



Alterações Legislativas Necessárias

Beatriz Condessa

Tópicos



- (Des)adequação do Plano de Pormenor (tempo, objetivo, execução)
- (Défice da) capacidade de financiamento e gestão das operações
- Minimização do risco das operações
- Proposta de “novo” instrumento que suporte a intervenção
- Duas abordagens possíveis para o financiamento
- Proposta de modelo de avaliação imobiliária

Tópicos



- Tipologia de instrumento que suporta a intervenção
- Os procedimentos de controlo prévio
- A utilização de ferramentas para ultrapassar a inércia/desinteresse dos proprietários
- O modelo de avaliação imobiliária
- A possibilidade de consignação de receitas



Tipologia de instrumento que suporta a intervenção

Projeto de Intervenção Urbana



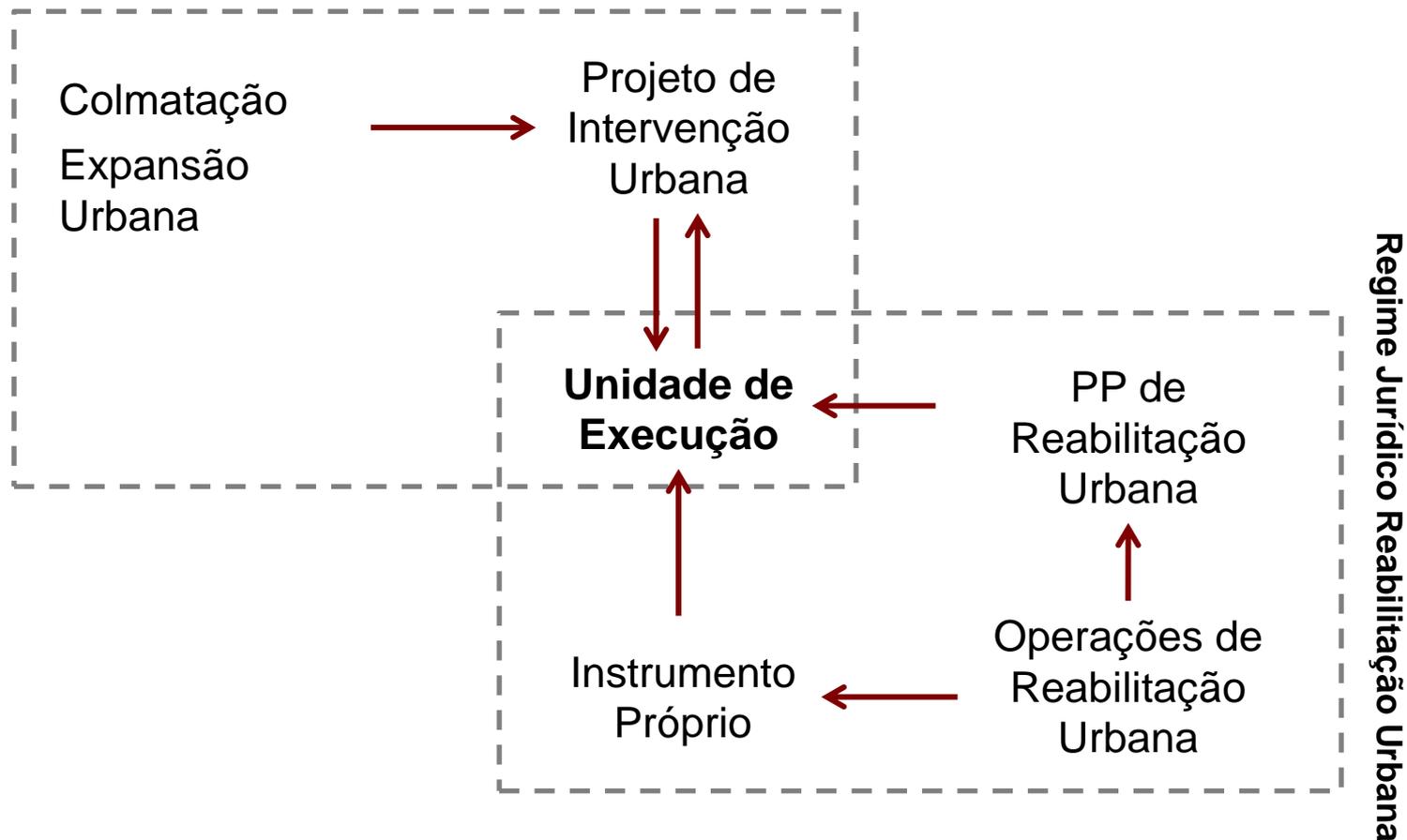
**Projeto de Intervenção
Urbana**



Unidade de
Execução

- Projeto de execução imediata que enquadra operações urbanísticas desenvolvidas por promoção pública e/ou por particulares, em áreas com múltiplos proprietários;
- Critérios de delimitação das unidades de execução nos instrumentos de planeamento;
- Delimitação das unidades de execução pode ser efetuada pelo município ou proposta pelos privados.

