



boletim municipal

n.º 13 | outubro 2022



índice

A. CÂMARA MUNICIPAL

A.1. MINUTAS DE ATAS

3

B. DESPACHOS E ORDENS DE SERVIÇO

B.1. DESPACHOS

5

C. EDITAIS E AVISOS

C.1. EDITAIS

7

C.2. AVISOS

13

D. REGULAMENTOS

D. 1. EM CONSULTA PÚBLICA

17

D. 2. VERSÃO FINAL

38

A. CÂMARA MUNICIPAL

A.1. MINUTAS DE ATAS

MINUTA DA ATA DA SESSÃO EXTRAORDINÁRIA DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

REALIZADA EM 11 DE OUTUBRO DE 2022

Estiveram presentes 37 membros.

I

ORDEM DE TRABALHOS

1. Desagregação da União das Freguesias da Senhora da Hora e São Mamede de Infesta, nos termos e para o efeito do disposto no n.º 1 do art.º 12º da Lei n.º 39/2021, de 24 de junho.

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria dos membros em efetividade de funções, não aprovar a proposta de desagregação da União das Freguesias da Senhora da Hora e São Mamede de Infesta, com os votos contra do PS, da CDU e do Movimento de Cidadãos António Parada, SIM!, as abstenções do CDS-PP, do BE, do PAN, da IL e do Chega e restantes votos a favor, nos termos do disposto no art.º 12º da Lei n.º 39/2021, de 24 de junho.

2. Criação das Freguesias de São Mamede de Infesta e da Senhora da Hora, por desagregação da União das Freguesias de São Mamede de Infesta e Senhora da Hora, nos termos do art.º 12º da Lei n.º 39/2021, de 24 de junho.

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria dos membros em efetividade de funções, com a abstenção do CDS-PP e restantes votos a favor, aprovar a proposta de criação das Freguesias de São Mamede de Infesta e da Senhora da Hora, por desagregação da União das Freguesias de São Mamede de Infesta e Senhora da Hora, nos termos do disposto no art.º 12º da Lei n.º 39/2021, de 24 de junho.

3. Criação das Freguesias de Custóias, de Leça do Balio e de Guifões, por desagregação da União das Freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões, nos termos do art.º 12º da Lei n.º 39/2021, de 24 de junho.

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria dos membros em efetividade de funções, com a abstenção do CDS-PP e do deputado César Gavina do Movimento de Cidadãos António Parada, SIM!, e restantes votos a favor, aprovar a proposta de criação das Freguesias de Custóias, de Leça do Balio e de Guifões, por desagregação da União das Freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões, nos termos do disposto no art.º 12º da Lei n.º 39/2021, de 24 de junho.

4. Criação das Freguesias de Perafita, de Lavra e de Santa Cruz do Bispo, por desagregação da União das Freguesias de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo, nos termos do art.º 12º da Lei n.º 39/2021, de 24 de junho.

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria dos membros em efetividade de funções, com a abstenção do CDS-PP e do deputado César Gavina do Movimento de Cidadãos António Parada, SIM!, e restantes votos a favor, aprovar a proposta de criação das Freguesias de Perafita, de Lavra e de Santa Cruz do Bispo, por desagregação da União das Freguesias de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo, nos termos do disposto no art.º 12º da Lei n.º 39/2021, de 24 de junho.

5. Criação das Freguesias de Matosinhos e de Leça da Palmeira, por desagregação da União das Freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira, nos termos do art.º 12º da Lei n.º 39/2021, de 24 de junho.

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria dos membros em efetividade de funções, com a abstenção do CDS-PP e restantes votos a favor, aprovar a proposta de criação das Freguesias de Matosinhos e de Leça da Palmeira, por desagregação da União das Freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira, nos termos do disposto no art.º 12º da Lei n.º 39/2021, de 24 de junho.

6. Nomeação do Júri dos procedimentos concursais para cargos dirigentes, nos termos do disposto no art.º 13.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, na atual redação.

A Assembleia Municipal, após votação por escrutínio secreto, deliberou por maioria, aprovar a nomeação do júri dos procedimentos concursais para cargos dirigentes, nos termos do artigo 13.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, com os seguintes votos:

Para provimento do cargo de direção intermédia de 2.º grau, Matosinhos, Cidade Europeia do Desporto – 2025: Presidente do Júri com 23 votos a favor, 5 contra e 9 brancos; Primeiro vogal efetivo com 26 votos a favor, 2 contra e 9 brancos; Segundo vogal efetivo com 25 votos a favor, 3 contra e 9 brancos.

Para provimento do cargo de direção intermédia de 3.º grau, da Unidade de Protocolo: Presidente do Júri com 27 votos a favor, 2 contra e 8 brancos; Primeiro vogal efetivo com 24 votos a favor, 3 contra e 10 brancos; Segundo vogal efetivo com 26 votos a favor, 2 contra e 9 brancos;

Para provimento do cargo de direção intermédia de 3.º grau, da Unidade de Integração Operacional: Presidente do Júri com 24 votos a favor, 3 contra e 10 brancos; Primeiro vogal efetivo com 24 votos a favor, 3 contra e 10 brancos; Segundo vogal efetivo com 26 votos a favor, 3 contra e 8 brancos;

Para provimento do cargo de direção intermédia de 3.º grau, da Unidade de Gestão de Ocupação do Espaço Público e Trânsito: Presidente do Júri com 24 votos a favor, 5 contra e 8 brancos; Primeiro vogal efetivo com 24 votos a favor, 4 contra e 9 brancos;

Segundo vogal efetivo com 26 votos a favor, 2 contra e 9 brancos;

Para provimento do cargo de direção intermédia de 3.º grau, da Unidade de Resíduos Sólidos: Presidente do Júri com 24 votos a favor, 4 contra e 9 brancos; Primeiro vogal efetivo com 26 votos a favor, 3 contra e 8 brancos; Segundo vogal efetivo com 26 votos a favor, 3 contra e 8 brancos;

Para provimento do cargo de direção intermédia de 2.º grau, Chefe de Divisão do Gabinete de Apoio às Atividades Económicas e Investidor: Presidente do Júri com 35 votos a favor, 1 contra e 1 branco; Primeiro vogal efetivo com 32 votos a favor, 2 contra e 3 brancos; Segundo vogal efetivo com 35 votos a favor, 1 contra e 1 branco;

Para provimento do cargo de direção intermédia de 3.º grau, Unidade de Parques e Jardins: Presidente do Júri com 26 votos a favor, 3 contra e 8 brancos; Primeiro vogal efetivo com 26 votos a favor, 2 contra e 9 brancos; Segundo vogal efetivo com 26 votos a favor, 3 contra e 8 brancos.

7. Suspensão parcial do PDM, estabelecimento de medidas preventivas e início de procedimento da 2.ª alteração do PDM, nos termos do n.º 7 do artigo 126º e n.º 1 do artigo 137º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria, com os votos contra da CDU e da IL, as abstenções do PPD/PSD, do CDS-PP, do BE, do PAN, do Chega e do deputado Independente, e restantes votos a favor, aprovar a suspensão parcial do PDM, o estabelecimento de medidas preventivas e o início de procedimento da 2.ª alteração do PDM, nos termos do n.º 7 do artigo 126º e n.º 1 do artigo 137º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

8. Proposta de abertura de procedimento para celebração de contrato de prestação de serviços de segurança e vigilância de diversos edifícios municipais através de concurso limitado por prévia qualificação com publicidade internacional, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 6 do art.º 22º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho. A Assembleia Municipal deliberou, por maioria, com os votos contra da CDU e do BE e restantes votos a favor, aprovar a abertura de procedimento para celebração de contrato de prestação de serviços de segurança e vigilância de diversos edifícios municipais através de concurso limitado por prévia qualificação com publicidade internacional, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 6 do art.º 22º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho.

9. Desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno destinada a equipamento de utilização coletiva e constituição de direito de superfície gratuito sobre os terrenos municipais sitos entre a Rua Horácio Marçal e Rua

Atriz Alda Rodrigues, na Senhora da Hora, a favor do Padroense Futebol Clube, nos termos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Retirada da ordem de trabalhos pela Senhora Presidente da Assembleia Municipal, por proposta do Executivo.

10. Aprovação da constituição de novo Direito de Superfície gratuito sobre dois terrenos municipais, sitos na Rua Hernâni Torres, na Senhora da Hora, com a área total de 22.226 m2, a favor do Padroense Futebol Clube, onde se encontram os atuais campos de jogos, ao abrigo do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I do RJAL, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Retirada da ordem de trabalhos pela Senhora Presidente da Assembleia Municipal, por proposta do Executivo.

11. Atribuição de subsídio através de comodato à UF de Matosinhos e Leça da Palmeira, para funcionamento da resposta social Centro Comunitário, nos termos da alínea j) do n.º 1 do artigo 25º do RJAL, aprovado pelo Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

A Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a atribuição de subsídio através de comodato à UF de Matosinhos e Leça da Palmeira, para funcionamento da resposta social Centro Comunitário, nos termos da alínea j) do n.º 1 do artigo 25º do RJAL, aprovado pelo Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

12. Ratificação da aprovação da adenda ao protocolo de geminação Matosinhos - Vilagarcia de Arousa, nos termos da alínea t) do n.º 1 do artigo 25.º, do RJAL aprovado pelo Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com os n.ºs 1 e 2 do art.º 164º do Código do Procedimento Administrativo.

A Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a adenda ao protocolo de geminação Matosinhos - Vilagarcia de Arousa, e consequentemente ratificar o ato praticado, nos termos da alínea t) do n.º 1 do artigo 25.º, do RJAL aprovado pelo Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com os n.ºs 1 e 2 do art.º 164º do Código do Procedimento Administrativo.

13. Projeto do regulamento municipal para postos de carregamento de mobilidade elétrica, nos termos da alínea g) do n.º 1 do art.º 25º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do disposto no n.º 7 do art.º 112º e do art.º 241º da Constituição da República Portuguesa.

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria, com a abstenção do BE e restantes votos a favor, aprovar o regulamento municipal para postos de carregamento

de mobilidade elétrica, nos termos da alínea g) do n.º 1 do art.º 25º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do disposto no n.º 7 do art.º 112º e do art.º 241º da Constituição da República Portuguesa

14. Projeto do regulamento municipal de serviços de partilha de modos suaves de transporte, nos termos da alínea g) do n.º 1 do art.º 25º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do disposto no n.º 7 do art.º 112º e do art.º 241º da Constituição da República Portuguesa.

A Assembleia Municipal deliberou, por maioria, com a abstenção do BE e restantes votos a favor aprovar o regulamento municipal de serviços de partilha de modos suaves de transporte, nos termos da alínea g) do n.º 1 do art.º 25º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do disposto no n.º 7 do art.º 112º e do art.º 241º da Constituição da República Portuguesa.

Procedeu-se de seguida à leitura e posterior votação da minuta da ata, nos termos do art.º 57º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o n.º 1 do art.º 45º do Regimento da Assembleia Municipal de Matosinhos.

A minuta da ata foi aprovada por unanimidade.

E eu, _____, chefe do Gabinete de Apoio aos Órgãos Autárquicos, a subscrevi.

A Presidente da Assembleia Municipal

Dr.ª Palmira dos Santos Macedo

B. DESPACHOS E ORDENS DE SERVIÇO

B.1. DESPACHOS

DESPACHO 43 – 10/10/2022

REVOGAÇÃO DA ALÍNEA E) DO Nº 1 DO DESPACHO Nº 84_2021 E DELEGAÇÃO NOS VEREADORES DA AUTORIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE TRABALHO EXTRAORDINÁRIO Por uma questão de reorganização dos serviços, revogo a alínea e) do n.º 1 do Despacho nº 84/2021, de 20 de outubro, retificado pelo despacho nº 122/2021, de 10 de novembro.

Igualmente, ao abrigo do disposto no artº 35º nº 2 alínea a) e artº 36º nº 2, ambos da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, delego nos/as respetivos/as vereadores/as, dentro das suas áreas de atuação, a autorização da prestação de trabalho extraordinário.

Para facilitar o circuito da tramitação processual inerente à prestação de trabalho extraordinário, anexa-se um fluxograma de apoio.

Determino ainda que todos os processos respeitantes a licenças sem remuneração, mobilidades e

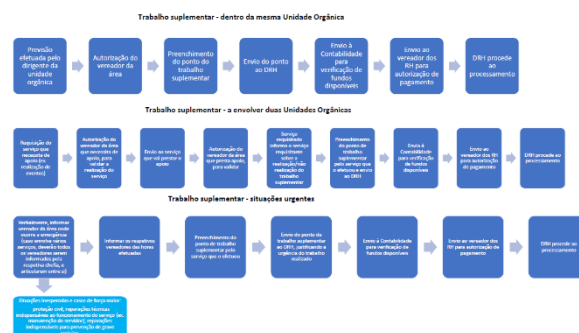
cedências de interesse público, sejam validados pelos/as respetivos/as vereadores/as, dentro das suas áreas de atuação.

Este despacho produz efeitos a partir de 1 de outubro de 2022.

Divulgue-se e publicite-se nos termos da lei.

A Presidente da Câmara

Dra. Luísa Salgueiro



DESPACHO 44 – 10/10/2022

CONSTITUIÇÃO DAS MESAS DE VOTO PARA ELEIÇÃO DAS COMISSÕES PARITÁRIAS PARA O QUADRIÉNIO 2023-2026

A Comissão Paritária é um órgão com competência consultiva para apreciar propostas de avaliação dadas a conhecer aos trabalhadores avaliados, antes da homologação.

Neste sentido foram já iniciados os procedimentos para a sua eleição, cabendo, agora, a tarefa de constituição das mesas de voto.

Para o efeito, em cumprimento do despacho nº36/2022 de 6 de setembro, a Comissão de Trabalhadores desta edilidade, os Agrupamento Escolares e as Escolas Não Agrupadas, apresentaram propostas para a sua constituição.

Nestes termos, designo para a constituição das mesas de voto criadas, os seguintes membros:

Mesa 1 - Edifício dos Paços do Concelho

1º membro efetivo: Paulo Frederico Coelho Alves do Cabo

2º membro efetivo: Anabela Gomes Ferreirinha Rodrigues Crista Lopes

3º membro efetivo: Maria Fátima Mota Marques Guimarães

1º membro suplente: Ana Paula Esteves Sá Sotta

2º membro suplente: Fernanda Maria Ribeiro Brandão

Mesa 2 - Edifício dos Ex.- SMAS / Edifício da Polícia Municipal

1º membro efetivo: Silvina Maria Ferreira Lopes

2º membro efetivo: Maria Rosa Silva Lopes

3º membro efetivo: Irene Paula Cunha Teixeira

1º membro suplente: Luis Miguel Castro Leitão

2º membro suplente: Maria Augusta Nogueira Ribeiro

Mesa 3 – Armazéns Gerais

1º membro efetivo: Rui Miguel Pinheiro Correia

2º membro efetivo: Sergio Constantino Alves Sousa

3º membro efetivo: Rita Martins Sousa Aragão Silva

1º membro suplente: Lauro António Damas Pereira Silva Araújo

2º membro suplente: Tânia Manuela Silva Pinto

Mesa 4 - Agrupamento de Escolas de Matosinhos

1º membro efetivo: Serafim Bastos Regufe

2º membro efetivo: Celina Isabel Leitão Vilaça

3º membro efetivo: Ana Paula Nogueira Teixeira

1º membro suplente: Maria Dores Nogueira Teixeira

2º membro suplente: Maria Emília Nogueira Simões Queirós

Mesa 5 - Agrupamento de Escolas Prof. Óscar Lopes

1º membro efetivo: Sandra Cristina Rodrigues Dias

2º membro efetivo: José Luis Ribeiro Novais

3º membro efetivo: Marília Fátima Alves Teixeira Pinto

1º membro suplente: Vânia Patrícia Santos Laranjeira Pereira Nadaís

2º membro suplente: Maria Júlia Castro Sousa

Mesa 6 - Agrupamento de Escolas de Perafita

1º membro efetivo: Daniela Sofia Amorim Ramalho Macedo

2º membro efetivo: Rita Valdrêz Malta

3º membro efetivo: Maria José Pereira Oliveira Leite

1º membro suplente: Patrícia Alexandra Rodrigues Pestana

2º membro suplente: Carla Cristina Pereira Machado

Mesa 7 - Agrupamento de Escolas Abel Salazar / Biblioteca Escolar Maria Manuela de Sá

