 60€/m²ac para um e para outro.

Considerando agora o estabelecido no Código de Expropriações.

Quando o solo se encontra infraestruturado a respetiva avaliação considera um fator (ver F2 na fórmula atrás apresentada) que atinge 10 % do custo de construção C quando existam todas as infraestruturas, estando este agora fixado em 710€/m²ac. Ou seja, a existência de todas as infraestruturas, o mesmo é dizer, estar o solo totalmente urbanizado, traduz-se numa sobrevalorização de 71€/m²ac.

Os dois métodos de cálculo conduzem a valores próximos.

O custo de construção inicial da infraestrutura local situa-se entre os 60€/m²ac e os 70€/m²ac; ou seja, perspetivando atualizações, esse custo ronda os 9 % C.

Trata-se, apenas, do custo de construção inicial. Mas, se se considerarem custos de conservação e renovação, o valor duplica.

Como valor de referência para os encargos com infraestrutura local/ m²ac que poderão ser imputados aos promotores de operações urbanísticas, pode adotar-se o do custo de construção inicial, levemente majorado para que integre uma parcela mínima relativa à manutenção, adotando então o valor arredondado de:

$$IL = 10 \% C$$

sendo:

C, o “custo de referência” estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro

Também este valor se pode aplicar à generalidade do País, com a ressalva de que em áreas de orografia complicada, em que a realização de infraestruturas exija muros de suporte, o custo será bem maior.

3 – Custo de referência de construção inicial de infraestruturas gerais

Um adequado serviço de infraestruturas de uma qualquer cidade (incluído no conceito de infraestrutura as zonas verdes e os equipamentos) é, genericamente, proporcional à sua dimensão popula-

cional. Para realidades históricas/sociais similares, quase o mesmo é dizer que é proporcional ao da dimensão da área de construção nela existente.

Assim, para estabelecer um referencial de custo de construção inicial de infraestruturas gerais podem ser usados cálculos elaborados no quadro de planos para cidades portuguesas que confrontam nova edificabilidade com previsão de investimento municipal.

Em Plano de Urbanização de Évora chega-se a um valor/m²ac significativamente superior ao custo de referência para infraestrutura local (10/6, o que se traduziria a valores atuais em cerca de 100€/ m²ac).

Em Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim de 2007 (ver o Relatório do Plano), chega-se a uma estimativa de investimento municipal de 25 milhões para uma previsão de 2.000 novos fogos (o que, considerando a edificabilidade não apenas para uso habitacional, pode corresponder a 400.000 m²ac); resulta em 62,5€/ m²ac, que a valores atuais se traduz em cerca de 72€/ m²ac.

Fazendo a média dos valores obtidos nestes dois casos chega-se a uma referência de 86€/ m²ac.

Como valor de referência para os encargos com infraestrutura geral/ m²ac passíveis de serem imputados a promotores de operações urbanísticas pode então adotar-se o valor

$$IG = 12 \% C$$

sendo:

C, o "custo de referência" estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro

Este valor inclui apenas o custo de construção inicial, o que significa assumir desde logo que deverá ser o dinheiro público a assegurar os futuros custos de conservação e renovação das infraestruturas gerais.

Percorrendo um outro caminho de cálculo.

Refere o RJUE (DL555/99, republicado pelo DL136/2014, de 09/09) no seu artigo 116.º, n.º 5 que os "projetos de regulamento municipal da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas" devem ser acompanhados de fundamentação, considerando designadamente o "programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infraestruturas gerais".

Haverá então que confrontar investimentos municipais com edificabilidade. Para tal podem ser adotados dois caminhos, alternativos ou complementares, um relativo ao passado e o outro ao futuro.

O caminho relativo ao passado conduz a números muito exatos, desde que para tal se disponha de informação. Trata-se de: fazer o somatório dos investimentos municipais em infraestrutura geral em passado recente (por exemplo nos últimos 10 anos); calcular a área de construção ocorrida no mesmo período; e calcular, em €/m²ac, o quociente entre os dois valores. Perspetiva-se o futuro admitindo que será similar ao passado, com eventuais pequenos ajustes, se justificáveis.

O outro caminho, mais voluntarista: considera o "programa plurianual" aprovado, que se espera esteja em consonância com o investimento previsto em plano de ordenamento; e considera a nova edificabilidade decorrente do plano. Duas notas para percorrer este caminho:

Há que considerar todo o investimento em infraestrutura geral; estará previsto no plano? e, estando previsto, em que % será executada no horizonte temporal adotado?