Tipologias de intervenção



Projeto de Intervenção Urbana



**Projeto de
Intervenção
Urbana**



**Densificação de conteúdo da atual
Unidade de Execução:**

- Desenho consensualizado;
- Avaliação das propriedades;
- *Business Plan*;
- Identificação da entidade gestora



Reclassificação de solo rústico
para urbano não só através de PP
com efeitos registais mas também
através da Unidade de Execução

Entidade Gestora

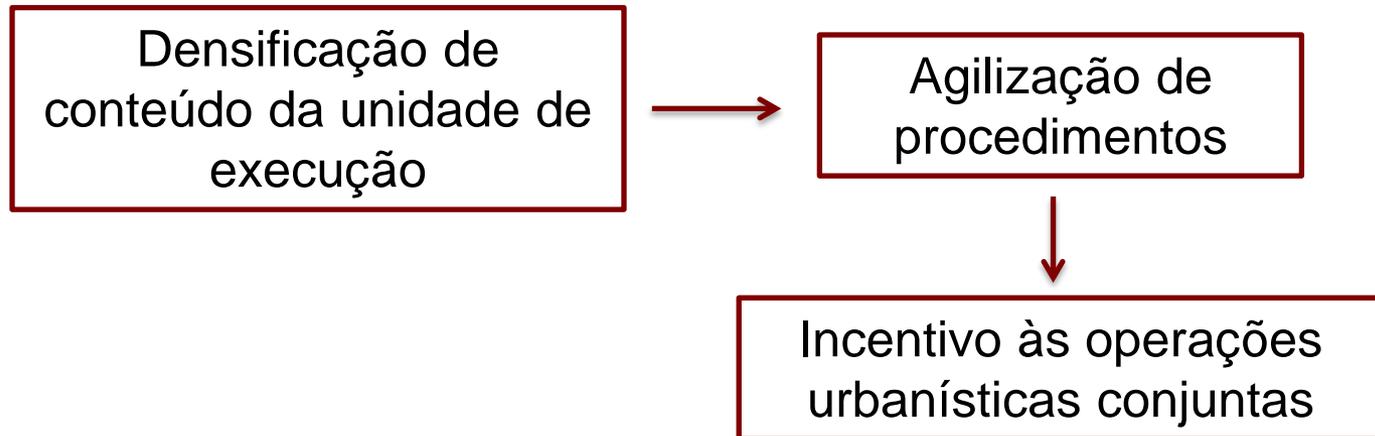


Quem gere as operações urbanísticas?

Entidade Gestora

- Competências de gestão do processo, negociação e motivação dos proprietários, captação de investidores e de financiamento bancário, comercialização;
- Credenciação em termos técnicos e financeiros.

Procedimentos de controlo prévio



- Estando uma operação urbanística integrada neste projeto é desde logo admissível a comunicação prévia;

Ou

- Projeto de Intervenção Urbana pode funcionar como um pedido de informação prévia.



Ferramentas para ultrapassar a inércia e desinteresse dos proprietários

Expropriação



No atual Código das Expropriações a forma de cálculo de indemnização por expropriação:

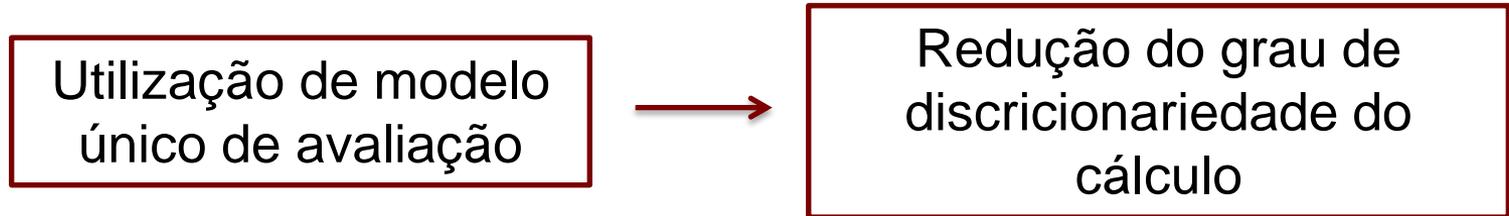
- Tem em conta os usos potenciais na determinação desse valor
- Elevado grau de discricionariedade e mesmo de arbitrariedade

E se esse valor fosse conhecido à partida?



