



CARLOS PINTO DE ABREU
E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Operações de Loteamento

Uma operação de loteamento é, segundo a alínea i) do artigo 2.º do regime jurídico da Urbanização e da Edificação, o conjunto de “ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes, destinados, imediata ou subsequente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento”.

Este tipo de operações está devidamente regulado e restringido, desde logo, a nível das áreas onde a operação visada pode ocorrer, áreas estas que devem pertencer ao perímetro urbano, em terrenos cuja urbanização já esteja pelo menos programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, como resulta do artigo 41.º do mesmo diploma.

Como resulta do Parecer do Conselho Consultivo da PGR P000332016 *“A finalidade do loteamento urbano, enquanto operação sujeita a licença, não é simplesmente a de acertar a descrição predial na conservatória, a matriz tributária e o cadastro com o inventário municipal. É, isso sim, prover a que as divisões materiais de terrenos, seja por simples trabalhos no solo ou por obras de edificação, levadas a cabo em conformidade ou à margem do direito privado, não surjam como um facto consumado diante da administração pública, em atropelo ao interesse público nas condições elementares de urbanização. Sem condições de urbanização, designadamente infraestruturas, comprometem-se as incumbências do Estado no sentido de assegurar que os fogos para habitação apresentem «condições de higiene e conforto e que*

Operações de Loteamento

preserv[em] a intimidade pessoal e a privacidade familiar» (artigo 65.º, n.º 1, da Constituição), que as povoações e a vida urbana gozem de «qualidade ambiental» (artigo 66.º, n.º 2, alínea e)) e perturba-se «uma política de ordenamento e reconversão agrária e de desenvolvimento florestal» (artigo 93.º, n.º 2) por via da «racionalização das estruturas fundiárias» (n.º 1, alínea b)), do «uso e gestão racionais dos solos» (alínea d)]. Portanto, interessa reter que, não é tanto a divisão fundiária a justificar a operação de loteamento, como, pelo contrário, é sobretudo a consecução dos fins da operação de loteamento a exigir a divisão dos terrenos em lotes. São os efeitos diretos ou colaterais de uma nova frente de edificações a exigir-la. Ao ordenamento do território convém proibir ou conter, pelo menos, que se dispersem ou concentrem várias edificações num mesmo prédio ou em prédios contíguos anexados, salvo se o promotor urbanizar o local, ordenar uma delimitação equilibrada do espaço e assumir outros custos que aproveitem à zona circundante, designadamente reservar fogos para arrendamento social ou criar equipamentos de uso público. Fica ao seu critério. Há-de prognosticar as vantagens patrimoniais decorrentes da futura alienação, oneração ou uso e fruição dos lotes edificados ou em condições de o virem a ser. Estas são as linhas essenciais da figura do loteamento.”

Neste sentido, estão ainda sujeitas a determinadas cedências gratuitas de espaços ao domínio público, por parte dos proprietários e dos demais titulares de direitos reais, nomeadamente de espaços verdes, equipamentos de utilização públicos e vias de comunicação, em respeito pelos planos municipais e os seus regulamentos, conforme o artigo 44.º do já referido diploma.

Quando, no entanto, a necessidade da criação destes espaços não se verificar, não há lugar a qualquer cedência, ficando o proprietário vinculado ao pagamento de uma compensação urbanística ao município.

Tanto as cedências como as compensações estão reguladas em normativos específicos, como por exemplo sucede nos artigos 88.º e 89.º do Plano Diretor Municipal de Lisboa, relativamente ao Município de Lisboa, que deve ainda seguir o estabelecido nos artigos 63-Aº e seguintes do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa a respeito dos cálculos.

Como decorre do artigo 63-Bº do referido Regulamento, a compensação devida pelos proprietários e titulares de direitos reais é calculada através da seguinte fórmula:

$$C = Vu \times le \times CL \times T \times F \times Acc$$

Operações de Loteamento

Sendo que estas variáveis significam:

C – Valor da compensação;

Vu – Valor base dos prédios tributados, calculado através do artigo 39º do código do imposto municipal sobre imóveis (CIMI) – atualização anual;

Ie – Índice de edificabilidade, como tal definido no Regulamento do Plano Diretor Municipal;

CL – coeficiente de localização, artigo 42º do (CIMI)

T – Percentagem de terreno urbanizado para construção, calculada nos termos do artigo 45º

CIMI

F – Fator de ponderação fixado pela Assembleia Municipal de 4 em 4 anos;

Acc – Área de cedência objeto de compensação

A comunicação prévia

As operações de loteamento, quando precedidas por informação prévia favorável e desde que venham a ser realizadas exactamente como foram apreciadas, estão sujeitas a uma comunicação prévia, comunicação esta da qual depende o início das obras e que deve ser apresentada no ano imediatamente subsequente à decisão do pedido de informação prévia, prazo que começa a decorrer a partir da notificação do despacho da respectiva decisão. Posteriormente poderá o referido prazo ser prorrogado por mais um ano desde que seja requerida e aceite declaração de que se mantém os pressupostos que levaram à primeira decisão.