No que respeita à edificabilidade qual considerar, a admitida pelo plano ou a que se perspetiva venha de facto a acontecer? Se o plano admitir uma edificabilidade muito superior à que irá ocorrer, esta opção conduzirá a valores muito afastados. Preferível será, neste caso, estimar a edificabilidade que irá ocorrer naquele horizonte temporal.

4 – Valor da edificabilidade (antes de suportar encargos urbanísticos)

Formulou-se, atrás, uma fórmula elementar para calcular o valor (não especulativo) de um lote urbano, o qual, tendo já suportando encargos urbanísticos, assegurou as infraestruturas de que necessita

e ganhou um direito concreto a edificar. Antes disso, o valor de uma parcela corresponde apenas a um potencial, decorrente da edificabilidade estabelecida por plano.

Pretende-se estabelecer compensação por edificabilidade superior ou inferior à abstrata. O seu valor, numa situação em que ainda não foram suportados encargos urbanísticos, corresponde ao valor do solo a que tal edificabilidade corresponde.

Há que saber, então, qual a área de solo que corresponde a 1m²ac.

Esta é 1/I, sendo I a edificabilidade abstrata estabelecida pelo plano.

E há que conhecer o valor do solo, por m².

Este, conforme atrás referido, é-nos dado pela fórmula $S = (cL/cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$

Assim, o valor da edificabilidade/ m²ac (antes de suportar encargos urbanísticos) é:

$$E = 1/I \times S = 1/I \times (cL/cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$$

$$E = (cL/cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times C$$

Em 2019, o valor em cada local seria $E = cL \times 30,4 \text{ €/m}^2$ de solo

5 – Valor de lote urbano

Um lote urbano é uma parcela com direito concreto de edificação, que já assumiu os encargos que lhe tenham sido imputados relativos a infraestruturas.

Referiu-se, atrás, que o valor (não especulativo) de um lote urbano pode ser calculado através da fórmula $L = (S+U) \times 1,3$, sendo S o valor do solo e sendo U o do correspondente custo de construção de infraestruturas.

Calculando o valor do lote por m²ac:

O valor de S é o valor da edificabilidade especificado no ponto anterior.

Para o cálculo de U por m²ac há a considerar que:

O seu valor deve ser determinado a partir dos custos de referência já atrás identificados: 10 % C, o de infraestruturas locais; 12 % C, o de infraestruturas gerais.

A valorização de uma parcela é independente de ter sido o promotor ou o dinheiro público a financiar a execução das infraestruturas.

A existência de infraestruturas locais valoriza diretamente a parcela, sendo óbvio que o respetivo custo deve ser integrado em U (10 % C).

Já a infraestrutura geral tem uma abrangência genérica: valoriza a parcela ainda antes dela ter assumido encargos; e reforça essa valorização quando a parcela passa a ser lote urbano, assegura direitos. Pode considerar-se que a valorização se divide de forma idêntica nas duas etapas; a considerar, então, 50 % × 12 % C.

Seria, em conformidade com o referido: $U = 10 \% C + 50 \% \times 12 \% C = 16 \% C$

Como valor do lote/m²ac ter-se-ia:

$$L = (S+U) \times 1,3$$

$$L = [(cL/ cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times C + 16 \% C] \times 1,3$$

$$L = [(cL/ cL_{\text{máx}} \times 0,15) + 0,16] \times 1,3 \times C$$

sendo:

$(cL/cL_{\text{máx}} \times 0,15)$, um fator que exprime a valoração do local (cL e cL_{máx}, estabelecidos no quadro do CIMI);

0,16, um fator que exprime encargos urbanísticos

1,3, um fator que considera outros custos e lucro não especulativo

C, o "custo de referência" para habitação a custos controlados estabelecido conforme Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

Fazendo as contas para um $cL = 1,5$ (banal em cidade média) ter-se-ia, a valores atuais,

$L = 207\text{€}/\text{m}^2\text{ac}$.

V — Encargos-padrão a considerar no Município de Matosinhos

1 — Adoção das fórmulas atrás formuladas

As fórmulas relativas a valores imobiliários atrás formuladas são passíveis de aplicação à generalidade do País — portanto, também a Matosinhos — uma vez que incluem fatores de diferenciação relativos a cada localização.