1º membro efetivo: José António Teixeira Silva

2º membro efetivo: Regina Maria Neves loureiro Mendes

3º membro efetivo: Sílvia Margarida oliveira Ribas Nogueira

1º membro suplente: Ana Maria Brito da Costa Pinto

2º membro suplente: Ana Maria Moreira Alves Ferreira

Mesa 8 - Agrupamento de Escolas da Senhora da Hora

1º membro efetivo: Hélder Martins dos Santos

2º membro efetivo: Maria Fernanda Gomes da Rocha

3º membro efetivo: Tiago Vale Rodrigues Ferreira

1º membro suplente: Aida Maria Nogueira Silva Machado

2º membro suplente: Maria Lívia Sousa Lopes de Carvalho Cunha

Mesa 9 - Agrupamento de Escolas Irmãos Passos

1º membro efetivo: Maria Armandina Moreira da Costa

2º membro efetivo: Maria Cristina Magalhães Pereira Ferreirinha

3º membro efetivo: Bárbara Rosa da Silva Pereira Leite

1º membro suplente: Fernanda Beatriz Carvalho de Figueiredo

2º membro suplente: Paula Cristina Lima da Cunha

Mesa 10 - Agrupamento de Escolas Dr. José Domingues Dos Santos

1º membro efetivo: Joaquim Silva Maia

2º membro efetivo: Paula Alexandra Silva Castro Rodrigues

3º membro efetivo: Maria Fátima Jesus Ferreira Silva

1º membro suplente: Franciara Santos Andrade Duarte

2º membro suplente: Isabel Patrícia de Jesus Sereno

Mesa 11 - Agrupamento de Escolas Eng. Fernando Pinto de Oliveira

1º membro efetivo: Virgínia Maria Sousa Carvalho

2º membro efetivo: Maria Teresa Baptista Pereira Silva

3º membro efetivo: Carlos Manuel Pereira Glória

1º membro suplente: Marina Oliveira Fernandes Baptista

2º membro suplente: Ruben Filipe Ramos Reis

Mesa 12 - Agrupamento de Escolas do Padrão da Légua

1º membro efetivo: Manuel Fernandes Pacheco

2º membro efetivo: Alice Conceição Silva Monteiro

3º membro efetivo: Maria José Moreira Silva Vieira

1º membro suplente: Maria Manuela Campos Pinto

2º membro suplente: Maria Elvira Sousa Nogueira Azevedo Pacheco

Mesa 13 - Escola Secundária da Boa Nova

1º membro efetivo: Maria de Fátima Soares Dias Martim Silva

2º membro efetivo: Maria Augusta de Figueiredo Martins Madureira

3º membro efetivo: Maria do Céu Tavares Alves

1º membro suplente: Sónia Marlene Pereira Galego

2º membro suplente: Maria Rosa Maia Rodrigues Gonçalves

Mesa 14 - Escola Secundária Augusto Gomes

1º membro efetivo: Fernanda Rosa Martins Pereira Pinho

2º membro efetivo: Henrique Manuel Bastos Regufe

3º membro efetivo: Luís Henrique Da Cunha Cruz

1º membro suplente: Rui Clemente Martins Silva

2º membro suplente: Ramiro José Ferreira Mendes

Mesa 15 - Escola Secundária João Gonçalves Zarco

1º membro efetivo: Maria Ermelinda Pinto Pereira

2º membro efetivo: Maria Isabel Correia Silva Sá

3º membro efetivo: Carmen Alexandra Silva Magalhães Prado
1º membro suplente: Maria Teresa Tato Brito
2º membro suplente: Paula Cristina Leite Figueiro Barros
A Presidente da Câmara,
Dr.ª Luísa Salgueiro

C. EDITAIS E AVISOS

C.1. EDITAIS

EDITAL 297 – 03/10/2022

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ 306/83-LOTE1

Luisa Maria Neves Salgueiro, Presidente Da Câmara Municipal De Matosinhos, torna público, no uso das competências que lhe são atribuídas pela alínea t) da Lei nº. 75/2013, de 12 de setembro, que, na execução do que dispõe o n.º 3 do art.º 27º do D.L. 555/99 de 16 de dezembro, com redação atualizada, conjugado com o n.º 1 do art.º 22º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, se procede à publicitação do pedido de alteração à licença de loteamento, titulada pelo alvará n.º 306/83, localizado na Rua do Sobreiro e Rua Frederico Morujão - União de Freguesias de S. Mamede de Infesta e Sra. da Hora, em nome de R.F. - IMOBILIARIA, ADMINISTRACAO E SERVICOS, S.A..

Mais se torna público que a referida alteração foi requerida por **INVESTRÉDIO - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS, LDA**, para o **lote n.º 1**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos, sob o n.º 446/20211220, matriz urbana sob o artigo 9699 e que consta de:

As alterações ao **lote 1** consistem no seguinte:

- . Aumento da área de construção da habitação para 11989,00 m²
- . Diminuição da área de construção de comércio/serviços para 302,00 m²
- . Aumento do número de fogos para 97
- . Aumento do número de lugares de estacionamento privado para 166

Os restantes proprietários do loteamento devem dirigir por escrito as suas sugestões ao Presidente da Câmara, dentro do prazo de **10 dias** após a divulgação do presente edital e fazer referência ao número do pedido abaixo indicado, sob pena de não virem a ser consideradas.

As sugestões resultantes devem ser acompanhadas de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referentes ao lote do titular opositor, ou a indicação do respetivo código de acesso à certidão permanente, sob pena de não serem consideradas.

O pedido de alteração à licença de loteamento registado com o **pedido 2022-CMM-18331** encontra-se à disposição para consulta, na Loja do Município, no horário expediente.

A PRESIDENTE DA CÂMARA,
(Dr.ª Luísa Salgueiro)

EDITAL 298 – 04/10/2022

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ 1034/08-LOTE5

Luisa Maria Neves Salgueiro, Presidente Da Câmara Municipal De Matosinhos, torna público, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo art.º 35º., n.º 1 alínea t) da Lei nº. 75/2013, de 12 de setembro, que, na execução do que dispõe o n.º 3 do art.º 27º do D.L. 555/99 de 16 de dezembro, com redação atualizada, conjugado com o n.º 1 do art.º 22º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, se procede à publicitação do pedido de alteração ao alvará de loteamento, titulada pelo alvará n.º 1034/08, localizado na **Travessa das Algas e Rua Ofélia Cruz Costa**, em nome de Administração Conjunta da Administração Conjunta da Augi do Campo do Fontão Sul.

Mais se torna público que a referida alteração foi requerida por **Vítor Bruno Lopes da Silva**, para o lote n.º **5**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos, sob o n.º 4355/20100211 da freguesia de Lavra, inscrito na matriz nº 1656, e que consta de:

- . Diminuição da área do lote para 212,50 m² *
- . Eliminação do piso em cave
- . Diminuição do número de pisos para 3
- . Diminuição da área total de construção para 224,00 m²

* A alteração da área dos lotes deve-se ao facto de o alvará em causa ter sido instruído por planta aerofotogramétrica, pois ao tempo não era exigível levantamento topográfico. Assim e face ao levantamento topográfico agora efetuado, foi o mesmo rigorosamente medido com base nas exatas confrontações que sempre teve, verificando-se por isso a existência de erro de medição, sem alteração física da configuração do lote nem a ocorrência de qualquer aquisição de prédio contíguo.

Os restantes proprietários do loteamento devem dirigir por escrito as suas sugestões ao Presidente da Câmara, dentro do prazo de **10 dias** após a divulgação do presente edital e fazer referência ao número do pedido abaixo indicado, sob pena de não virem a ser consideradas.

As sugestões resultantes devem ser acompanhadas de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referentes ao lote do titular opositor, ou a indicação do respetivo código de acesso à certidão permanente, sob pena de não serem consideradas.

O pedido de alteração à licença de loteamento registado com o nº de submissão 2022-CMM-9770 encontra-se à disposição para consulta, na Loja do Município, horário de expediente.

A Presidente da Câmara,
(Dr.^a Luísa Salgueiro)

EDITAL 299 – 04/10/2022

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ 1029/08 - LOTE2

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente Da Câmara Municipal De Matosinhos, torna público, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo art.º 35º., nº. 1 alínea t) da Lei nº. 75/2013, de 12 de setembro, que, na execução do que dispõe o n.º 3 do art.º 27º do D.L. 555/99 de 16 de dezembro, com redação atualizada, conjugado com o n.º 1 do art.º 22º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, se procede à publicitação do pedido de alteração ao alvará de loteamento, titulada pelo alvará nº 1029/08, localizado no **Lugar de Cata-Sol, Bouça de Cata-Sol, freguesia de Leça do Balio**, em nome de Maria Helena Moutinho Ribeiro Pintalhão.

Mais se torna público que a referida alteração foi requerida por **FRANCISCO PEREIRA DA COSTA FERREIRA**, para o lote nº **2**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos, sob o nº 3230/20080624 da freguesia de Leça do Balio, inscrito na matriz Urbana sob o nº 11914 e que consta do seguinte:

- Subdivisão do lote 2 em dois lotes, o lote 2 e o lote 2A

- Parâmetros dos novos lotes:

Lote 2:

- Área do lote para 1251,00m²;
- Número de pisos: 3 (cave + r/c + 1)
- Área máxima de implantação: 250,00 m²
- Área máxima de construção em cave: 200,00 m², dos quais 100,00m² são destinados a estacionamento
- Área máxima de construção acima do solo: 350,00m²
- Área máxima de construção total: 550,00m²
- Fogos: 1.

Lote 2A :

- Área do lote para 1251,00m²;
- Número de pisos: 3 (cave + r/c + 1)
- Área máxima de implantação: 250,00 m²
- Área máxima de construção em cave: 200,00 m², dos quais 100,00m² são destinados a estacionamento
- Área máxima de construção acima do solo: 350,00m²
- Área máxima de construção total: 550,00m²
- Fogos: 1.

Os restantes proprietários do loteamento devem dirigir por escrito as suas sugestões ao Presidente da Câmara, dentro do prazo de **10 dias** após a divulgação do presente edital e fazer referência ao número do pedido abaixo indicado, sob pena de não virem a ser consideradas.

As sugestões resultantes devem ser acompanhadas de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referentes ao lote do titular opositor, ou a indicação do respetivo código de acesso à certidão permanente, sob pena de não serem consideradas.

O pedido de alteração à licença de loteamento registado sob o nº 2022-CMM-6491, encontra-se à disposição para consulta, na Loja do Município, no horário de expediente.

A Presidente da Câmara,
(Dr.^a Luísa Salgueiro)

EDITAL 300 – 04/10/2022

ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO TITULADA PELO ALVARÁ Nº 89805 - LOTE 3

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente Da Câmara Municipal De Matosinhos, torna público, no uso das competências que lhe são atribuídas pela alínea t) do nº 1 do art.º 35º da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro, na execução do que dispõe o nº 3 do art.º 27º do D.L. nº 555/99 de 16 de dezembro, na redação atualizada, conjugado com o nº 1 do art.º 22º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, se procede à publicitação do pedido de alteração à licença de loteamento, titulada pelo alvará nº 898/05, localizado na Rua da Cavadinha, da respetiva freguesia de São Mamede de Infesta, em nome de Maria do Céu da Silva Ribeiro & Outros.

Mais se torna público que a referida alteração foi requerida por **Sérgio Augusto Sá Fontes** para o **lote nº 3**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o nº 5544/20110721, e inscrito na matriz urbana sob o artigo 8998, da união de freguesias de São Mamede de Infesta e Senhora da Hora, e que consta de:

- Aumento da área do lote para 300 m²;
- Diminuição da área de implantação da habitação para 80 m²;
- Introdução de piso em caso com 40,00 m²;
- Aumento da área de construção da habitação para 198 m²;
- Aumento da área de anexo/telheiro para 34,5m²;
- Aumento da área de construção total para 232,5m²;
- Aumento do número de pisos para 3.

*A alteração da área do lote deve-se ao facto de o alvará em causa ter sido instruído por planta aerofotogramétrica, pois à época, não era exigível levantamento topográfico. Assim e face ao levantamento topográfico agora efetuado, para

efeitos de retificação da área do lote foi o mesmo rigorosamente medido com base nas exatas confrontações que sempre teve, verificando-se por isso a existência de erro de medição, sem alteração física da configuração do lote nem a ocorrência de qualquer aquisição de prédio contíguo.

As sugestões resultantes devem ser acompanhadas de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referentes ao lote do titular opositor, ou a indicação do respetivo código de acesso à certidão permanente, sob pena de não serem consideradas.

O pedido da alteração ao loteamento registado sob o nº **2022-CMM-5427** encontra-se à disposição para consulta, na Loja do Município, no horário de expediente.

A Presidente da Câmara Municipal,
(Dr.^a Luísa Salgueiro)

EDITAL 302 – 11/10/2022

ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO TITULADA PELO ALVARÁ N.º 55193-LOTE 7

Luisa Maria Neves Salgueiro, Presidente Da Câmara Municipal De Matosinhos, torna público, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo art.º 35º., nº. 1 alínea t) da Lei nº. 75/2013, de 12 de setembro, que, na execução do que dispõe o n.º 3 do art.º 27º do D.L. 555/99 de 16 de dezembro, com redação atualizada, conjugado com o n.º 1 do art.º 22º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, se procede à publicitação do pedido de alteração à licença de loteamento, titulada pelo alvará n.º 551/93, localizado na **Rua Conde Vila Flor**, freguesia de Perafita, em nome de **José Pinto**.

Mais se torna público que a referida alteração foi requerida por **António Delfim Rocha Correia**, para o lote n.º 7, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos, sob o n.º 1186/19940715, da freguesia de Perafita inscrito na matriz Urbana sob o n.º 9381 que consta de:

A alteração ao lote nº 7 consiste no seguinte:

- . Diminuição da área do lote para 273 m2*
- . Diminuição da área de implantação da habitação para 91 m2
- . Diminuição da área de construção da habitação para 186,75m2
- . Aumento da área de construção total para 238,05 m2 (186.75 m2 + 51.30 m2 anexo/telheiro)

* A alteração da área do lote deve-se ao facto de o alvará em causa ter sido instruído por planta aerofotogramétrica, pois à época, não era exigível levantamento topográfico. Assim e face ao levantamento topográfico agora efetuado, para efeitos de retificação da área do lote foi o mesmo rigorosamente medido com base nas exatas

confrontações que sempre teve, verificando-se por isso a existência de erro de medição, sem alteração física da configuração do lote nem a ocorrência de qualquer aquisição de prédio contíguo.

Os restantes proprietários do loteamento devem dirigir por escrito as suas sugestões ao Presidente da Câmara, dentro do prazo de **10 dias** após a divulgação do presente edital e fazer referência ao número do pedido abaixo indicado, sob pena de não virem a ser consideradas.

As sugestões resultantes devem ser acompanhadas de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referentes ao lote do titular opositor, ou a indicação do respetivo código de acesso à certidão permanente, sob pena de não serem consideradas.

O pedido de alteração à licença de loteamento registado com o n.º de Submissão 2022-CMM-9890, encontra-se à disposição para consulta, na Loja do Município, no horário de expediente.

A PRESIDENTE DA CÂMARA,
(Dr.^a Luísa Salgueiro)

EDITAL 303 – 11/10/2022

ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO TITULADA PELO ALVARÁ N.º 54092-LOTE 11

Luisa Maria Neves Salgueiro, Presidente Da Câmara Municipal De Matosinhos, torna público, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo art.º 35º., nº. 1 alínea t) da Lei nº. 75/2013, de 12 de Setembro, que, na execução do que dispõe o n.º 3 do art.º 27º do D.L. 555/99 de 16 de Dezembro, com redação atualizada, conjugado com o n.º 1 do art.º 22º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, se procede à publicitação do pedido de alteração à licença de loteamento, titulada pelo alvará n.º 540/92, localizado na Rua Real de Cima, união de Freguesias de São Mamede Infesta e Senhora da Hora, em nome de COOPERATIVA HABITACAO ECONOMICA " AS SETE BICAS", C.R.L.

Mais se torna público que a referida alteração foi requerida por **Maria Fátima Castro Gavina Gonçalves Costa**, para o lote n.º 11, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos, sob o n.º 1368/19921009, da freguesia de Senhora da Hora inscrito na matriz Urbana sob o n.º 5346 que consta de:

A alteração ao lote nº 11 consiste no seguinte:

- . Aumento da área de implantação da edificação para 225,85 m2
- . Introdução de área de construção abaixo do solo com 292,85 m2
- . Diminuição da área total de construção acima do solo para 225,85 m2

- . Aumento da área total de construção da habitação para 518,70 m²

- . Alteração da designação do n.º de pisos para cave e rés-do-chão

Os restantes proprietários do loteamento devem dirigir por escrito as suas sugestões ao Presidente da Câmara, dentro do prazo de **10 dias** após a divulgação do presente edital e fazer referência ao número do pedido abaixo indicado, sob pena de não virem a ser consideradas.

As sugestões resultantes devem ser acompanhadas de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referentes ao lote do titular opositor, ou a indicação do respetivo código de acesso à certidão permanente, sob pena de não serem consideradas

O pedido de alteração à licença de loteamento registado com o n.º de Submissão 2022-CMM-20371, encontra-se à disposição para consulta, na Loja do Município, no horário de expediente.