Modelo de Avaliação Imobiliária

Expropriação



Conhecimento prévio do valor de indenização por expropriação permite:

- Redução do risco;
- Não tornar a expropriação “atrativa” para os proprietários;
- Incentivo a que os proprietários integrem o processo de urbanização conjunta.

Venda forçada



Situação atual:

- Venda forçada como instrumento de execução dos planos;
- Aplicável apenas às operações de regeneração e reabilitação urbana (articulação com RJRU);

No futuro?

- Utilização deste instrumento nas restantes operações urbanísticas conjuntas;
- Ferramenta eficaz para ultrapassar a inércia e desinteresse dos proprietários, desde que se constitua efetivamente como alternativa à expropriação.



Modelo de Avaliação Imobiliária

Modelo de avaliação imobiliária



Objetivo: Constituição de um modelo de avaliação único, aplicável a diversas finalidades

Situação atual:

- Lei de Bases prevê a existência de um modelo único;
- RJIGT não faz referência esta temática;

Alterações necessárias:

- Disponibilização das *bases de dados* (?) dos valores de transação e dos dados da caderneta predial para se poder efetuar o cálculo.

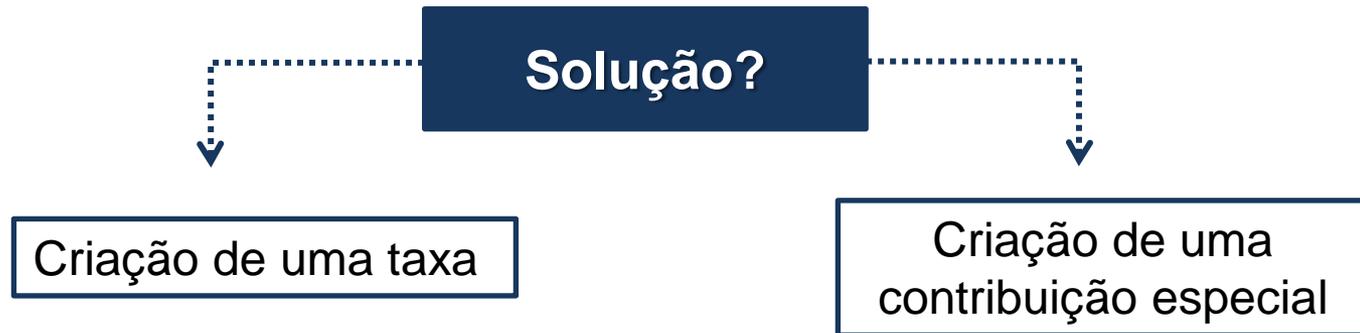


Aplicação de instrumentos TIF: a possibilidade da consignação de receitas

Princípio da não consignação



- Princípio da Lei de Enquadramento Orçamental e da Lei das Finanças Locais → não se pode afetar o produto de quaisquer receitas à cobertura de determinadas despesas;
- Objeções à utilização do IMI enquanto instrumento TIF;



- Regime de exceção no limite de endividamento.

Síntese



- O princípio da tipicidade dos instrumentos de planeamento territorial vs. projeto de intervenção urbana
 - Essencial a articulação entre:
 - LBPSOTU e RJIGT
 - RJUE
 - Código das Expropriações
 - Perequação e equidade:
 - Propostas de modelos de gestão e financiamento não introduzem inovações nos mecanismos e sistemas de execução do RJIGT
- O que se pretende é:**
- Melhorar a eficiência e a eficácia da execução das intervenções
 - Aumentar a atratividade destas operações conjuntas relativamente à execução assistemática



Sítio da Internet do Projeto:
<http://projectopercom.tecnico.ulisboa.pt/>

Contactos:
beatriz.condessa@tecnico.ulisboa.pt
percom.cesur@gmail.com



Este trabalho é financiado por Fundos Nacionais através da FCT – Fundação para a Ciência e a Tecnologia, no âmbito do projeto PTDC/AUR-URB/120509/2010