Em concreto:

O valor/ m^2 de terreno destinado a infraestrutura geral deverá, por razões perequativas, ser assumido como igual ao de qualquer outro situado na mesma UOPG. Assim, a fórmula a aplicar é:

$$S = (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$$

Para o valor do m^2 de edificabilidade a mais ou a menos a fórmula a aplicar é:

$$E = (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times C$$

O custo de construção e de manutenção de infraestruturas é similar em todo o País.

Assim, afigura-se adequado adotar o custo padrão de infraestrutura local/ m^2ac :

$$IL = 10 \% C$$

2 — Custo padrão da infraestrutura geral/ m^2ac

No que respeita ao custo padrão da infraestrutura geral justifica-se uma reflexão específica, considerando dados disponíveis relativos a Matosinhos.

Seguir-se-ão dois caminhos distintos, um relativo ao passado e o outro relativo ao futuro em perspetiva.

Relativamente ao passado:

Consideraram-se as contas de gerência relativas ao período de 2010 a 2019, inclusive.

Analisaram-se, um a um os investimentos realizados e identificaram-se aqueles que correspondem a infraestruturas gerais, de acordo com a definição adotada no PDM.

O respetivo somatório traduz-se em 71,6 milhões €, o mesmo é dizer 7,2 milhões €/ano:

Equipamentos Escolares*	19 637 868,77 €
Equipamentos Desportivos	4 210 079,48 €
Vias Estruturantes Municipais	8 691 888,38 €
Qualificação Ambiental e Espaços verdes/de utilização coletiva	13 066 552,88 €
Infraestruturas Cemiteriais	1 266 227,00 €
Parques de Estacionamento	1 744 388,94 €
ETAR	15 271 011,64 €

Equipamentos de Saúde	123 214,41 €
Equipamentos Culturais	6 374 097,65 €
Iluminação Pública	1 249 239,36 €
Total	71 634 568,51 €

* Considerou-se 50 % do investimento, por serem obras de ampliação, mas também de remodelação

Neste período registou-se no município de Matosinhos a seguinte edificabilidade:

Ano	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Área Total Construção (m² ac)	63 842	67 724	53 232	80 294	57 424	26 482	70 938	46 267	123 050	101 245	690 498

Verificou-se assim, neste período, um investimento municipal em infraestrutura geral de:

$$71,6 \text{ milhões €} / 690.500 \text{ m}^2\text{ac} = 103,7 \text{ €/m}^2\text{ac} = 14,6 \% \times C/\text{m}^2\text{ac}$$

Trata-se de um valor relativamente elevado face ao expectável, o que traduz, provavelmente, uma retração de investimento municipal inferior ao ocorrido na dinâmica edificatória durante o período de crise, como forma, até, de estimular a procura interna.

Perspetivando o futuro:

O PDM integra um Programa de Execução, orçamentado em 215,5 milhões de euros.

Distinguindo uma a uma, de entre as ações propostas, aquelas que correspondem a infraestrutura geral, chegou-se a um valor de 151,6 milhões de euros.

Admitindo que em 10 anos se cumprirá 2/3 do investimento previsto, tal traduz-se num investimento de 100 milhões, ou seja, de 10 milhões/ano, Seria um investimento significativamente superior ao ocorrido na década transata, admissível perante um aumento de receitas decorrente de um previsível aumento da atividade imobiliária, mas com uma nota de otimismo, até porque é também previsível que aumente a percentagem de investimento em conservação e em ações de natureza imaterial.

No que respeita à edificabilidade, ultrapassada de alguma forma a crise imobiliária, é então expectável que a dinâmica edificatória aumente significativamente, o que aliás já aconteceu em 2018 e 2019. Admitindo que se mantém a nova edificabilidade anual dos últimos 2 anos, talvez ligeiramente majorada, chega-se a um cenário de 120 000 m²ac/ ano.

Ter-se-ia então um investimento municipal em infraestrutura geral para a próxima década de:

$$100 \text{ milhões €} / 1,2 \text{ milhões de m}^2\text{ac} = 83,3 \text{ €/m}^2\text{ac} = 11,7 \% \times C/\text{m}^2\text{ac}$$

Em síntese:

Este último número é similar ao obtido nas situações atrás referidas respeitantes a outras cidades.

O número relativo à década anterior é algo superior, mas não muito, o que até pode ser explicado pela crise ocorrida.

Adota-se então, com segurança, o custo padrão relativo a infraestrutura geral de $12 \% \times C/\text{m}^2\text{ac}$.