A PRESIDENTE DA CÂMARA,
(Drª Luísa Salgueiro)

EDITAL 304 – 13/10/2022

ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO
TITULADA PELO ALVARÁ N.º 106309-LOTES 31 E 32

Luisa Maria Neves Salgueiro, Presidente Da Câmara Municipal De Matosinhos, torna público, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo art.º 35º., nº. 1 alínea t) da Lei nº. 75/2013, de 12 de setembro, que, na execução do que dispõe o n.º 3 do art.º 27º do D.L. 555/99 de 16 de dezembro, com redação atualizada, conjugado com o n.º 1 do art.º 22º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, se procede à publicitação do pedido de alteração à licença de loteamento, titulada pelo alvará n.º 1063/09, localizado na **Rua Campo Pedroso**, freguesia de Perafita, em nome de **Associação de Moradores Monte Pedroso**.

Mais se torna público que a referida alteração foi requerida por **José Pedro Polidoro**, para os lotes n.º 31 e 32, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos, sob o n.º 4065/20100506 (Lote 31) da freguesia de Perafita inscrito na matriz Urbana sob o n.º 5015-P, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos, sob o n.º 4066/20100506 (lote 32), da freguesia de Perafita inscrito na matriz Urbana sob o n.º 5017-P que consta de:

A alteração aos lotes nº 31 e 32 consistem no seguinte:

Lote 31:

- . Aumento da área do lote para 244.00 m²

- . Diminuição da área de implantação da habitação para 83.50 m²

- . Diminuição da área de construção da habitação para 179.50 m²

- . Introdução da área de anexo com 32.00 m²

- . Diminuição da área de construção total para 211.50 m²

- . Diminuição do número de pisos para 2, por eliminação do piso em cave

Lote 32:

- . Aumento da área do lote para 241.00 m²

- . Diminuição da área de implantação da habitação para 83.50 m²

- . Diminuição da área de construção da habitação para 179.50 m²

- . Aumento da área de anexo para 25.00 m²

- . Diminuição da área de construção total para 204.50 m²

- . Diminuição do número de pisos para 2, por eliminação do piso em cave

* A alteração da área dos lotes deve-se ao facto de o alvará em causa ter sido instruído por planta aerofotogramétrica, pois à época, não era exigível levantamento topográfico. Assim e face ao levantamento topográfico agora efetuado, para efeitos de retificação da área do lote foi o mesmo rigorosamente medido com base nas exatas confrontações que sempre teve, verificando-se por isso a existência de erro de medição, sem alteração física da configuração do lote nem a ocorrência de qualquer aquisição de prédio contíguo.

Os restantes proprietários do loteamento devem dirigir por escrito as suas sugestões ao Presidente da Câmara, dentro do prazo de **10 dias** após a divulgação do presente edital e fazer referência ao número do pedido abaixo indicado, sob pena de não virem a ser consideradas.

As sugestões resultantes devem ser acompanhadas de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referentes ao lote do titular opositor, ou a indicação do respetivo código de acesso à certidão permanente, sob pena de não serem consideradas

O pedido de alteração à licença de loteamento registado com o n.º de Submissão 2022-CMM-15057, encontra-se à disposição para consulta, na Loja do Município, no horário de expediente.

A PRESIDENTE DA CÂMARA,
(Drª Luísa Salgueiro)

EDITAL 312 – 19/10/2022

PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO, TITULADA PELO ALVARÁ Nº 635-96, LUGAR DO FACHO – PERAFITA

Luisa Maria Neves Salgueiro, Presidente Da Câmara Municipal De Matosinhos, torna público, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo art.º 35º., nº. 1 alínea t) da Lei nº. 75/2013, de 12 de setembro,

que, na execução do que dispõe o n.º 3 do art.º 27º do D.L. 555/99 de 16 de dezembro, com redação atualizada, conjugado com o n.º 1 do art.º 22º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, se procede à publicitação do pedido de alteração ao alvará de loteamento, titulada pelo alvará n.º 635/96, localizado na **LUGAR DO FACHO, freguesia de Perafita**, em nome de LUIS DOMINGOS SANTOS LAPA.

Mais se torna público que a referida alteração foi requerida por **CASAS5E - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA**, para o lote n.º 1, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos, sob o n.º 1576/19970307 da freguesia de Perafita, matriz n.º 7537 de natureza urbana.

As alterações ao lote n.º 1 consistem no seguinte:

. Aumento da área do lote para 657,50m²*

**A alteração da área do lote deve-se ao facto de o alvará em causa ter sido instruído por planta aerofotogramétrico, pois ao tempo não era exigível levantamento topográfico. Assim e face ao levantamento topográfico agora efetuado foi o mesmo rigorosamente medido com base nas exatas confrontações que sempre teve, verificando-se por isso a existência de erro de medição, sem alteração física da configuração do lote nem a ocorrência de qualquer aquisição de prédio contíguo.*

- Subdivisão do lote n.º 1 (657,50m² após correção da área) em dois lotes, o lote 1 e o lote 43.

Parâmetros dos novos lotes

Novo lote 1:

- Área do lote 368,50m²
- Área total de implantação 155,40m²
- Área de habitação 276,90m²
- Área de anexo 34,60m²
- Área de alpendres 19,70m²
- Área de varandas 6,00m²
- Área total de construção 337,20m²
- Número de pisos 3
- Número de fogos 1

Novo lote 43:

- Área do lote 289,00m²
- Área total de implantação 147,90m²
- Área de habitação 263,50m²
- Área de anexo 31,70m²
- Área de alpendres 25,10m²
- Área de varandas 6,10m²
- Área total de construção 326,40m²
- Número de pisos 3
- Número de fogos 1

Os restantes proprietários do loteamento devem dirigir por escrito as suas sugestões ao Presidente da Câmara, dentro do prazo de **10 dias** após a divulgação do presente edital e fazer referência ao número do pedido abaixo indicado, sob pena de não virem a ser consideradas.

As sugestões resultantes devem ser acompanhadas de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referentes ao lote do titular opositor, ou a indicação do respetivo código de acesso à certidão permanente, sob pena de não serem consideradas.

O pedido de alteração à licença de loteamento registado com o pedido 2022-CMM-7988, encontra-se à disposição para consulta, na loja do munícipe, no horário de expediente

A Presidente da Câmara Municipal,
(Dr.ª Luísa Salgueiro)

EDITAL 313 – 20/10/2022

ALTERAÇÃO E REPUBLICAÇÃO REGULAMENTO PROGRAMA MUNICIPAL APOIO ARRENDAMENTO Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos torna público que, nos termos do art.º 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), por deliberação da Câmara Municipal de 20-07-2022, foi iniciado o procedimento de alteração ao Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, através da publicação do Edital n.º 2022/229 de 22-07-2022, no site institucional do Município, do qual constou a referência à possibilidade da constituição como interessados e apresentação de contributos.

O respetivo projeto de alteração regulamentar foi aprovado definitivamente pela Assembleia Municipal em sessão ordinária de 26-09-2022, sob proposta da Câmara Municipal tomada em reunião ordinária de 31-08-2022.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 139.º e 140.º do CPA, publica-se em anexo a versão final das alterações e respetiva republicação do Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, que entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República, podendo ser consultado no site institucional do Município em www.cm-matosinhos.pt, assim como no Boletim Municipal.

E eu....., Ana Cristina Freitas Moreira, Diretora do Departamento Jurídico, o subscrevi.

Paços do Concelho, 03 de outubro de 2022

A Presidente da Câmara
Dra. Luísa Salgueiro

EDITAL 314 – 20/10/2022

PEDIDO DE ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO, TITULADA PELO ALVARÁ Nº 691-97, LOCALIZADO NA R. MONTE DO VALE COM A R. IGREJA DE ANCIEN – LB

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente Da Câmara Municipal De Matosinhos, torna público, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo art.º 35º., nº. 1 alínea t) da Lei nº. 75/2013, de 12 de setembro,

que, na execução do que dispõe o n.º 3 do art.º 27º do D.L. 555/99 de 16 de Dezembro, com redação atualizada, conjugado com o n.º 1 do art.º 22º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, se procede à publicitação do pedido de alteração à licença de loteamento, titulada pelo alvará n.º 691/97, localizado na Rua Monte do Vale c/ Rua Igreja de Ancien, da freguesias de Leça do Balio, em nome de Armando Carneiro.

Mais se torna público que a referida alteração foi requerida por **Paula Cristina Machado Coelho**, para o lote n.º 17, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos, sob o n.º 1886/19981229, da freguesia de Leça do Balio inscrito na matriz Urbana sob o n.º 10990 que consta de:

A alteração ao lote n.º 17 consiste no seguinte:

- . Aumento da área de construção da habitação para 300 m²
- . Aumento da área de construção total para 333,0m²
- . Aumento do número de pisos para 3 (1 abaixo da cota soleira).

Os restantes proprietários do loteamento devem dirigir por escrito as suas sugestões ao Presidente da Câmara, dentro do prazo de **10 dias** após a divulgação do presente edital e fazer referência ao número do pedido abaixo indicado, sob pena de não virem a ser consideradas.

As sugestões resultantes devem ser acompanhadas de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referentes ao lote do titular opositor, ou a indicação do respetivo código de acesso à certidão permanente, sob pena de não serem consideradas.

O pedido de alteração à licença de loteamento registado com o n.º de Submissão 2022-CMM-9158, encontra-se à disposição para consulta, na Loja do Município, no horário de expediente.

A PRESIDENTE DA CÂMARA,
(Dr.^a Luísa Salgueiro)

EDITAL 315 – 20/10/2022

PEDIDO DE ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO, TITULADA PELO ALVARÁ Nº 1041-08, R. PADRE GASPAR PORTO CARRERO - GUIFÕES

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente Da Câmara Municipal De Matosinhos, torna público, no uso das competências que lhe são atribuídas pela alínea t) do n.º 1 do art.º 35º da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro, na execução do que dispõe o n.º 3 do art.º 27º do D.L. nº 555/99 de 16 de dezembro, na redação atualizada, conjugado com o n.º 1 do art.º 22º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, se procede à publicitação do pedido de alteração à licença de loteamento, titulada pelo alvará n.º 1041/08, localizado na Rua Padre Gaspar Porto

Carrero, da respetiva freguesia de Guifões, em nome de Comissão de Administração Conjunta da Augi Campo das Oliveiras.

Mais se torna público que a referida alteração foi requerida por **Augusta Pinto Sequeira Guedes** para o **lote nº 27**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o nº 3334/20130711, e inscrito na matriz urbana sob o artigo 1453, da união de freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões, e que consta de:

- Diminuição da área do lote para 355 m²;
- Aumento da área de implantação da habitação para 131 m²;
- Aumento da área de construção da habitação para 260,9 m²;
- Diminuição da área de anexo/telheiro para 29 m²;
- Aumento da área de construção total para 289,9 m²;
- Aumento do número de pisos para 3.

* A alteração da área do lote deve-se ao facto de o alvará em causa ter sido instruído por planta aerofotogramétrica, pois à época, não era exigível levantamento topográfico. Assim e face ao levantamento topográfico agora efetuado, para efeitos de retificação da área do lote foi o mesmo rigorosamente medido com base nas exatas confrontações que sempre teve, verificando-se por isso a existência de erro de medição, sem alteração física da configuração do lote nem a ocorrência de qualquer aquisição de prédio contíguo.

As sugestões resultantes devem ser acompanhadas de certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referentes ao lote do titular opositor, ou a indicação do respetivo código de acesso à certidão permanente, sob pena de não serem consideradas.

O pedido da alteração ao loteamento registado sob o nº **2022-CMM-7109** encontra-se à disposição para consulta, na Loja do Município, no horário de expediente.

A Presidente da Câmara Municipal,
(Dr.^a Luísa Salgueiro)

EDITAL 318 – 24/10/2022

DESAFETAÇÃO DOMÍNIO PÚBLICO DE PARCELA DE TERRENO, COM A ÁREA DE 1,43 M², SITA NA TRAV. FONTE, MATOSINHOS

----- LUÍSA MARIA NEVES SALGUEIRO, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos: ----

----- TORNA PÚBLICO, de acordo com o estipulado na alínea q) do n.º 1 do art.º 25º e do disposto no artigo 56º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que a Assembleia Municipal, em sessão ordinária de vinte e seis de setembro de dois mil e vinte e dois, mediante proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião ordinária de trinta e um de

agosto de dois mil e vinte e dois, deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta da Câmara Municipal de Matosinhos relativa à desafetação do domínio público de uma parcela de terreno, com a área de 1,43 m², sita na travessa da Fonte, em Matosinhos, na união das freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira, a confrontar do Norte com a travessa da Fonte, do Sul com Marinho Rodrigues Magina, do Nascente com Manuel Ventura e do Poente termina em bico.-----

-----Assim, convidam-se todos os interessados a apresentar na Divisão de Gestão Patrimonial, no prazo de trinta dias úteis a contar da publicação deste Edital, qualquer impedimento a que se julgue com direito, para que não se proceda à referida desafetação.-----

-----Findo aquele prazo e não tendo sido apresentadas quaisquer reclamações, a Câmara Municipal promoverá à desafetação da parcela de terreno que, deste modo, será integrada no domínio privado do Município.-----

-----Para legais efeitos e para que chegue ao conhecimento de todos, publica-se o presente Edital, cujo teor será também publicado na página do Município de Matosinhos na internet em www.cm-matosinhos.pt e no Diário da República.-----

-----E eu,
, Diretora do Departamento Financeiro, o subscrevi.
-----Paços do Concelho, 19 de outubro de 2022 -
A Presidente da Câmara,
Dra. Luísa Salgueiro

EDITAL 322 – 26/10/2022

ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO PEREQUATIVO DE TAXAS E ENCARGOS URBANÍSTICOS (RPTEU) – ART.º 98º CPA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO E PARTICIPAÇÃO PROCEDIMENTAL

Torna-se público, nos termos do art.º 98º n.º 1 do Código do Procedimento Administrativo (CPA) aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/15 de 7 de janeiro, que:

1. A Câmara Municipal de Matosinhos, em sua reunião de 19 de outubro de 2022, deliberou dar início ao procedimento de alteração do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU);

2. O RPTEU advém de significativas alterações da Legislação Portuguesa, sendo que a publicação da Lei dos Solos e a revisão do PDM vieram impor uma alteração significativa dos Instrumentos de Gestão Territorial, em particular do Plano Diretor Municipal (PDM);

3. Efetivamente, com a aprovação do PDM de Matosinhos e através do seu art.º 107º, tornou-se

obrigatória a revisão do RTORMM – Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Matosinhos, e a sua transformação em Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos – RPTEU, numa operação que torna os diferentes regulamentos – PDM e RPTEU – em dois documentos coesos, promovendo a transparência e a equidade;

4. Decorridos uns meses desde a entrada em vigor do RPTEU, a 1 de agosto de 2021, foram surgindo algumas dúvidas e observações que, sem suscitarem questões de fundo relativamente ao seu conteúdo, mesmo assim justificam as alterações propostas que, ainda que pontuais, o irão aperfeiçoar;

5. A participação procedimental na elaboração do projeto de alteração ao presente regulamento será realizada mediante consulta pública nos termos previstos no art.º 101º do CPA, através da publicação do projeto de alteração do RPTEU no Boletim Municipal e no sítio institucional do Município, o que acontecerá oportunamente;

6. Para os legais efeitos e para que chegue ao conhecimento de todos, publica-se o presente Edital, cujo teor será publicado na página do Município de Matosinhos na internet em www.cm-matosinhos.pt

7. E eu,, Ana Cristina Moreira, Diretora do Departamento Jurídico, o subscrevi.

Paços do Concelho, 24 de outubro de 2022
A Presidente da Câmara
Dra. Luísa Salgueiro

C.2. AVISOS

AVISO 106 – 07/10/2022

CONSOLIDAÇÃO MOBILIDADE NA CATEGORIA ESPECIALISTA DE INFORMÁTICA

Dra. Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos, faz público que nos termos dos artigos 4º e 99 – A da Lei Geral de Trabalho em Funções Públicas, aprovada em anexo pela Lei nº 35/2014, de 20 de junho, na sua atual redação e por deliberação em reunião ordinária da Câmara Municipal realizada em 21 de setembro de 2022 foi consolidada a mobilidade intercarreiras da carreira e categoria de assistente técnico na carreira de Especialista de Informática, categoria de Especialista de Informática, grau 1, nível 2 de José Manuel Santos Regalado, posicionado no índice 480, entre o nível 23 e 24 da tabela remuneratória, com efeitos a 22 de setembro de 2022.