É exigível que da decisão constem os seguintes detalhes:

- Volumetria, alinhamento, cêrcea¹ e implantação da edificação e dos muros de vedação;
- Projeto de arquitetura² e memória descritiva
- Programa de utilização das edificações, incluindo a área total de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização, como identificação das unidades acessórias, técnicas e de serviço;
- Infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;

¹ Altura da fachada

² Uma vez que as infraestruturas serão também da responsabilidade do promotor do investimento, deve além do projeto de arquitetura incluir também os projetos de especialidades desenvolvidos por engenheiros qualificados, em articulação com o arquiteto.

Operações de Loteamento

- Estimativa de encargos urbanísticos devidos;
- Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias.

O projeto de loteamento terá ainda de prever um regulamento que descreve a forma de ocupação dos lotes, técnicas de construção e materiais a aplicar de modo a salvaguardar a qualidade urbana.

Quem está responsável para solicitar estas operações são os proprietários do prédio, prédios abrangidos ou titulares de direitos que permitam a formalização do pedido e deve ser feito perante a Câmara Municipal, mediante o preenchimento de um formulário e a entrega dos documentos devidos.

Após ter sido feita a comunicação e pagas as taxas devidas as obras poderão iniciar-se.

Hoje em dia, com as alterações dos regulamentos e leis sobre estas matérias, é, em algumas circunstâncias, possível ser concedida uma licença parcial para a construção de um edifício, antes da aprovação final da obra, reduzindo assim o tempo de espera necessário para a concretização de um projeto mobiliário.

O licenciamento

As operações de loteamento estão ainda sujeitas a licenciamento.

Nesta fase pode ou não ser exigível a comunicação prévia de obras de urbanização.

Quando obrigatória, deve ser entregue no prazo de um ano após notificação do deferimento do referido licenciamento.

Não sendo obrigatória, após o deferimento da operação de loteamento, começa a decorrer o prazo para pagamento das taxas e pedido de emissão do respectivo alvará, que tem a duração máxima de um ano, prazo este que poderá ser prorrogado pelo mesmo período de tempo se apresentado antes do termo do prazo inicial.

Taxas

De acordo com o regulamento municipal de taxas relacionadas com a atividade urbanística a operações conexas em vigor, as operações de loteamento estão sujeitas ao pagamento de taxas, que deve ser efetuado em duas fases:

1. Taxas instrutórias: pagas no momento da apresentação da comunicação prévia
2. Taxas devidas pela operação urbanística: pagas no prazo máximo de 60 dias, a contar do termo do prazo estabelecido para o saneamento liminar.

Os valores a pagar estão dependentes de vários factores como o tipo de operação turística e a localização do imóvel de acordo com o espaço urbano.

Isenções

De acordo com o regulamento municipal de taxas relacionadas com a atividade urbanística e operações conexas (RMTRAUOC) há determinadas pessoas coletivas, fundações, associações, entre outros, que estão isentas de parcial ou total pagamento das compensações.

Deve assim ser consultado o respetivo regulamento para verificação ou não do preenchimento de alguma das categorias aí apresentada, nomeadamente os artigos 6º, 15º, 18º e 19º.

O possível beneficiário destas reduções ou isenções deve fazer um requerimento junto do Presidente da Câmara Municipal com a redução pretendida, a justificação da mesma e a entrega dos documentos devidos.

Fontes

DL nº 555/99 de 16 de Dezembro – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

DL nº 295/95, de 14 de Novembro – Planos de urbanização, pormenor e projetos de operações de loteamento

DL nº 383/82, de 7 de Agosto – Regulamento Geral das Edificações urbanas

DL nº 163/2006, de 8 de Agosto – Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais

Operações de Loteamento

Informe-se, junto do seu advogado ou da sua advogada, ou contacte um escritório de advocacia ou uma sociedade de advogados, para subseqüentes e mais aprofundados esclarecimentos sobre esta temática e matérias conexas.

Beatriz de Mello Sampaio

Bárbara Avendaño Cunha