VI – Proposta, para o Município de Matosinhos, sobre compensações e sobre os encargos urbanísticos a suportar pelos promotores

A normativa do PDM exige regulamentação complementar.

Para a perequação da edificabilidade/mais valias:

Valor das compensações por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.

Para a perequação dos encargos:

Valor das compensações por cedências efetivas para infraestrutura geral superiores ou inferiores à cedência média estabelecida.

Taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIU), considerando:

Custo padrão/m²ac de construção inicial da infraestrutura local;

Custo padrão/m²ac de construção inicial da infraestrutura geral.

1 – Valor da compensação por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.

O método utilizado conduziu a solução direta e inequívoca.

Quando, no respeito pela normativa do PDM, a edificabilidade concreta for superior ou inferior à abstrata, o valor da compensação a pagar é:

$$CE = (Ec - Ea) \times (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times C$$

sendo:

Ec', a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a pré-existente, (a edificabilidade concreta, incluindo a preexistente em situação legal (se existir) e o acréscimo de edificabilidade que ocorra em sede de controlo prévio da operação urbanística);

Ea, a edificabilidade abstrata;

cL, o coeficiente de localização estabelecido no quadro do CIMI para o local;

cL_{máx}, o maior coeficiente de localização estabelecido no quadro do CIMI

C, o "custo de referência" estabelecido conforme Portaria 65/2019

Sendo o valor negativo a compensação é paga pelo Município ao promotor.

A edificabilidade concreta, incluindo a preexistente em situação legal (se existir) e o acréscimo de edificabilidade que ocorra em sede de controlo prévio da operação urbanística.

2 – Valor da compensação por cedência efetiva para infraestrutura geral superior ou inferior à cedência média estabelecida.

O método utilizado conduziu a solução direta e inequívoca.

Quando a cedência efetiva para infraestrutura geral for superior ou inferior à cedência média estabelecida no PDM (0,5m²/m²ac) haverá lugar ao pagamento de uma compensação no valor de:

$$CC = (Ec \times 0,5 - Ce) \times (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$$

sendo:

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a pré-existente;

Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral;

cL, o coeficiente de localização estabelecido no quadro do CIMI para o local;

cL_{máx}, o maior coeficiente de localização estabelecido no quadro do CIMI;

I, o índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo PDM para o local;

C, o "custo de referência" estabelecido conforme Portaria 65/2019;

Sendo o valor negativo a compensação é paga pelo Município ao promotor.

3 – Taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIUI)

Em conformidade com a normativa do PDM e com a metodologia desenvolvida, importa sublinhar que:

Se distingue infraestrutura local de infraestrutura geral e, em consequência, a TRIUI distinguirá e integrará essas duas parcelas.

Os encargos com obras de infraestrutura a suportar por promotor integram não apenas o pagamento de taxa, mas também a realização de obras de urbanização.

O quadro legal (e a normativa do PDM) obrigam a um tratamento perequativo de todas as operações urbanísticas, as sistemáticas e as não sistemáticas, as que necessitam de realizar obras de urbanização e aquelas que apenas se aproveitam das já existentes.

No que respeita à parcela infraestrutura local:

A normativa do PDM refere que o encargo da generalidade das operações urbanísticas se deve referenciar a *encargos padrão* e atribui aos promotores o dever de:

Execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação, variável em função de pré-existências e de especificidades locais;

Pagamento de taxa pelas infraestruturas urbanísticas, cujo valor será o do somatório resultante dos custos padrão ..., do qual será abatido o custo das obras de urbanização.

Identificou-se um custo de referência de construção inicial de 9 % C/m²ac.

Identificou-se um custo similar relativo à sua manutenção e reforço ao longo de 30 anos.

Resultam, destas orientações, as seguintes ideias:

O encargo com a infraestrutura local não será igual em todas as operações urbanísticas, irá variar em função de pré-existências e de especificidades locais.

Mas todas as operações urbanísticas, mesmo as já por elas servidas, devem contribuir para o financiamento da infraestrutura local, seja por razões perequativas, seja ainda porque todas elas exigem futuros investimentos na sua manutenção e reforço.

A compatibilização destes dois preceitos e dos demais requisitos atrás enunciados pode ser assegurada através de:

Taxa estabelecendo um encargo mínimo com infraestrutura local, a suportar por todas as operações urbanísticas.