Luísa Salgueiro, Dr.ª
Presidente da Câmara

AVISO 108 – 11/10/2022**CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE TRABALHO POR TEMPO INDETERMINADO**

Dr.^a Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos, faz público que: Por despachos do Vereador do Pelouro dos Recursos Humanos, com competências delegadas, Prof. Correia Pinto, de 03 de agosto de 2022 e 19 de setembro de 2022, respetivamente, foi determinado celebrar contratos de trabalho por tempo indeterminado, para o exercício de funções públicas na carreira e categoria de Técnica Superior, para a 2.^a posição remuneratória, nível 16 da tabela remuneratória única, para Divisão de Recursos Educativos e para o Gabinete de Atividades Económicas e Investidor, com as seguintes trabalhadoras, Andreia Marisa Esteves Pinto, com efeitos a 05 de setembro de 2022, e com Cristina do Rosário Ferreira Varela Pinto, com efeitos a 30 de setembro de 2022.

As trabalhadoras ficarão sujeitas a um período experimental nos termos do art.º 49.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas, aprovado pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, conjugado com o art.º 1º do Regulamento de extensão nº 1-A/2010, de 2 de março.

Presidente da Câmara,
Luísa Salgueiro, Dr.^a

AVISO 111 – 20/10/2022**HORÁRIO DE ABERTURA DOS CEMITÉRIOS MUNICIPAIS - DIA DE FIÉIS DEFUNTOS**

Por forma a possibilitar a homenagem pretendida aos entes queridos, em condições de segurança e com menor fluxo de pessoas, os horários de abertura dos cemitérios municipais, serão prolongados entre os dias 29 de outubro de 2022 e o dia 02 de novembro de 2022.

Assim, observar-se-ão neste período, os seguintes os horários:

- Dia 29 de outubro 2022 (sábado) - 08h00 às 17h30
- Dia 30 de outubro 2022 (Domingo) - 08h00 às 17h30
- Dia 31 de outubro 2022 (2.^a Feira) - 08h00 às 17h30
- Dia 1 de novembro (3.^a Feira) - 08h00 às 18h30
- Dia 2 de novembro (4.^a Feira) - 08h00 às 17h30

Matosinhos, 14 de outubro de 2022

A Presidente da Câmara
(Dra. Luísa Salgueiro)

AVISO 112 – 20/10/2022**COLOCAÇÃO DE FLORES - JARDIM DA MEMÓRIA - DIA DE FIÉIS DEFUNTOS**

Para os devidos efeitos se faz saber que, tendo presente a celebração em causa, será permitido a título excepcional no dia de Fiéis Defuntos – 1 de

novembro, a colocação de flores ou outros ornamentos cemiteriais no “Jardim da Memória”.

Os mesmos serão completamente removidos, pelos serviços, no dia 2 de novembro.

Matosinhos, 14 de outubro de 2022

A Presidente da Câmara
(Dra. Luísa Salgueiro)

AVISO 113 – 20/10/2022**EXTINÇÃO DE VÍNCULO DE EMPREGO PÚBLICO DA TRABALHADORA SOFIA PEREIRA FREITAS**

Dr.^a Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos, faz público que, foi extinto o vínculo de emprego público da trabalhadora do mapa de pessoal desta Autarquia, Sofia Pereira Freitas, com contrato de trabalho em funções públicas a termo certo, na carreira e categoria de Assistente Operacional, por iniciativa da própria, com efeitos a partir do dia 08 de outubro 2022, nos termos previstos no art.º 47º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas, aprovada pela Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, na atual redação.

A Presidente da Câmara,
Luísa Salgueiro, Dr.^a

AVISO 118 – 24/10/2022**1.^a ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO COMPLEXO DESPORTIVO DO ESTÁDIO DO MAR E SUA ENVOLVENTE**

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos torna público que sob proposta da Câmara Municipal a Assembleia Municipal de Matosinhos, aprovou em 26 de setembro de 2022, a 1.^a alteração ao Plano de Urbanização do Complexo Desportivo do Estádio do Mar e sua envolvente, nos termos do artigo n.º 25.º, n.º 1, alínea g) da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo artigo 35.º, n.º 1, alínea t), do mesmo diploma, e na execução do que dispõe no artigo 56.º, depois de serem cumpridas as formalidades, do Decreto -Lei n.º 80/2015 de 14 de maio designadamente quanto à discussão pública prevista no n.º 1 do artigo n.º 89.º do mesmo diploma, ponderação e aprovação nos termos do n.º 6 do mesmo artigo, e procedimentos subsequentes do mesmo diploma legal, do qual se pública em anexo.

As alterações efetuadas ao Plano de Urbanização, implicaram alterações ao Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes, do Plano de Urbanização do Complexo Desportivo do Estádio do Mar e sua envolvente, publicado no Diário da República, 2.^a série — n.º 214 — 4 de novembro de 2008, sob o Aviso n.º 26406/2008.

24 de outubro de 2022. — A Presidente da Câmara,
Dr.^a Luísa Maria Neves Salgueiro.

AVISO 119 – 24/10/2022**1.ª SUSPENSÃO PARCIAL DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MATOSINHOS E ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS**

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos, torna público, que para os efeitos estabelecidos na alínea b) do n.º 1 artigo 126.º e nos termos do artigo 134.º e do n.º 1 do artigo 137.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a Assembleia Municipal de Matosinhos aprovou, em sessão ordinária de 11 de outubro de 2022, sob proposta da Câmara Municipal, a suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Matosinhos, publicado pelo Aviso n.º 13198/2019, de 21 de agosto e o consequente estabelecimento de medidas preventivas.

A suspensão parcial do Plano Diretor Municipal é limitada à área identificada nas plantas anexas, determina a suspensão do n.º 1, do artigo 1.º e de todas as normas do título III – uso do solo, do regulamento do Plano Diretor Municipal e implica o estabelecimento das medidas preventivas publicadas em anexo. O prazo de vigência das medidas preventivas é de 24 (vinte e quatro) meses a contar da sua publicação no *Diário da República*.

Torna-se ainda público que foram cumpridas todas as formalidades legais, em concreto a emissão de parecer favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Ainda, de acordo com o previsto n.º 4 do artigo 138.º do mesmo diploma, é dispensado o cumprimento dos trâmites de audiência dos interessados ou de discussão pública.

A referida deliberação da Assembleia Municipal consubstancia o conteúdo da proposta de suspensão parcial do PDM na área territorialmente delimitada nas plantas anexas e que se publica, para efeitos de cumprimento do estipulado no n.º 2, do artigo 126.º, do mencionado decreto-lei.

1 – Fundamentação:

Em 4 de março de 2019 foi apresentado um Pedido de Informação Prévia (PIP) - Processo n.º 1321/2019GU - para a construção de um “Campus Empresarial”, composto por vários edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si. No projeto apresentado não eram propostas cedências para Espaços Verdes de Utilização Coletiva.

O PIP foi aprovado em 3 de abril de 2019, condicionado ao cumprimento das condições da Divisão de Mobilidade e da Infraestruturas de Portugal (IP), tendo sido a decisão comunicada a 4 de abril.

A construção proposta no PIP foi considerada pela Câmara Municipal de Matosinhos, enquanto entidade licenciadora, como uma operação urbanística sujeita a Avaliação de Impacte Ambiental.

Este pedido foi apresentado ao abrigo do PDM de 1992, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Área bruta de construção acima da cota de soleira: 139 997 m²;

b) Área de implantação: 32 247 m²;

c) Índice de impermeabilização: 0.793.

Em 6 de abril de 2020, foi apresentado um Pedido de Licença Administrativa - Processo n.º 1805/2020 GU - para a realização de obras de construção do “Campus Empresarial”, com projeto de arquitetura idêntico àquele que foi aprovado em sede do PIP.

A 22 de agosto de 2019, entrou em vigor o Plano Diretor Municipal, publicado através do Aviso n.º 13198/2019, de 21 de agosto.

Posteriormente à entrada em vigor do PDM, o requerente, por sua iniciativa, decidiu organizar um concurso privado internacional de arquitetura, no sentido de rever o projeto aprovado em sede do PIP.

O vencedor desse concurso foi o escritório dinamarquês BIG (Bjarke Ingels Group).

O projeto do BIG apresenta um desenho de conjunto igualmente composto por vários edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, embora se reconheça que não se trata de uma evolução do primeiro projeto, mas antes uma nova interpretação do programa funcional. Embora o projeto seja arquitetonicamente distinto do anterior, a área bruta de construção acima do solo é a mesma.

Para além da alteração à arquitetura do empreendimento é também alterado o procedimento administrativo, passando de uma operação urbanística de obras de construção para uma operação urbanística de loteamento com obras de urbanização e cedência de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, que do ponto de vista urbanístico, são vantajosas para o enquadramento e conexão do Parque da Paz e do Corredor Verde do Leça com o território envolvente, componentes estratégicas para a qualificação ambiental do concelho.

Tendo em consideração que agora o pedido trataria de uma operação de loteamento, esta, pela sua dimensão, e nos termos da lei, estaria obrigatoriamente sujeita a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA).

Perante a alteração que o requerente pretendia fazer, a CCDRN informa a CM Matosinhos que “todo o processo de alteração poderá correr em simultâneo (nomeadamente a fase de consultas às entidades externas ao Município, caso a elas haja lugar), permitindo e até recomendando que ambos os projetos (o inicial e o de alteração) sejam aprovados na mesma reunião, de modo subsequente, ou seja, duas deliberações – aprovação do projeto de arquitetura, em primeiro lugar, e aprovação do projeto de loteamento, como alteração àquele, em segundo, tomadas na mesma reunião de executivo.”

Relativamente à AIA, a ideia transmitida pela CCDRN à CM Matosinhos foi a de que o primeiro projeto não seria sujeito a AIA (não obstante a CM Matosinhos o ter determinado em sede de PIP), porquanto o loteamento já o seria e como tal se antevia desde logo a inutilidade de sujeitar o primeiro projeto àquele procedimento.

Em 14 de julho de 2021, foi apresentado o novo projeto em alteração ao primeiro - Processo n.º 4852/21GU - , juntamente com requerimento referindo de forma expressa: (i) que a presente operação de loteamento consubstancia um pedido de alteração no âmbito do processo de obras de construção n.º 01805/20GU atualmente a decorrer nesse Município; e (ii) que a operação urbanística de loteamento ora requerida é dependente e sucessiva da aprovação do projeto de arquitetura no referido processo de obras de construção n.º 01805/20GU, seguindo, deste modo, as indicações da CCDRN de como proceder.

A Câmara Municipal de Matosinhos, seguindo as indicações da CCDRN, deu prosseguimento administrativo a ambos os pedidos: o primeiro (licença de obras) solicitando parecer à CCDRN quanto à localização; e o segundo (licença de loteamento), promovendo consulta pública (artigo 22º do RJUE), solicitando parecer à CCDRN em razão da localização e iniciando a AIA, nomeando para a Comissão de Avaliação um seu representante.

Após uma reanálise do processo, a CCDRN informou a CM Matosinhos sobre a alteração da sua posição quanto à tramitação administrativa dos pedidos, dando conta de que não iria emitir os pareceres necessários à aprovação do projeto do pedido de licença de obras, uma vez que estava a avaliar em sede de AIA um projeto relativo a uma operação de loteamento para o mesmo terreno. Assim sendo, sem a aprovação de arquitetura não são concretizados os direitos que vinham do PIP, logo não é possível aprovar o projeto de loteamento. Neste momento, face à posição assumida pela CCDRN, não se demonstra viável a aprovação do projeto de loteamento, seja porque incide sobre parte do terreno que é solo rústico (áreas de cedência) – sendo que,

nos termos do artigo 41.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, os loteamentos têm de se localizar em solo urbano –, seja também porque apresenta uma capacidade construtiva que excede a prevista no PDM vigente.

A proposta de suspensão do Plano revela-se, assim, imprescindível, caso contrário, inviabilizar-se-á a realização de um empreendimento de relevante importância para o concelho, uma vez que:

a) O programa permite alocar 12 000 novos postos de trabalho qualificado, no setor terciário e das tecnologias da informação (TI), reforçando as perspetivas de desenvolvimento económico do concelho;

b) A significativa criação de emprego contribui para a eventual fixação de novos residentes, contrariando a tendência de variação populacional negativa, registada nos censos de 2021 – -3,6% na União das freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões – e para o reequilíbrio das dinâmicas demográficas como fator de coesão social;

c) O projeto concretiza, através de investimento privado, a requalificação do Nó do Chantre – entrada no concelho de Matosinhos a partir do centro da Maia e promove novos acessos da EN 13 à malha urbana municipal;

d) Através das cedências previstas no projeto para áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva (cerca de 4,5 hectares nas margens do rio Leça), são conseguidos:

I) o enquadramento e conexão do Parque da Paz e do Corredor Verde do Leça (ciclovía) com o território envolvente, que têm sido alvo de investimentos prioritários do Município por serem estratégicos na qualificação ambiental concelhia;

II) a ampliação do Parque da Paz -- já beneficiário de candidatura aprovada 11/REACT-EU/2021 - (Re)arborização de espaços verdes e criação de ilhas sombra em meio urbano – passará a incluir ambas as margens do rio como espaço de fruição pública, o que favorecerá a operação ao nível da resiliência, sustentabilidade e coesão territorial.

e) Acresce ainda que o projeto de loteamento em curso foi já objeto de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) favorável.

Pelo exposto, verificam-se circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa da perspetiva de desenvolvimento económico e social local, incompatível com a concretização das opções estabelecidas no plano, razões do foro de erro processual administrativo que se considera não devem impedir a viabilidade desta operação urbanística, que se afigura de importância fundamental para a transformação económica e social do território.

Propõe-se que na área objeto de suspensão, que coincide com a operação urbanística em curso, sejam aplicados os parâmetros urbanísticos e as condições do processo de licenciamento de loteamento em curso Processo nº 4852/21GU, que foi objeto de avaliação de impacto ambiental (AIA) favorável, nomeadamente a área bruta de construção acima do solo, a área de implantação, a área impermeabilização do solo e as cedências destinadas a áreas verdes de utilização coletiva.

2 - Prazo

O prazo de suspensão do Plano Diretor Municipal e de vigência das medidas preventivas é de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação no *Diário da República*.

3 - Incidência territorial

Propõe-se a suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Matosinhos na área delimitada nas plantas em anexo, com a designação de “Incidência Territorial da Área de Suspensão do Plano”.

Nesta área são suspensas as seguintes normas do regulamento:

a) n.º 1, do artigo 1.º;

b) todas as normas do Título III - Uso do solo.

4 - Medidas preventivas

As medidas preventivas visam o acolhimento do Parque Empresarial – Fuse Valley / Tech Campus, requerido por ICON SICAFI, S.A., já objeto de declaração de impacto ambiental favorável e cujo procedimento de controlo prévio corre termos no Município sob o nº 4852/21GU.

A área sujeita a medidas preventivas corresponde à área objeto de suspensão do PDM delimitada nas plantas em anexo, onde são apenas autorizadas as ações necessárias à concretização do empreendimento mencionado.

Para constar e para devida eficácia, publica-se o presente aviso nos termos da alínea i), do n.º 4, do artigo 191.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

24 de outubro de 2022. - A Presidente da Câmara Municipal, Dr.ª Luísa Maria Neves Salgueiro

AVISO 120 – 26/10/2022

PROJETO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO PEREQUATIVO DE TAXAS E ENCARGOS URBANÍSTICOS (RPTEU)

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos, torna público que a Câmara Municipal deliberou, por maioria, com três abstenções, em reunião realizada no dia 19 de outubro de 2022, submeter a consulta pública o Projeto de Alteração do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos do Município de Matosinhos, pelo prazo de 30 dias a contar da data da publicação do presente Aviso, no Boletim

Municipal, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro. O texto do Projeto de Regulamento encontra-se disponível no Boletim Municipal e no sítio eletrónico oficial do município www.cm-matosinhos.pt.

Qualquer interessado pode apresentar, durante o período de consulta pública, por escrito, sugestões ou questões que possam ser consideradas relevantes no âmbito do presente procedimento, conforme disposto no n.º 2 do citado artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, devendo ser endereçadas à Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos, por correio, cuja morada é Av. D. Afonso Henriques, 4454-510 Matosinhos ou através de correio eletrónico para o endereço: procedimentoregulamentar@cm-matosinhos.pt.

Em todas as comunicações deve ser indicado o procedimento a que mesma se reporta, sob pena de rejeição liminar.

Para constar se publica o presente no Boletim Municipal, cujo teor será também publicado na página do Município de Matosinhos em www.cm-matosinhos.pt.

E eu,, Ana Cristina Moreira, Diretora do Departamento Jurídico, o subscrevi.

Paços do Concelho, de outubro de 2022

A Presidente da Câmara,

Dr.ª Luísa Salgueiro

D. REGULAMENTOS

D. 1. EM CONSULTA PÚBLICA

AVISO

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos, torna público que a Câmara Municipal deliberou, por maioria, com três abstenções, em reunião realizada no dia 19 de outubro de 2022, submeter a consulta pública o Projeto de Alteração do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos do Município de Matosinhos, pelo prazo de 30 dias a contar da data da publicação do presente Aviso, no Boletim Municipal, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro. O texto do Projeto de Regulamento encontra-se disponível no Boletim Municipal e no sítio eletrónico oficial do município www.cm-matosinhos.pt.

Qualquer interessado pode apresentar, durante o período de consulta pública, por escrito, sugestões ou questões que possam ser consideradas relevantes no âmbito do presente procedimento, conforme disposto

no n.º 2 do citado artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, devendo ser endereçadas à Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos, por correio, cuja morada é Av. D. Afonso Henriques, 4454-510 Matosinhos ou através de correio eletrónico para o endereço: procedimentoregulamentar1@cm-matosinhos.pt. Em todas as comunicações deve ser indicado o procedimento a que mesma se reporta, sob pena de rejeição liminar.

Para constar se publica o presente no Boletim Municipal, cujo teor será também publicado na página do Município de Matosinhos em www.cm-matosinhos.pt.

E eu,, Ana Cristina Moreira, Diretora do Departamento Jurídico, o subscrevi.

Paços do Concelho, de outubro de 2022

A Presidente da Câmara,

Dr.ª. Luísa Salgueiro

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

Nota Justificativa

A alteração do RTORMM, e respetiva transformação em RPTEU, advém de alterações significativas na Legislação Portuguesa. Com efeito, a publicação da Lei de Solos e a revisão do RJIGT vieram impor uma alteração dos Instrumentos de Gestão Territorial, em particular ao PDM, que passou a integrar uma política perequativa de distribuição de benefícios e encargos, assim como a criação de instrumentos coadjuvantes destinados a introduzir a transparência do sistema, como é o caso do já aprovado Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Matosinhos, destinado a ser o fundo onde são depositados os valores monetários ou em espécie destinados à justa perequação.

Assim, com a aprovação do PDM, e através seu artigo 107º, tornou-se obrigatória a revisão do RTORMM e sua transformação em Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos, numa operação que veio tornar os diferentes regulamentos – do PDM e do RPTEU – em dois documentos coesos como antes nunca estiveram promovendo por isso, também, a transparência.

Este regulamento teve como objetivo de gestão autárquica adotar um modelo coerente, transparente e equitativo; não favorecer a dispersão e a ocupação desordenada; tratar os diversos tipos de operações urbanísticas de forma similar; contrariar a especulação fundiária; considerar/divulgar os reais custos de urbanização.

A normativa do PDM exigiu regulamentação complementar relativa à Taxa de Infraestruturas Urbanísticas (TRIUI) 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.

Decorridos alguns meses desde a sua entrada em vigor foram surgindo algumas dúvidas e observações que, sem suscitarem questões de fundo relativamente ao seu conteúdo, mesmo assim justificam alterações pontuais. De facto, na aplicação diária pelos serviços camarários do regulamento foi detetada a necessidade de introduzir alterações e esclarecimentos que aperfeiçoam a justa distribuição dos encargos urbanísticos, de forma equitativa, subjacente à conceptualização do regulamento.

Detetou-se o lapso de não estar previsto no cálculo da Taxa de Reforço das Infraestruturas Urbanísticas (TRIUI), no caso das situações previstas no artigo 25º nº 1 (RJUE), a dedução do custo das obras de infraestrutura geral a cargo do promotor. Para sanar este lapso foi introduzida na fórmula de cálculo do RPTEU a TIG, desdobrando a fórmula de forma a prever as situações em que haja lugar à execução, pelo promotor, de obras de infraestrutura geral, nos termos do já mencionado nº 1 do artigo 25º, beneficiando do disposto no nº 3 da referida norma, todos do Regime Jurídico de urbanização e Edificação, aprovado pelo DL nº 555/99, de 16 de dezembro, atualizado (RJUE).

Para clarificar o valor “C” relativamente ao custo de construção fixado administrativamente aplicando o estabelecido na Portaria 281/2021, na qual é atualmente prevista uma atualização mensal a cargo do INE, constatou-se nos serviços que tais atualizações têm de facto acontecido o que complica a atividade administrativa corrente dos serviços municipais, pelo que se procede a uma alteração para que as atualizações ocorram apenas anualmente, por se considerar suficiente e facilitador para a atividade administrativa que assim seja, deixando de ser uma atualização mensal.

Para as áreas que o PDM não estabelece edificabilidade abstrata – solo rústico e áreas verdes urbanas – mas nas quais é permitida alguma construção, não se afiguram que as compensações estabelecidas no RPTEU (por edificabilidade a mais ou a menos; e por cedência para infraestrutura geral a mais ou a menos) sejam justificáveis para estas áreas, mas importa que tal seja expresso de forma clara no RPTEU, pelo que as alterações relativas às compensações nos solos rústicos e espaço verde urbano ficam expressamente estabelecidas.

Por outro lado e considerando que as compensações pecuniárias podem, por acordo mútuo, ser substituídas por obras de urbanização ou cedência de terreno, mediante avaliações específicas, e como a substituição se refere a compensações e não refere a TRIU, o vocábulo “compensações” deve ser entendido em sentido lato, passando a incluir também as “taxas” e poderem ser consideradas também para a TRIU, clarificando esse sentido com uma nova redação que o evidencie relativamente às “permutas”. Além disso, fica expressa a admissibilidade de pagamento em prestações da TRIU e valor das compensações nos termos do RTORMM, para o qual se remete, em cumprimento do disposto no artigo 8º do RGTA.

Por fim e em consonância com as alterações que permitem expressamente clarificar essas dúvidas no regulamento e assim afastar as dificuldades da sua aplicação pelos serviços municipais, fruto da experiência adquirida na aplicação desta imposição advinda da Lei e da qual Matosinhos foi pioneiro, reformula-se no Anexo ao regulamento a fórmula da TRIU, alterando a redação das fórmulas e siglas, em conformidade.

Assim, de acordo com o artigo 142º e 98º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) e em cumprimento da deliberação de Câmara Municipal de/....., vai ser publicitado no sítio institucional do Município o início do procedimento de elaboração da alteração do regulamento, com a indicação do órgão que decidiu desencadear o procedimento, da data em que o mesmo se iniciou, do objeto da alteração regulamentar e da forma como se pode processar a constituição como interessados e a apresentação de contributos;

Porque a natureza da matéria assim o justifica e por assim ser determinado por legislação especial, o projeto de alteração do regulamento é sujeito a consulta pública pelo período de 30 dias úteis, na página da internet e no Boletim Municipal, de acordo com o disposto no artigo 101º do CPA e nº 3 do artigo 3º do RJUE, para que os interessados se possam pronunciar com sugestões e contributos que entendam por convenientes;

Importa ainda referir que, apesar de se tratarem de alterações pontuais que se justificam para aperfeiçoamento do regulamento, entende-se que, por razões de certeza e segurança jurídica e melhor compreensão das alterações de redação propostas, se afigura como adequada a republicação integral do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos.

Artigo 1º

Alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos – RPTEU

O artigo 5º da Secção 2 (Edificabilidade), os artigos 7º e 8º da Secção 3 (Encargos urbanísticos), o artigo 12º e 13º da Secção 4 (Disposições complementares) e artigo 17º da Secção 5 (Disposições finais), passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 5º

Compensações por défice ou excesso de edificabilidade

1- O valor das compensações pecuniárias (CE) referidas no artigo anterior é estabelecido pela fórmula:

$CE = dac \times (cL/cL \text{ máx.} \times 0,15) \times C$, sendo:

dac, a diferença em m² de ac, entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata;

C, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade de dezena de €;

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

cL máx., o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro CIMI

2- Esta disposição não é aplicável à edificação em solo rústico nem em espaço verde urbano, por não lhe ter sido afeta pelo PDM uma edificabilidade abstrata.

3- (...)

Artigo 7º

Compensação por défice ou excesso de cedência para infraestrutura geral

1- O valor da compensação pecuniária por défice ou excesso de cedência para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida (CC) é estabelecido pela fórmula:

$CC = (A \times 0,5 - Ce) \times [(cL/cL \text{ máx} \times 0,15) \times I \times C]$, sendo:

A, a edificabilidade contabilizada conforme alínea b) do Artigo 3º;

Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral, em m²;

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

cL máx., o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI;

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

C, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade de dezena de €.

2- (...)

3- (...)

4- Esta compensação não é aplicável à edificação em solo rústico nem em espaço verde urbano

Artigo 8º

Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

1- (...)

2- O valor da TIL é estabelecido pela fórmula:

$TIL = (A \times 5\% C - OIL)$, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo

3- O valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

$TIG = A \times 1,2\% C$, aumentando anualmente a partir de janeiro de 2022, sucessivamente para:

$A \times 2,4\% C$; $A \times 3,6\% C$; $A \times 4,8\% C$ e, estabilizando, $A \times 6\% C$

4- Quando exista projeto de decisão de indeferimento nos termos do disposto no Artigo 25º nº 1 com os fundamentos referidos na alínea b) do nº 2 e nº 5 do Artigo 24º, ambos do RJUE, o valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

$TIG = A \times 1,2\% C - OIG$, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo

5- (...)

6- As siglas constantes na fórmula significam:

A, a edificabilidade contabilizada conforme alínea b) do Artigo 3º;

C, o “custo de referência” do m2 de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

OIL, o custo das obras de urbanização de infraestrutura local a cargo do promotor.

OIG, o custo das obras de urbanização de infraestrutura geral a cargo do promotor.

Artigo 12º

Isenções e reduções

1- As edificações em solo rústico e em espaço verde urbano são isentas da cedência de terreno destinado a infraestrutura geral, estabelecida na alínea b) do nº 4 do Artigo 6º.

2- (...)

Artigo 13º

Permutas

1- As taxas e compensações pecuniárias podem, por acordo mútuo, ser substituídas por obras de urbanização ou cedência de terreno, mediante avaliações específicas.

2- (...)

3- As siglas constantes nas fórmulas do nº 2 significam:

a) (...)

b) (...)

c) (...)

d) C, o “custo de referência” do m2 de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

4- (...)

Artigo 17º

Dúvidas, omissões e aplicação subsidiária do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Matosinhos (RTORMM)

1 - (Anterior corpo do artigo).

2- Em cumprimento do disposto no artigo 8º do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, aplica-se subsidiariamente o previsto no RTORMM relativamente à admissibilidade do pagamento da TRIU e valor das compensações em prestações.»

Artigo 2º

Alterações ao Anexo

«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

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 nº 168/99, de 18/09/99, com as alterações subsequentes) conclui-se – por aplicação do Artigo 26º, números 5, 6 e 7 – que a avaliação do solo pode traduzir-se na seguinte fórmula:

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

S, o valor do solo (parcela);

E, edificabilidade que pode ser afeta à parcela;

C, o “custo de referência” do m2 de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

F1, o fator de localização considerando o todo nacional, atingindo no máximo 15%;

F2, o 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 nº 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 m2 (área de construção) /m2 solo;

C, o custo que, conforme estabelecido no Código de Expropriações, corresponde ao fixado como “custo de referência” do m2 de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €. Atualmente é de 710€/m2ac.

F1, o 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):

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

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

(cL/cLmáx x 0,15) x I, um algoritmo de localização que conjuga edificabilidade abstrata (I, índice estabelecido por plano) com valoração do local (cL e cLmáx, estabelecidos no quadro do CIMI);

C, o “custo de referência” do m2 de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

Em 2019, o valor em cada local seria $S = cL \times I \times 35,5€/m2$ 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 utilizados dados da investigação *Ocupação Dispersa – Custos e Benefícios à escala local*, da qual (fazendo corresponder um fogo ou equivalente a 130 m2 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 das 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 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” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

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 (incluindo no conceito de infraestrutura as zonas verdes e os equipamentos) é, genericamente, proporcional à sua dimensão populacional. 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 as 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 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” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de

construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

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 (DL n.º 555/99, republicado pelo DL n.º 136/2014, de 09/09) no seu Artigo 116.º n.º 5 que “os projetos de regulamento municipal de 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 perspectiva 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- (...)

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 especificada 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% x 12% C.

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

Como o valor do lote/m²ac ter-se-ia:

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

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

x 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 valorização local (cL e $cL_{\text{máx}}$, 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” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

Fazendo as contas para um $cL = 1,5$ (banal em cidade média), ter-se-ia, a valores atuais, $L = 207€/m^2ac$.

V – (...)

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.

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:

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

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a preexistente, (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;

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

C, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

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:

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

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a preexistente;

Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral;

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

$cL_{\text{máx}}$, 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” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de

construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

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

3- Taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIU) 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 TRIU 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 preexistências 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 infraestrutura local não será igual em todas as operações urbanísticas, irá variar em função de preexistências 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 TRIU correspondente à infraestrutura local,

$TIL = Ec \times fIP \times 10\%C$, sendo:

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a preexistente;

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

C, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

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. E 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 o 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 nº 9 da Portaria 65/2019, de 19/2), 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 preexistente;

fgP, um valor decorrente de decisão política;

C, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

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 da 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 65/2019, de 19/2), 8,5€/m²ac

O valor de TRIU será então:

$TRIU = TIL + TIG = (Ec \times 5\%C - OIL) + (Ec \times 1,2\%C - OIG)$, sendo:

A parcela TIL = 0 quando de $(Ec \times 5\%C - OIL)$ resultar valor negativo;

A parcela TIG = 0 quando de $(Ec \times 5\%C - OIG)$.

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que excede a preexistente.

C, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado

pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

OIL, o custo das obras de urbanização para infraestrutura local a cargo do promotor.

OIG, o custo das obras de urbanização para infraestrutura geral a cargo do promotor.

A valores atuais:

$TRIU = (Ec \times 35,5€ - OIL) + (Ec \times 8,5€ - OIG)$, parcelas nulas quando negativas»

Artigo 3º

Republicação

É republicado em anexo o Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos, com a redação introduzida pela presente alteração.

Artigo 4º

Entrada em vigor

A presente alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2ª Série do *Diário da República*.

ANEXO I

REPÚBLICAÇÃO DO REGULAMENTO PEREQUATIVO DE TAXAS E ENCARGOS URBANÍSTICO (RPTEU)

Preâmbulo e Nota Justificativa

A alteração do RTORMM, e respetiva transformação em RPTEU, advém de alterações significativas na Legislação Portuguesa. Com efeito, a publicação da Lei de Solos e a revisão do RJGT, vieram impor uma alteração dos Instrumentos de Gestão Territorial, em particular ao PDM, que passou a integrar uma política perequativa de distribuição de benefícios e encargos, assim como a criação de instrumentos coadjuvantes destinados a introduzir a transparência do sistema, como é o caso do já aprovado Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Matosinhos, destinado a ser o fundo onde são depositados os valores monetários ou em espécie destinados à justa perequação.

Assim, com a aprovação do PDM, e através do seu artigo 107º, torna-se obrigatória a revisão do RTORMM, e sua transformação em Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos, numa operação que vem tornar os diferentes regulamentos – do PDM e do RPTEU – em dois documentos coesos como antes nunca estiveram promovendo, por isso também, a transparência. São como tal objetivos deste modelo de gestão autárquica:

- Adotar um modelo coerente, transparente e equitativo;

- Não favorecer a dispersão e a ocupação desordenada;

- Tratar os diversos tipos de operações urbanísticas de forma similar;

- Contrariar a especulação fundiária;
- Considerar/divulgar os reais custos de urbanização.

A normativa do PDM exige regulamentação complementar relativa à Taxa de 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.

Para determinação dos valores referidos, adotaram-se como valores de referência os que resultam dos instrumentos legais aplicáveis à avaliação do solo (e demais imóveis): Código de Expropriações e Código de IMI; assim como em todos os restantes cálculos se optou sempre pela referência a outros planos já implementados, casos práticos em Matosinhos e comparação de taxas com outros municípios, no sentido de uma correta integração no contexto legal, e na realidade económica metropolitana. De facto, concluiu-se que as taxas pagas estão muito aquém do valor real dos processos de urbanização; e isto acontece no panorama nacional, sendo que em última instância é o erário público, que tem o ónus de colmatar os valores não imputados aos agentes de transformação territorial.

Matosinhos está a ser pioneiro na aplicação desta imposição advinda da Lei. No entanto, outros concelhos do país devem adotar a política perequativa de distribuição de benefícios e encargos da Lei até janeiro de 2021, ou julho de 2021, caso seja adiada a data, como previsto ao nível do governo, mas ainda não publicado.

No entanto, Matosinhos não pode deixar de acompanhar as taxas ainda em vigor nos outros municípios, pelo menos não antes dos outros PDM terem implementado taxas mais realistas, por motivos de competitividade territorial. Deste modo, a proposta do RPTEU contempla uma subida gradual das taxas urbanísticas num período de 5 anos, de modo a que os vários agentes de transformação territorial e proprietários, possam fazer também eles uma transição equilibrada.

Por fim, revestindo-se a proposta do RPTEU de uma lógica concreta, baseada em factuais, permite a implementação de um sistema de taxas que premeia a justiça, a equidade, a inclusividade territorial. Permite ainda alocar verbas para a execução sistemática do programa do PDM, onde, transparentemente, poderá o cidadão ver o resultado

da aplicação das taxas por si pagas no território, numa política pioneira de prestação de contas.