Nos casos em que o promotor realize obras de infraestrutura, o seu custo deve ser subtraído ao valor da taxa, podendo anulá-la.

Assumindo como valor de referência para os encargos com infraestrutura local os 10 % C/ m²ac atrás propostos e justificados, ter-se-á como parcela da TRIUI correspondente à infraestrutura local,

$$TIL = Ec \times fIP \times 10 \% C$$

sendo:

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a pré-existente;

fIP, um fator sujeito a ponderação técnico/financeira, de decisão política;

C, o "custo de referência" estabelecido conforme Portaria 65/2019.

A fixação do fator fIP suscita as seguintes observações:

Justifica-se que, quando compatível com o mercado, fIP = 1. Corresponde à plena assunção pelos promotores do custo de construção inicial da infraestrutura local. É a única forma de uma equidade plena em todas as operações urbanísticas, já que um loteamento banal assume esses encargos.

Tal opção iria aumentar significativamente os encargos das muitas operações isoladas penduradas nas infraestruturas existentes. Seria uma opção muito adequada na perspetiva do ordenamento do território, já que tais operações têm originado a fragmentação e dispersão edificatória, o mesmo é dizer, a desordem que tem caracterizado a recente ocupação urbana. Mas teria forte impacto, exigindo ponderação política.

Se fIP for fixado em valor muito inferior, manter-se-á uma fiscalidade urbanística que fomenta a desordem, ficando por cumprir o princípio perequativo, e tendo como implicação financeira para o Município a baixa arrecadação de receitas nesta sede.

Considera-se, assim, que fIP nunca deveria ser inferior a 50 % e que em município com significativa dinâmica edificatória deveria aproximar-se de 100 %.

Tendo em conta todos estes considerandos, a opção foi a de fixar fIP = 0,5 (ou seja, em metade do custo padrão).

Daí resulta:

$$TIL = Ec \times 0,5 \times 10 \% C = Ec \times 5 \% C;$$

o que representa, em valores atuais (atendendo ao disposto no n.º 9 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro), 35, 5€/m²ac

No que respeita à parcela infraestrutura geral há a referir que:

A participação no financiamento da infraestrutura geral deverá ser igual para todas as operações urbanísticas, proporcional à respetiva edificabilidade, não se vislumbrando justificação para que assim não seja.

O PDM já assim o prevê no que respeita à cedência de terreno, que será efetiva ou substituída por compensação.

Utilizando como referência o valor padrão para obras de infraestrutura geral atrás fixado, o Município tem toda a legitimidade para fixar o valor da taxa a cobrar, de 0 a 100 %. Não se colocam neste domínio razões perequativas ou de ordenamento, apenas financeiras e sociais: a necessidade de dispor de verbas para assegurar as funções que lhe estão cometidas; deverem ser as mais valias criadas no processo de transformação urbana (e não o dinheiro de todos) a suportarem os encargos que suscitam. Nesta fixação justifica-se uma especial ponderação do funcionamento do mercado imobiliário em cada local.

Ter-se-á então:

$$TIG = Ec \times fgP \times 12 \% C$$

sendo:

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a pré-existente;

fgP, um fator decorrente de decisão política;

C, o "custo de referência" estabelecido conforme Portaria 65/2019.

Atendendo aos referidos considerandos, a decisão política foi: a de fixar fIP = 0,5 (ou seja, em metade do custo padrão); mas, evitando um aumento significativo e imediato das taxas até agora em vigor, fazê-lo de forma progressiva, começando por fIP = 0,1 e estabelecendo aumentos anuais sucessivos.

Daí resulta, para aquando a entrada em vigor deste Regulamento:

$TIG = Ec \times 0,1 \times 12 \% C = Ec \times 1,2 \% C$; o que representa, em valores atuais (atendendo ao disposto no n.º 9 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro), 8,5 €/m²ac

O valor da TRIU será então:

$TRIU = TIL + TIG = (Ec \times 5 \% C - OU) + (Ec \times 1,2 \% C)$, sendo a parcela $TIL = 0$ quando de $(Ec \times 5 \% C - OU)$ resultar valor negativo e sendo:

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a pré-existente

C, o "custo de referência" estabelecido conforme Portaria 65/2019

OU, o custo das obras de urbanização a cargo do promotor

A valores atuais:

$TRIU = (Ec \times 35,5 \text{ €} - OU)$, parcela nula quando negativa + $(Ec \times 8,5 \text{ €})$

319022901