Em cumprimento do disposto no artigo 98º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) e da deliberação da Câmara Municipal de 23 de março de 2021, foi publicado no site institucional do Município através de Edital nº 2021/110 de 24/04/2021 o início do procedimento de elaboração do presente regulamento, tendo o Executivo Municipal igualmente decidido que a participação procedimental se faria através da realização de consulta pública nos termos do disposto no artigo 101º do CPA e do nº 3 do artigo 3º do D.L nº 555/99, de 16 de dezembro.

Nestes termos, em 8 de abril de 2021 foi publicado na II Série do Diário da República através do Aviso nº 6499/2021, o Projeto de Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos para que os interessados, no prazo de 30 dias úteis a contar da referida publicação, apresentassem, querendo, sugestões ou outras questões que pudessem ser consideradas relevantes na elaboração do regulamento.

Decorrido o referido prazo da consulta pública, constatou-se que não foram apresentados quaisquer contributos ou sugestões.

Deste modo, nos termos do disposto na alínea k) do nº 1 do artigo 33º e da alínea g) do nº 1 do artigo 25º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, sob proposta da Câmara Municipal de 01-06-2021, a Assembleia Municipal deliberou em 29-06-2021 aprovar o presente regulamento.

SECÇÃO 1

DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 64.º a 66.º da Lei nº 31/2014, de 30 de maio, do artigo 3.º do Decreto -Lei nº 555/99, de 16 de dezembro (na sua versão atual), do consignado na Lei nº 53-E/2006, de 29 de dezembro e na Lei nº 73/2013, de 3 de setembro na sua atual redação e do estabelecido na alínea n) do nº 1 do artigo 23.º, da alínea g) do nº 1 do artigo 25.º e da alínea k) do nº 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

1- O presente Regulamento:

a) Aplica-se, salvo o referido em b), a todas as operações urbanísticas que ocorram no Município de Matosinhos e que se traduzam em aumento da área de construção;

b) Não se aplica a edificações em conformidade com loteamento em vigor, as quais

devem cumprir os encargos decorrentes das disposições nele estabelecidas.

2- O presente regulamento complementa o modelo de perequação de edificabilidade e de encargos urbanísticos adotado no Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDM), estabelecendo:

a) A compensação por défice ou excesso de edificabilidade concreta relativamente à edificabilidade média;

b) A compensação por défice ou excesso de cedência efetiva para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida;

c) A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

Artigo 3.º

Siglas utilizadas

Adotam-se neste Regulamento as seguintes siglas:

a) ac - área de construção, excluindo estacionamento e instalações de apoio logístico de serviço ao respetivo edifício e localizados abaixo do solo;

b) A - ac licenciada que exceda a preexistente deduzida de 100 m², e que constituirá a área a contabilizar para efeito de cálculo dos encargos urbanísticos, que assume o mínimo de zero;

c) CMM - Câmara Municipal de Matosinhos;

d) PDM - Plano Diretor Municipal de Matosinhos;

e) CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

f) TRIU – Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

SECÇÃO 2

EDIFICABILIDADE

Artigo 4.º

Enquadramento

O PDM, no seu Regulamento, com índices de utilização acima de solo e demais normativos, adota o seguinte modelo perequativo para a distribuição da edificabilidade:

a) Estabelece uma edificabilidade para cada local, a qual corresponde à máxima que nele pode ocorrer;

b) Estabelece uma edificabilidade abstrata para cada local, igual à edificabilidade média da zona em que se integra, entendida como direito de edificabilidade (ainda abstrato) do proprietário;

c) Estabelece o conceito ainda a edificabilidade concreta, como sendo o direito concreto de construção de cada parcela ou lote localizada em solo urbano, expressa em metros quadrados, atribuído em controlo prévio de cada operação urbanística;

d) Quando a edificabilidade concreta for superior à edificabilidade abstrata:

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

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

e) 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).

Artigo 5.º

Compensações por défice ou excesso de edificabilidade

1- O valor das compensações pecuniárias (CE) referidas no artigo anterior é estabelecido pela fórmula:

$$CE = dac \times (cL/cL \text{ máx.} \times 0,15) \times C$$
, sendo:
dac, a diferença, em m² de ac, entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata

C, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade de dezena de €

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

cL máx, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI.

2- Esta disposição não é aplicável à edificação em solo rústico nem em espaço verde urbano, por não lhe ter sido afeta pelo PDM uma edificabilidade abstrata.

3- Sempre que o aumento da edificabilidade concreta (relativo à existente em situação legal) seja inferior à dac, será esse aumento (e não a dac) a ser considerado na fórmula constante do nº 1.

SECÇÃO 3

ENCARGOS URBANÍSTICOS

Artigo 6.º

Enquadramento

1- Os encargos urbanísticos, conforme são identificados no PDM, correspondem à construção e manutenção de infraestruturas, entendidas estas no sentido lato, englobando:

a) Todo o espaço público, de circulação e de estar, pedonal e automóvel, incluindo vias, praças, estacionamento, espaços livres e verdes;

b) As redes de água, esgotos domésticos e pluviais, energia elétrica e iluminação pública, gás, telecomunicações e dispositivos de recolha de lixo;

c) Equipamentos coletivos, nomeadamente de educação, desporto e lazer, cultura, saúde e sociais, administrativos, de segurança e proteção civil.

2- A infraestrutura, em função da sua abrangência, considera-se dividida em:

a) Infraestrutura local, a que engloba todas as redes referidas nas alíneas a) e b) do número anterior que irão servir diretamente cada conjunto edificado;

b) Infraestrutura geral, a que serve os aglomerados urbanos e o território municipal na sua globalidade, nomeadamente vias sem construção adjacente, áreas verdes públicas de dimensão supralocal e espaços destinados a equipamentos.

3- O PDM, no seu Regulamento, estabelece o seguinte modelo perequativo para a distribuição dos encargos urbanísticos:

a) São devidos pelos promotores de todas as operações urbanísticas encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a preexistente em situação legal.

b) Estes encargos incluem:

i) A execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação, variável em função de preexistências e de especificidades locais;

ii) Uma cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral: $0,5\text{m}^2/\text{m}^2\text{A}$;

iii) Taxa e compensações urbanísticas que, considerando os encargos referidos em i) e ii), assegurem uma distribuição perequativa entre todas as operações.

c) A taxa e compensações a fixar assentam em custos e valores reais ("custos padrão"), correspondendo à sua totalidade ou apenas a uma parte, caso em que o Município de Matosinhos assume a restante parte como encargo seu (Custo Social Suportado).

4- As taxas e a compensações estabelecidas nos dois artigos seguintes cumprem o referido no n.º 3 e exprimem a decisão municipal de fixar a seguinte participação de cada operação urbanística no financiamento das infraestruturas:

a) Realização de obras de infraestrutura local ou/e pagamento de taxa, assegurando uma participação de valor não inferior a 50% do respetivo custo padrão;

b) Cedência de $0,5\text{m}^2$ de terreno destinado a infraestrutura geral por m^2A , ocorrendo compensação, conforme respetivo valor padrão, por cedência efetiva inferior ou superior.

c) Pagamento de taxa relativa à construção inicial da infraestrutura geral, assegurando uma participação de 50% do respetivo custo padrão, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

5- A participação no custo padrão referida na alínea c) do número anterior será gradual, começando por ser de 10% no primeiro ano de vigência do presente Regulamento e aumentando 10 pontos percentuais a cada ano económico, a partir de janeiro de 2022, até atingir aquele valor.

Artigo 7.º

Compensação por défice ou excesso de cedência para infraestrutura geral

1- O valor da compensação pecuniária por défice ou excesso de cedência para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida (CC) é estabelecido pela fórmula:

$$CC = (A \times 0,5 - C_e) \times [(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C], \text{ sendo:}$$

A, a edificabilidade contabilizada conforme alínea b) do Artigo 3.º;

C_e , a cedência efetiva para infraestrutura geral, em m^2 ;

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

$cL_{\text{máx}}$, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI;

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

C, o "custo de referência" do m^2 de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

2- Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade - conforme i), alínea d) do Artigo 4.º - a respetiva área é contabilizada como se fora para infraestrutura geral.

3- A compensação é paga pelo promotor à CMM ou pela CMM ao promotor, conforme o valor calculado seja positivo ou negativo.

4- Esta compensação não é aplicável à edificação em solo rústico nem em espaço verde urbano.

Artigo 8.º

Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

1- A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU) integra duas parcelas, uma relativa à infraestrutura local (TIL) e a outra relativa à infraestrutura geral (TIG), sendo $\text{TRIU} = \text{TIL} + \text{TIG}$.

2- O valor da TIL é estabelecido pela fórmula:

$TIL = (A \times 5\% C - OIL)$, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.

3- O valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

$TIG = A \times 1,2\% C$, aumentando anualmente a partir de janeiro de 2022, sucessivamente para:

$A \times 2,4\% C$; $A \times 3,6\% C$; $A \times 4,8\% C$ e, estabilizando, $A \times 6\% C$

4 –Quando exista projeto de decisão de indeferimento nos termos do disposto no artigo 25º nº 1 com os fundamentos referidos na alínea b) do nº 2 e nº 5 do artigo 24º, ambos do RJUE, o valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

$TIG = A \times 1,2\% C - OIG$, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo

5- As siglas constantes na fórmula significam:

A, a edificabilidade contabilizada conforme alínea b) do Artigo 3.º;

C, o “custo de referência” do m2 de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

OIL, o custo das obras de urbanização de infraestrutura geral a cargo do promotor;

OIG, o custo das obras de urbanização de infraestrutura geral a cargo do promotor.

SECÇÃO 4

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

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 100 m² assumindo, no mínimo, o valor zero.

2- Não será aplicada esta dedução nas operações urbanísticas em prédios que dela já tenham beneficiado há menos de 10 anos.

Artigo 10.º

Usos logísticos ao ar livre

Para efeitos de encargos urbanísticos, as áreas destinadas ou com potencial de utilização, ao ar livre, para armazenamento, estacionamento privado autónomo dos usos da edificação existente na parcela, ou funções similares, são equiparadas a área de construção, até a um máximo decorrente da edificabilidade abstrata estabelecida para o local.

Artigo 11.º

Áreas urbanas de génese ilegal

1- Nas operações urbanísticas em áreas urbanas de génese ilegal:

a) Há isenção do pagamento da parcela da TRIU correspondente à infraestrutura geral.

b) O pagamento dos demais encargos urbanísticos pode ser diferido para aquando o licenciamento ou comunicação prévia da construção e pode ser dividido em prestações por período que não ultrapasse os 36 meses.

c) Na operação fundiária constitutiva de lotes urbanos pode ser dispensada a prestação da caução que assegura execução de infraestruturas.

2- As disposições estabelecidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 não são aplicáveis a parcelas que não se encontrem edificadas 3 anos após a entrada em vigor deste Regulamento.

Artigo 12.º

Isenções e reduções

1- As edificações em solo rústico e em espaço verde urbano são isentas da cedência de terreno destinado a infraestrutura geral, estabelecida na alínea b) do n.º 4 do Artigo 6.º

2- Poderão ser objeto de isenção total ou parcial as operações urbanísticas às quais a Assembleia Municipal reconheça, de forma expressa e fundamentada, especial interesse ambiental, estratégico, cultural e/ou social ou que possam beneficiar de tal regime por aplicação de regulamento ou norma especial.

Artigo 13.º

Permutas

1- As taxas e compensações pecuniárias podem, por acordo mútuo, ser substituídas por obras de urbanização ou cedência de terreno, mediante avaliações específicas.

2- Nas permutas de compensação pecuniária por terreno são considerados os seguintes valores de referência (por m2 ou m2 de ac, consoante o caso), podendo estes, por mútuo acordo e considerando a localização e características do terreno, ter variações até 20%:

a) Valor do solo urbano não infraestruturado: $S/m^2 = (cL / cL_{máx} \times 0,15) \times I \times C$

b) Valor do solo urbano totalmente infraestruturado (localizado na faixa de 30m contígua a via dotada de todas as infraestruturas): $Si/m^2 = [(cL / cL_{máx} \times 0,15) + 0,1] \times I \times C$

c) Valor de lote urbano (com edificabilidade determinada e infraestruturas asseguradas, sem encargos urbanísticos adicionais): $L/m^2ac = [(cL / cL_{máx} \times 0,15) + 0,16] \times 1,3 \times C$

3- As siglas nas fórmulas constantes no n.º 2 significam:

a) cL, o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro CIMI;

b) $c_{Lmáx}$, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI;

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

d) C, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN)

divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade de dezena de €.

4- Compensações pecuniárias deve ser entendido como qualquer valor pecuniário devido ao Município no âmbito da operação urbanística.

SECÇÃO 5

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 14.º

Disposições revogatórias

1- O presente Regulamento revoga e prevalece sobre todas as normas regulamentares que, expressa ou tacitamente, disponham em sentido contrário ou que com ele conflituem.

2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, são expressamente revogadas as seguintes disposições do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais do Município de Matosinhos - RTORMM:

a) Artigos 4º, 5º, 6º e 7º do Regulamento;

b) TU 27 e TU 28 do Anexo I;

c) Anexo III relativo às taxas urbanísticas e sua adenda;

d) Anexo V

Artigo 15.º

Regulamentação complementar

Para assegurar as compensações, pecuniárias ou em terreno, é criado pela CMM um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.

Artigo 16.º

Disposição de direito transitório

1- O presente Regulamento aplica-se a todos os processos de licenciamento ou comunicação prévia cujo requerimento inicial tenha dado entrada na CMM após a sua entrada em vigor.

2- Os titulares de processos em curso à data da entrada em vigor deste Regulamento e que se concluem no prazo de 2 anos, através de levantamento de licença, poderão, se por tal optarem, pagar os encargos urbanísticos anteriores ao presente Regulamento e por este revogados

Artigo 17.º

Dúvidas, omissões e aplicação subsidiária do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Matosinhos (RTORMM)

1- Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão decididos mediante deliberação da Câmara Municipal.

2- Em cumprimento do disposto no artigo 8º do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, aplica-se subsidiariamente o previsto no RTORMM relativamente à admissibilidade do pagamento da TRIU e valor das compensações em prestações.

Artigo 18.º

Resolução de conflitos

Para a resolução de conflitos na aplicação do presente Regulamento podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral, nos termos do artigo 118.º do RJUE.

Artigo 19.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte à sua publicação, na 2.ª série do *Diário da República*.

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 SUPTAR 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 (TRIUI) 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 número 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 número 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, número 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 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:

$$S = (F1 + F2) \times (E \times C) \text{ sendo:}$$

S, valor do solo (parcela)

E, edificabilidade que pode ser afeta à parcela

C, o "custo de referência" do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

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 o "custo de referência" do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de

construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €. 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) x I x C, sendo:

(cL/ cL_{máx} x 0,15) x 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" do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

Em 2019, o valor em cada local seria S = cL x 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” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

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 populacional. 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” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2,

adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

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 (DL nº 555/99, 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 $S = (cL / cL_{máx} \times 0,15) \times I \times C$

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

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

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

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

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, $50\% \times 12\% C$.

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

Como valor do lote/ m²ac ter-se-ia:

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

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

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

$(cL / cL_{máx} \times 0,15)$, 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” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2,

adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado

pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a

unidade dezena de €;

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

$$L = 207\text{€} / m^2\text{ac}.$$

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/ m² 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 m² 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/ m²ac:

$$IL = 10\% C$$

2. Custo padrão da infraestrutura geral/ m²ac

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;

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 €

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

*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 (m ² 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:

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

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:

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

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% x C / m²ac.

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 (TRIUI), 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:

$CE = (Ec - Ea) \times (cL / cL_{m\acute{a}x} \times 0,15) \times C$, 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” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

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:

$CC = (Ec \times 0,5 - Ce) \times (cL / cL_{m\acute{a}x} \times 0,15) \times I \times C$, 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” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

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 TRIU correspondente à infraestrutura local,

$$TIL = Ec \times fIP \times 10\% C, \text{ sendo;}$$

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” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

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. E 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:

$$TIG = Ec \times fgP \times 12\% C, \text{ sendo;}$$

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

fgP, um fator decorrente de decisão política;

C, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

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 da 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 65/2019, de 19 de fevereiro), 8,5 €/m²ac

O valor da TRIU será então:

$$TRIU = TIL + TIG = (Ec \times 5\% C - OIL) + (Ec \times 1,2\% C - OIG), \text{ sendo:}$$

A parcela TIL = 0 quando de (Ec x 5% C – OIL) resultar valor negativo;

A parcela TIG = 0 quando de $(Ec \times 5\% C - OIG)$;

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

C, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/2, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

OIL, custo das obras de urbanização para infraestrutura local a cargo do promotor;

OIG, custo das obras de urbanização para infraestrutura geral a cargo do promotor.

A valores atuais:

$TRIU = (Ec \times 35,5 \text{ €} - OIL) + (Ec \times 8,5 \text{ €} - OIG)$,
parcelas nulas quando negativas.

D. 2. VERSÃO FINAL

ALTERAÇÃO E REPUBLICAÇÃO DO REGULAMENTO DO PROGRAMA MUNICIPAL DE APOIO AO ARRENDAMENTO

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos torna público que, nos termos do art.º 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), por deliberação da Câmara Municipal de 20-07-2022, foi iniciado o procedimento de alteração ao Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, através da publicação do Edital n.º 2022/229 de 22-07-2022, no site institucional do Município, do qual constou a referência à possibilidade da constituição como interessados e apresentação de contributos.

O respetivo projeto de alteração regulamentar foi aprovado definitivamente pela Assembleia Municipal em sessão ordinária de 26-09-2022, sob proposta da Câmara Municipal tomada em reunião ordinária de 31-08-2022.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 139.º e 140.º do CPA, publica-se em anexo a versão final das alterações e respetiva republicação do Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, que entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República, podendo ser consultado no site institucional do Município em www.cm-matosinhos.pt, assim como no Boletim Municipal.

E eu....., Ana Cristina Freitas Moreira, Diretora do Departamento Jurídico, o subscrevi.

Paços do Concelho, 03 de outubro de 2022

A Presidente da Câmara

Dra. Luísa Salgueiro

ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PROGRAMA MUNICIPAL DE APOIO AO ARRENDAMENTO

Nota justificativa

O Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, criado pelo Município de Matosinhos em 2009, com o objetivo de “subsidiar o arrendamento no mercado privado a famílias com dificuldades económicas, evitando o desalojamento devido a ações de despejo” encontra-se a ser operacionalizado pela MatosinhosHabit – MH, Empresa Municipal de Habitação de Matosinhos, EM, conforme deliberação da Câmara Municipal de 16 de novembro de 2021.

O Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento da Câmara Municipal de Matosinhos, sob proposta da Câmara, foi aprovado, por maioria, na sessão ordinária da Assembleia Municipal, realizada a 17 de setembro de 2009 e foi aprovada a sua alteração na sessão ordinária da Assembleia Municipal, realizada em 28 de setembro de 2015, sob proposta da Câmara e publicada na II série do Diário da República em 22 de dezembro de 2015.

Este programa tem vindo, ao longo dos anos, a sofrer alterações de forma a promover a sua adaptação às necessidades dos munícipes.

No âmbito das ações de melhoria/adaptação deste instrumento de política social de habitação, foi realizada uma avaliação por parte do Centro de Estudos de Gestão e Economia Aplicada da Universidade Católica Portuguesa. No seguimento das conclusões deste estudo e contributos dos diferentes partidos com assento na Assembleia Municipal e Núcleo Executivo da Rede Social, conforme deliberação do Conselho de Administração da MatosinhosHabit de 17 de fevereiro de 2022, foram propostas várias alterações que irão permitir respostas mais adequadas às necessidades que têm vindo a ser identificadas.

Deste modo, e porque o parque habitacional municipal não permite responder oportuna e equilibradamente à necessidade do aumento de pessoas em situação ou risco de vulnerabilidade, torna-se imprescindível o reforço do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, que potencia a melhoria das condições de vida e não funcione como uma mera solução provisória, mas como estímulo adequado para uma vida autónoma e sustentável, nomeadamente para a população jovem de forma a promover a sua autonomização e fixação no concelho.

O Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento pretende constituir-se como uma medida de política social de habitação adequada à realidade socioeconómica, tendo em consideração, quer as características do mercado de arrendamento, quer o

perfil e as efetivas necessidades das famílias que recorrem ou pretendem recorrer àquele mercado.

Desta forma, confrontado com os dados apresentados, o Conselho de Administração da MatosinhosHabit, na sua reunião de 2 de junho de 2022, deliberou, por unanimidade, remeter à Câmara Municipal para o cumprimento dos procedimentos legais com vista à respetiva aprovação e alteração ao Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento que, em suma, visa definir critérios de prioridade de avaliação e atribuição do apoio a grupos específicos mais vulneráveis, criando um novo escalão de apoio e promovendo uma discriminação positiva dos jovens.

Numa ponderação dos custos e benefícios das medidas ora projetadas, prevê-se que o custo das mesmas atinja potencialmente o montante anual de cerca de 1.213.126,42€. No entanto, os benefícios que serão obtidos ultrapassarão em larga escala a despesa em causa, na medida em que vai permitir um aumento em 25% o número de famílias apoiadas (novo escalão e base de rendimentos), a criação de um novo escalão, prevendo-se a mudança de famílias para escalões superiores (50% das candidaturas passem para o escalão imediatamente superior) e a majoração em 10% para os jovens.

De acordo com o art.º 142.º e 98.º do Código do Procedimento Administrativo e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 20-07-2021, foi publicitado no *síte* institucional do Município através do Edital n.º 2022/229 de 22-07-2022 pelo período de 10 dias úteis, o início do procedimento de alteração do presente regulamento com referência à possibilidade da constituição como interessados e a apresentação de contributos.

Decorrido o referido prazo verificou-se que não houve interessados constituídos no procedimento, razão pela qual, não se procedeu à audiência prevista no art.º 100º do C.P.A.

Igualmente, porque a natureza da matéria não o justifica, o projeto de alteração regulamentar em causa não foi submetido a consulta pública.

Importa ainda referir que, considerando o número das alterações introduzidas e a consequente modificação da organização sistemática do texto regulamentar, por razões de certeza e segurança jurídica entende-se que se afigura adequada a republicação integral do Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento.

O presente regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, conjugadas com as alíneas h) e i) do n.º 2 do art.º 23º, da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e com a alínea g)

do n.º 1 do artigo 25.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro.

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º e 10.º passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

Descrição e objetivos

1 - O presente regulamento pretende:

- Fomentar o arrendamento no mercado privado, em alternativa à habitação social;
- Verificar as condições habitacionais, através da realização de visita domiciliária, sempre que se justifique;
- Efetuar o acompanhamento social, com o objetivo de promover a integração socioeconómica dos agregados familiares.

2 - Os serviços da entidade gestora podem, a todo o tempo, estabelecer contacto com o senhorio, no sentido de comprovar o cumprimento do pagamento da renda e da manutenção do contrato de arrendamento.

Artigo 2.º

Destinatários

O presente regulamento destina-se a indivíduos e agregados familiares que, por razões de ordem económica, têm dificuldades em garantir o pagamento do arrendamento privado e se dirigem à entidade gestora por iniciativa própria ou através de encaminhamento das entidades que integram a Rede Social.

Artigo 3.º

Condições de acesso

1 - Constituem condições de acesso ao apoio aqui regulado:

- Ser cidadão nacional ou equiparado nos termos legais, com idade igual ou superior a 18 anos ou emancipado e titular de um contrato de arrendamento;
- Residir no concelho de Matosinhos, há 3 ou mais anos anteriores à data da instrução da candidatura;

2 - A tipologia deve ser adequada ao agregado familiar, conforme tabela *infra*, à exceção das habitações arrendadas há mais de 5 anos e sem prejuízo da avaliação do caso concreto.

Nº de elementos do agregado	Tipologia Mínima	Tipologia Máxima
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T3
5	T3	T4
6	T3	T4
7	T4	T5
8	T4	T5
9 ou mais	T5	T6

3 - O disposto no n.º 1 e 2 não se aplica sempre que se verifique uma das seguintes situações:

- Elemento que integra o agregado familiar seja proprietário, coproprietário ou usufrutuário, promitente-comprador de imóvel ou fração habitacional em território nacional que possa proporcionar a resolução das necessidades habitacionais do agregado;
- Elemento do agregado familiar ser titular de outro contrato de arrendamento habitacional, para além daquele sobre o que incide o pedido de apoio;
- Qualquer dos cônjuges ser parente ou afim na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral dos senhorios;
- O candidato, ou o seu cônjuge, ser beneficiário de outros programas de apoio ao arrendamento de carácter municipal ou nacional;
- O arrendatário ter celebrado qualquer contrato de hospedagem ou de subarrendamento anterior à concessão do apoio, nem na vigência do mesmo, sendo que, neste caso, constituirá justa causa de cessação do apoio concedido;
- O valor da renda ser superior aos rendimentos declarados pelo agregado familiar.

4 - Pode candidatar-se a pessoa ou o agregado familiar cujo rendimento mensal bruto *per capita* não ultrapasse o limite máximo previsto no quadro seguinte, definido anualmente em função do IAS:

N.º de elementos do agregado familiar	Coeficiente IAS	Valor Máximo do Rendimento Familiar 2022
1	1,7	753,44
2	1,7	1 506,88
3	1,6	2 127,36
4	1,5	2 659,20
5	1,3	2 880,80
6	1	2 659,20
7	1	3 102,40
8 ou +	0,9	3 191,04

5 - Nos agregados familiares com elementos portadores de doenças crónicas ou incapacitantes que tenham despesas mensais regulares com medicamentos ou tratamentos devidamente comprovados, estes valores serão deduzidos, nos termos do Regulamento Municipal de Dedução de Despesas de Saúde.

6 - Nos agregados familiares em que existe o pagamento de pensão de alimentos, este valor será deduzido ao RMB do agregado.

7 - Os valores máximos para a renda, por tipologia, coincidem com os valores previstos anualmente no Programa Porta 65 ou com outros valores a definir pelo Município de Matosinhos:

Tipologia	Renda Máxima
T0 e T1	468€
T2 e T3	581€
T4 e T5	756€

8 - O Município de Matosinhos poderá, a todo o tempo, promover a verificação do estado de conservação, de segurança e de salubridade do imóvel objeto do arrendamento, nos termos da legislação em vigor.

9 - No caso de a habitação necessitar de obras de reabilitação, o arrendatário poderá promover, em conjunto com o senhorio, a respetiva reabilitação e, sempre que legalmente admissível, com recurso aos programas municipais ou estaduais de apoio à reabilitação urbana.

10 - No caso de existir dívida ao senhorio, o munícipe deve celebrar acordo para o seu pagamento e fazer prova do mesmo.

Artigo 4.º

Candidatura

1 - A candidatura é efetuada através de formulário próprio, disponibilizado nos serviços da entidade gestora ou através da plataforma digital existente para o efeito.

2 - Para a instrução do processo ou manutenção do apoio, é necessária a apresentação dos documentos comprovativos da identificação da pessoa ou do agregado familiar, dos rendimentos, das despesas, do contrato de arrendamento e outros considerados necessários de acordo com a situação em concreto da família, sendo entregue um comprovativo da documentação entregue e validada pelo técnico.

3 - Constituem critérios de prioridade de avaliação e de atribuição do apoio as situações abaixo elencadas, pela seguinte ordem:

- Vítimas de violência doméstica;
- Famílias monoparentais com dependentes;
- Indivíduo isolado ou casal em que um dos elementos tem idade igual ou superior a 65 anos;
- Agregados familiares que integrem elementos com incapacidade originária ou superveniente igual ou superior a 60%, devidamente comprovada.

Artigo 5.º

Período de candidatura

1 - O processo de candidatura poderá ser entregue a todo o tempo, sendo avaliado e submetido ao órgão competente para decisão, no prazo máximo de 55 dias úteis, após a entrega de toda a documentação.

2 - As decisões de indeferimento, bem como a respetiva fundamentação são comunicadas aos candidatos, concedendo o direito a audiência prévia, nos termos legais aplicáveis.

Artigo 6.º

Valor do apoio e condições de renovação

1 - A Câmara Municipal, em cada ano económico, fixará o orçamento a afetar ao programa, ficando a aprovação anual de novas candidaturas condicionada à dotação inscrita no orçamento do Município.

2 - (...)

3 - (...)

4 - Os processos referentes a candidatos que tenham beneficiado do apoio no ano anterior deverão ser renovados no prazo de 60 dias úteis anteriores à cessação do subsídio.

5 - O montante não participado, a suportar pelo arrendatário, não pode ser inferior a 25% do valor da renda mensal efetivamente paga.

6 - (...)

Escalões		Comparticipação
Escalão I	$0,25 < \frac{RM}{RMB} \leq 0,3$	75€
Escalão II	$0,3 < \frac{RM}{RMB} \leq 0,4$	100€
Escalão III	$0,4 < \frac{RM}{RMB} \leq 0,5$	125€
Escalão IV	$\frac{RM}{RMB} > 0,5$	150€

7 - Esta participação deverá ser articulada com o requisito, definido no n.º 5, de que o arrendatário deverá suportar, no mínimo, 25% do valor da renda mensal efetivamente paga.

8 - Sem prejuízo do previsto no n.º 5, a pessoa ou titular do agregado que tenha idade igual ou inferior a 35 anos, beneficia de uma majoração de 10% acrescida ao valor do apoio definido de acordo com o número anterior.

9 - (...)

Artigo 7.º

Modo de pagamento

1 - O apoio será pago ao munícipe, mensalmente, por transferência bancária, por cheque ou por numerário, mediante prévia exibição, nos serviços da entidade gestora, do original do recibo da renda ou documento válido, do qual se extrairá cópia, comprovando o pagamento efetuado ao senhorio.

2 - O direito ao apoio é suspenso pelo prazo máximo de 3 meses, até que o munícipe faça prova do pagamento mensal da renda a que está obrigado, cessando o direito ao subsídio se o não fizer naquele prazo.

Artigo 8.º

Acompanhamento às famílias

1 - As famílias apoiadas, no âmbito deste programa, comprometem-se a subscrever e a prosseguir um plano de acompanhamento, nomeadamente no que concerne à sua disponibilidade ativa para o emprego, para a integração em contexto escolar ou para a frequência de ações de formação/inserção profissional.

2 - O plano de acompanhamento previsto no número anterior será definido de acordo com o agregado familiar e terá como objetivo a sua autonomia, valorização e inserção.

3 - Os munícipes que se encontram em situação de desemprego devem fazer prova da procura ativa de emprego após 6 meses da aprovação da candidatura.

Artigo 9.º

Incumprimento e prestação de falsas declarações

1 - (...)

2 - Sempre que o candidato, no âmbito de candidaturas anteriores, bem como na respetiva manutenção tenha recorrido a métodos ou a documentos falsos, com vista a obtenção ou a manutenção de apoio e, ainda que não condenado por sentença transitada em julgado, fica impedido de apresentar nova candidatura pelo período de 24 meses.

Artigo 10.º

Omissões

As dúvidas e as omissões que suscitem na interpretação e na aplicação do presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.»

Artigo 2º

Aditamento ao Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento

São aditados ao presente regulamento os artigos 2.º-A, 11.º e 12.º, com a seguinte redação:

«Artigo 2.º-A

Definições

1 - Para efeitos da aplicação do presente regulamento, considera-se:

a) Agregado familiar: o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo:

i) Requerente;

ii) Cônjuge ou pessoa que com aquele viva, há mais de dois anos em condições análogas;

iii) Parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral;

iv) Pessoas relativamente às quais, por força de lei, por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito,

haja obrigação de convivência ou de alimentos.

- b) Entidade gestora: empresa municipal constituída e regulada pelo regime jurídico da atividade empresarial local, na qual o Município de Matosinhos delegou competências para a gestão do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento;
- c) Rendimento Mensal Bruto (RMB): o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, pelos Decretos-Leis n.º 113/2011, de 29 de novembro e 133/2012, de 27 de junho, nomeadamente rendimentos de trabalho dependente, rendimentos empresariais e profissionais, pensões e prestações sociais ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, na proporção correspondente ao número de meses a considerar, conforme declaração de rendimentos das pessoas singulares;
- d) Rendimento Mensal Bruto *per capita*: o rendimento mensal bruto a dividir pelo número de elementos do agregado familiar;
- e) Rendimento Mensal Líquido (RML): o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, deduzido do valor da coleta líquida, constantes na declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária (AT);
- f) Renda Mensal (RM): prestação pecuniária mensal paga ao senhorio (tendo em consideração os valores máximos para a renda definidos no n.º 7 do artigo 3.º do presente regulamento);
- g) Indexante dos Apoios Sociais (IAS): o montante pecuniário que serve de referência à Segurança Social para o cálculo das contribuições do trabalhador, das pensões e de outras prestações sociais;
- h) Valor Máximo Rendimento Familiar: o número de elementos do agregado familiar X IAS X Coeficiente IAS.

2 - Em caso de divergência, prevalecerão as definições constantes do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro na sua atual redação.

Artigo 11.º

Aplicação

1 - Às candidaturas apresentadas, em fase de avaliação, serão aplicadas as regras do regulamento na redação atual.

2 - No âmbito das candidaturas anteriormente aprovadas, as regras do presente regulamento serão gradualmente aplicadas, na data da renovação do processo.

Artigo 12.º

Proteção de dados

O candidato e respetivo agregado familiar toma conhecimento que todos os seus dados pessoais fornecidos à entidade gestora são tratados nas seguintes condições:

- a) O responsável pela utilização dos seus dados pessoais é a entidade gestora;
- b) A recolha dos dados pessoais é necessária para efeitos de candidatura e gestão do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento (gestão e recandidatura), tendo como fundamento de licitude o interesse público, assim como consentimento para tratamento de alguns dados específicos, nomeadamente no caso do tratamento de dados de categoria especial;
- c) Os dados pessoais inseridos poderão ser partilhados com as entidades que integram a Rede Social (podendo ser a lista da rede consultada na página oficial do Município de Matosinhos) ou outras que acompanham direta ou indiretamente algum elemento do agregado familiar, sendo o fundamento de licitude determinado em função de cada situação e assegurado o direito à informação;
- d) A entidade gestora conservará os seus dados pessoais pelo período estritamente necessário, sendo conservados pelo período máximo de 10 anos para efeitos de responsabilidade dos titulares de cargos públicos e auditorias, no entanto passará por um processo de minimização ao fim de 5 anos a contar a partir da data de cessação da vigência do apoio;
- e) Sem prejuízo do recurso à Comissão Nacional de Proteção de dados (CNPd), nos termos legais, em caso de incumprimento, o titular dos dados pessoais poderá a qualquer momento: requerer o acesso, retificação, apagamento, oposição ou limitação do tratamento dos dados pessoais; retirar o consentimento, sem comprometer a licitude do tratamento já efetuado, mediante o envio de comunicação dirigida nos termos legais e prevista na política de privacidade da entidade gestora;
- f) As informações adicionais acerca do tratamento de dados pessoais e dos direitos associados, bem como os meios de defesa ao dispor deverão constar de forma permanente e atualizada na política de

privacidade consultável na página oficial da entidade gestora do programa, incluindo a divulgação dos contactos do encarregado de proteção de dados.»

Artigo 3.º

Republicação

É republicado em anexo o Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, com a redação introduzida pela presente alteração.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente alteração ao Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

ANEXO I

REPUBLICAÇÃO DO REGULAMENTO DO PROGRAMA MUNICIPAL DE APOIO AO ARRENDAMENTO

«Nota Justificativa

Os vários serviços sociais da Câmara Municipal de Matosinhos (CMM) têm vindo a identificar um número crescente de casos de Famílias com dificuldades em honrar o seu contrato de arrendamento. Para essa situação concorrem, frequentemente em simultâneo, a grave conjuntura económica (em especial, quando gera desemprego) e incidências de natureza social (separações, problemas de saúde, etc.).

As questões sociais mereceram, sempre, à CMM a melhor atenção e a maior das prioridades. Deste modo, quando confrontada com aqueles dados, a CMM decidiu propor um programa de apoio ao arrendamento para Famílias carenciadas. Estrutura-se, deste modo, uma resposta rápida a um problema que se espera conjuntural e, ao fazê-lo, procura-se inovar no tipo de política habitualmente seguida em casos semelhantes:

1) não se assumem responsabilidades e custos irreversíveis;

2) procura-se acautelar a eficiência, isto é, minimizar a mobilização de recursos uma vez estabelecidos os objetivos pretendidos.

Para garantir estes dois pressupostos, haverá uma monitorização próxima, pelos serviços competentes, do evoluir da situação de cada agregado familiar, de modo a garantir o apoio adequado dentro dos limites orçamentais estabelecidos.

Artigo 1.º

Descrição e objetivos

1 - O presente regulamento pretende:

- a) Fomentar o arrendamento no mercado privado, em alternativa à habitação social;
- b) Verificar as condições habitacionais, através da realização de visita domiciliária, sempre que se justifique;

- c) Efetuar o acompanhamento social, com o objetivo de promover a integração socioeconómica dos agregados familiares.

2 - Os serviços da entidade gestora podem, a todo o tempo, estabelecer contacto com o senhorio, no sentido de comprovar o cumprimento do pagamento da renda e da manutenção do contrato de arrendamento.

Artigo 2.º

Destinatários

O presente regulamento destina-se a indivíduos e agregados familiares que, por razões de ordem económica, têm dificuldades em garantir o pagamento do arrendamento privado e se dirigem à entidade gestora por iniciativa própria ou através de encaminhamento das entidades que integram a Rede Social.

Artigo 2-Aº

Definições

1 - Para efeitos da aplicação do presente regulamento, considera-se:

- a) Agregado familiar: o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo:
 - i) Requerente;
 - ii) Cônjuge ou pessoa que com aquele viva, há mais de dois anos em condições análogas;
 - iii) Parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral;
 - iv) Pessoas relativamente às quais, por força de lei, por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito, haja obrigação de convivência ou de alimentos.
- b) Entidade gestora: empresa municipal constituída e regulada pelo regime jurídico da atividade empresarial local, na qual o Município de Matosinhos delegou competências para a gestão do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento;
- c) Rendimento Mensal Bruto (RMB): o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, pelos Decretos-Leis n.º 113/2011, de 29 de novembro e 133/2012, de 27 de junho, nomeadamente rendimentos de trabalho dependente, rendimentos empresariais e profissionais, pensões e prestações sociais ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, na proporção correspondente ao número de

meses a considerar, conforme declaração de rendimentos das pessoas singulares;

- d) Rendimento Mensal Bruto *per capita*: o rendimento mensal bruto a dividir pelo número de elementos do agregado familiar;
- e) Rendimento Mensal Líquido (RML): o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, deduzido do valor da coleta líquida, constantes na declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária (AT);
- f) Renda Mensal (RM): prestação pecuniária mensal paga ao senhorio (tendo em consideração os valores máximos para a renda definidos no n.º 7 do artigo 3.º do presente regulamento);
- g) Indexante dos Apoios Sociais (IAS): o montante pecuniário que serve de referência à Segurança Social para o cálculo das contribuições do trabalhador, das pensões e de outras prestações sociais;
- h) Valor Máximo Rendimento Familiar: o número de elementos do agregado familiar X IAS X Coeficiente IAS.

2 - Em caso de divergência, prevalecerão as definições constantes do n.º artigo 3.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro na sua atual redação.

Artigo 3.º

Condições de acesso

1 - Constituem condições de acesso ao apoio aqui regulado:

- a) Ser cidadão nacional ou equiparado nos termos legais, com idade igual ou superior a 18 anos ou emancipado e titular de um contrato de arrendamento;
- b) Residir no concelho de Matosinhos, há 3 ou mais anos anteriores à data da instrução da candidatura;

2 - A tipologia deve ser adequada ao agregado familiar, conforme tabela *infra*, à exceção das habitações arrendadas há mais de 5 anos e sem prejuízo da avaliação do caso concreto.

Nº de elementos do agregado	Tipologia Mínima	Tipologia Máxima
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T3
5	T3	T4
6	T3	T4
7	T4	T5
8	T4	T5
9 ou mais	T5	T6

3 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 não se aplica sempre que se verifique uma das seguintes situações:

- a) Elemento que integra o agregado familiar seja proprietário, coproprietário ou usufrutuário, promitente-comprador de imóvel ou fração habitacional em território nacional que possa proporcionar a resolução das necessidades habitacionais do agregado;
- b) Elemento do agregado familiar ser titular de outro contrato de arrendamento habitacional, para além daquele sobre o que incide o pedido de apoio;
- c) Qualquer dos cônjuges ser parente ou afim na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral dos senhorios;
- d) O candidato, ou o seu cônjuge, ser beneficiário de outros programas de apoio ao arrendamento de carácter municipal ou nacional;
- e) O arrendatário ter celebrado qualquer contrato de hospedagem ou de subarrendamento anterior à concessão do apoio, nem na vigência do mesmo, sendo que, neste caso, constituirá justa causa de cessação do apoio concedido;
- f) O valor da renda ser superior aos rendimentos declarados pelo agregado familiar.

4 - Pode candidatar-se a pessoa ou o agregado familiar cujo rendimento mensal bruto *per capita* não ultrapasse o limite máximo previsto no quadro seguinte, definido anualmente em função do IAS:

N.º de elementos do agregado familiar	Coeficiente IAS	Valor Máximo do Rendimento Familiar 2022
1	1,7	753,44
2	1,7	1 506,88
3	1,6	2 127,36
4	1,5	2 659,20
5	1,3	2 880,80
6	1	2 659,20
7	1	3 102,40
8 ou +	0,9	3 191,04

5 - Nos agregados familiares com elementos portadores de doenças crónicas ou incapacitantes que tenham despesas mensais regulares com medicamentos ou tratamentos devidamente comprovados, estes valores serão deduzidos, nos termos do Regulamento Municipal de Dedução de Despesas de Saúde.

6 - Nos agregados familiares em que existe o pagamento de pensão de alimentos, este valor será deduzido ao RMB do agregado.

7 - Os valores máximos para a renda, por tipologia, coincidem com os valores previstos anualmente no Programa Porta 65 ou com outros valores a definir pelo Município de Matosinhos:

Tipologia	Renda Máxima
T0 e T1	468€
T2 e T3	581€
T4 e T5	756€

8 - O Município de Matosinhos poderá, a todo o tempo, promover a verificação do estado de conservação, de segurança e de salubridade do imóvel objeto do arrendamento, nos termos da legislação em vigor.

9 - No caso de a habitação necessitar de obras de reabilitação, o arrendatário poderá promover, em conjunto com o senhorio, a respetiva reabilitação e, sempre que legalmente admissível, com recurso aos programas municipais ou estaduais de apoio à reabilitação urbana.

10 - No caso de existir dívida ao senhorio, o munícipe deve celebrar acordo para o seu pagamento e fazer prova do mesmo.

Artigo 4.º

Candidatura

1 - A candidatura é efetuada através de formulário próprio, disponibilizado nos serviços da entidade gestora ou através da plataforma digital existente para o efeito.

2 - Para a instrução do processo ou manutenção do apoio, é necessária a apresentação dos documentos comprovativos da identificação da pessoa ou do agregado familiar, dos rendimentos, das despesas, do contrato de arrendamento e outros considerados necessários de acordo com a situação em concreto da família, sendo entregue um comprovativo da documentação entregue e validada pelo técnico.

3 - Constituem critérios de prioridade de avaliação e de atribuição do apoio as situações abaixo elencadas, pela seguinte ordem:

- Vítimas de violência doméstica;
- Famílias monoparentais com dependentes;
- Indivíduo isolado ou casal em que um dos elementos tem idade igual ou superior a 65 anos;
- Agregados familiares que integrem elementos com incapacidade originária ou superveniente igual ou superior a 60%, devidamente comprovada.

Artigo 5.º

Período de candidatura

1 - O processo de candidatura poderá ser entregue a todo o tempo, sendo avaliado e submetido ao órgão competente para decisão, no prazo máximo de 55 dias úteis, após a entrega de toda a documentação.

2 - As decisões de indeferimento, bem como a respetiva fundamentação são comunicadas aos candidatos, concedendo o direito a audiência prévia, nos termos legais aplicáveis.

Artigo 6.º

Valor do apoio e condições de renovação

1 - A Câmara Municipal, em cada ano económico, fixará o orçamento a afetar ao programa, ficando a aprovação anual de novas candidaturas condicionada à dotação inscrita no orçamento do Município.

2 - O apoio é atribuído por períodos de 12 meses.

3 - O apoio é renovável por iguais períodos, enquanto o beneficiário se enquadrar nas condições de acesso.

4 - Os processos referentes a candidatos que tenham beneficiado do apoio no ano anterior deverão ser renovados no prazo de 60 dias úteis anteriores à cessação do subsídio.

5 - O montante não participado, a suportar pelo arrendatário, não pode ser inferior a 25% do valor da renda mensal efetivamente paga.

6 - A comparticipação depende do valor da renda e do rendimento mensal bruto do agregado familiar:

Escalões	Comparticipação
Escalão I $0,25 < \frac{RM}{RMB} \leq 0,3$	75€
Escalão II $0,3 < \frac{RM}{RMB} \leq 0,4$	100€
Escalão III $0,4 < \frac{RM}{RMB} \leq 0,5$	125€
Escalão IV $\frac{RM}{RMB} > 0,5$	150€

7 - Esta comparticipação deverá ser articulada com o requisito, definido no n.º 5, de que o arrendatário deverá suportar, no mínimo, 25% do valor da renda mensal efetivamente paga.

8 - Sem prejuízo do previsto no n.º 5, a pessoa ou titular do agregado que tenha idade igual ou inferior a 35 anos, beneficia de uma majoração de 10% acrescida ao valor do apoio definido de acordo com o número anterior.

9 - O valor do apoio é suscetível de revisão a qualquer momento.

Artigo 7.º

Modo de pagamento

1 - O apoio será pago ao munícipe, mensalmente, por transferência bancária, por cheque ou por numerário, mediante prévia exibição, nos serviços da entidade gestora, do original do recibo da renda ou

documento válido, do qual se extrairá cópia, comprovando o pagamento efetuado ao-senhorio.

2- O direito ao apoio é suspenso pelo prazo máximo de 3 meses, até que o munícipe faça prova do pagamento mensal da renda a que está obrigado, cessando o direito ao subsídio se o não fizer naquele prazo.

Artigo 8.º

Acompanhamento às famílias

1 - As famílias apoiadas, no âmbito deste programa, comprometem-se a subscrever e a prosseguir um plano de acompanhamento, nomeadamente no que concerne à sua disponibilidade ativa para o emprego, para a integração em contexto escolar ou para a frequência de ações de formação/inserção profissional.

2- O plano de acompanhamento previsto no número anterior será definido de acordo com o agregado familiar e terá como objetivo a sua autonomia, valorização e inserção.

3 - Os municípios que se encontram em situação de desemprego devem fazer prova da procura ativa de emprego após 6 meses da aprovação da candidatura.

Artigo 9.º

Incumprimento e prestação de falsas declarações

1 - A comprovada prestação de falsas declarações ou incumprimento dos deveres a que o candidato está sujeito, no âmbito deste programa, determina, para além de eventual procedimento criminal, a cessação imediata do apoio e a devolução das quantias recebidas indevidamente, acrescida dos juros legais.

2- Sempre que o candidato, no âmbito de candidaturas anteriores, bem como na respetiva manutenção tenha recorrido a métodos ou a documentos falsos, com vista a obtenção ou a manutenção de apoio e, ainda que não condenado por sentença transitada em julgado, fica impedido de apresentar nova candidatura pelo período de 24 meses.

Artigo 10.º

Omissões

As dúvidas e as omissões que suscitem na interpretação e na aplicação do presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 11.º

Aplicação

1 - Às candidaturas apresentadas, em fase de avaliação, serão aplicadas as regras do regulamento na redação atual.

2- No âmbito das candidaturas anteriormente aprovadas, as regras do presente regulamento serão gradualmente aplicadas, na data da renovação do processo.

Artigo 12.º

Proteção de dados

O candidato e respetivo agregado familiar toma conhecimento que todos os seus dados pessoais fornecidos à entidade gestora são tratados nas seguintes condições:

a) O responsável pela utilização dos seus dados pessoais é a entidade gestora;

b) A recolha dos dados pessoais é necessária para efeitos de candidatura e gestão do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento (gestão e recandidatura), tendo como fundamento de licitude o interesse público, assim como consentimento para tratamento de alguns dados específicos, nomeadamente no caso do tratamento de dados de categoria especial;

c) Os dados pessoais inseridos poderão ser partilhados com as entidades que integram a Rede Social (podendo ser a lista da rede consultada na página oficial do Município de Matosinhos) ou outras que acompanham direta ou indiretamente algum elemento do agregado familiar, sendo o fundamento de licitude determinado em função de cada situação e assegurado o direito à informação;

d) A entidade gestora conservará os seus dados pessoais pelo período estritamente necessário, sendo conservados pelo período máximo de 10 anos para efeitos de responsabilidade dos titulares de cargos públicos e auditorias, no entanto passará por um processo de minimização ao fim de 5 anos a contar a partir da data de cessação da vigência do apoio;

e) Sem prejuízo do recurso à Comissão Nacional de Proteção de dados (CNPd), nos termos legais, em caso de incumprimento, o titular dos dados pessoais poderá a qualquer momento: requerer o acesso, retificação, apagamento, oposição ou limitação do tratamento dos dados pessoais; retirar o consentimento, sem comprometer a licitude do tratamento já efetuado, mediante o envio de comunicação dirigida nos termos legais e prevista na política de privacidade da entidade gestora;

f) As informações adicionais acerca do tratamento de dados pessoais e dos direitos associados, bem como os meios de defesa ao dispor deverão constar de forma permanente e atualizada na *política de privacidade consultável* na página oficial da entidade gestora do programa, incluindo a divulgação dos contactos do encarregado de proteção de dados.»





PUBLICAÇÃO MENSAL

**O Boletim Municipal está disponível
no sítio da Internet do
Município de Matosinhos em
<http://www.cm-matosinhos.pt>**