

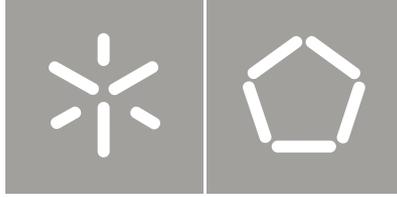


Universidade do Minho
Escola de Engenharia

Dinis Miguel Campos Leitão

Taxas e Procedimentos Sustentáveis
em Operações Urbanísticas

Dinis Miguel Campos Leitão
Taxas e Procedimentos Sustentáveis
em Operações Urbanísticas



Universidade do Minho
Escola de Engenharia

Dinis Miguel Campos Leitão

Taxas e Procedimentos Sustentáveis
em Operações Urbanísticas

Tese de Doutoramento
Engenharia Civil

Trabalho efectuado sob a orientação da
Professora Doutora Manuela Guedes de Almeida

AGRADECIMENTOS

A todos os que deram o seu apoio e o seu contributo para tornar possível a realização deste trabalho, nomeadamente, aos meus colegas do Grupo Disciplinar de Gestão e Tecnologia da Construção, queria aqui deixar o meu reconhecimento e o meu agradecimento.

Em particular à Sr.^a Professora Manuela Almeida dirijo o meu especial agradecimento pela perseverança com que sempre incentivou e acompanhou a realização deste trabalho. A total disponibilidade demonstrada e o sentido crítico construtivo que caracterizaram a orientação desta dissertação contribuíram de forma decisiva para a elaboração da mesma.

RESUMO

A contribuição de todos os agentes envolvidos nos processos urbanísticos passa necessariamente pela compreensão das necessidades actuais e futuras da sociedade e pela vontade de agir, intervindo com consciência social, económica e ambiental num equilíbrio sustentável. A constatação dos desequilíbrios sociais de algumas das leis existentes e das respectivas taxas, que assumem particular destaque numa altura em que se assiste a um certo desconforto social, motiva a necessidade premente de revisão das actuais medidas e a socialização das taxas cobradas pela prestação dos diferentes serviços do Estado. Esta revisão das taxas passará obrigatoriamente pela definição de novos regimes, mais transparentes e com uma melhor blindagem a actividades corruptivas, tornando-as mais equitativas e mais justas.

É necessário contrariar os desequilíbrios que foram sendo introduzidos ao longo do tempo, promovendo novas formas de projectar, novas formas de urbanizar e de construir, novas formas de taxar que respondam às questões da sustentabilidade em todas as suas vertentes e que ao mesmo tempo permitam promover um conhecimento educativo. A implementação destas medidas terá uma eficácia tanto maior quanto maior for o grau de desenvolvimento e de aceitação a uma escala global.

Com este trabalho, pretende-se que esse contributo consista, especificamente, na redefinição das taxas de urbanização e dos procedimentos em operações urbanísticas, numa tentativa de conciliar esforços de harmonização das leis nacionais com as Directivas Europeias no sentido de ser possível, por exemplo, a aplicação de teorias como a das Reduções Certificadas de Emissões (RCE) de carbono e com a necessidade de encontrar uma solução de compromisso sustentável em todas as suas vertentes. Para que esse compromisso seja possível devem ser simplificados os mecanismos, devem ser definidos novos limites e eliminadas as fronteiras territoriais no espaço nacional, sem contudo, serem colocadas em causa, de uma forma drástica, as expectativas que foram sendo criadas aos diferentes intervenientes nestes processos e que envolvem um sector de importância crucial na manutenção do equilíbrio das três vertentes da sustentabilidade.

A revisão à actual Lei do Solo, que está presentemente a ser discutida, cria uma janela de oportunidade para a integração de medidas, como as que são propostas com o presente trabalho, que dão ênfase a uma visão nacional de utilização e de ocupação dos solos, em vez da actual visão territorial e sectorial. Em simultâneo, é aproveitada a oportunidade para colocar a necessária exigência na elaboração de projectos de qualidade, na adequação dos procedimentos urbanísticos e na inclusão de requisitos de sustentabilidade ambiental, social e económica que contribuam para a mitigação das diversas anomalias que determinam a caracterização dos actuais procedimentos urbanísticos e do sistema de tributação. A revitalização dos princípios que estão na génese do sistema de taxas e dos procedimentos urbanísticos e que continuam válidos, mas desfasados do actual contexto socioeconómico e cultural e das necessidades de salvaguarda ambiental, constituem um pequeno passo para a sensibilização dos intervenientes e para a implementação efectiva de sistemas e mecanismos sustentáveis na construção.

ABSTRACT

The contribution of all stakeholders involved in urban planning procedures involves necessarily the understanding of present and future needs of the society. A will to act, with social, economic and environmental awareness in a sustainable balance, is also necessary. The recognition of the existence of social inequity in some of the existing laws and rates, which are of particular relevance in moments of social discomfort, such as the present in Portugal, enhances the urgent need to review the existing procedures and the socialization of the different state service rates. These revised rates will be dependent upon the definition of a new regimen, more transparent and better shielded to corruptive activities, making them more unbiased and fair.

It is necessary to counterbalance the inequity that has been introduced over time. This will be achieved through the promotion of new ways of designing, new urbanization and building methods and new taxing rules that respond to overall sustainability concerns and at the same time promote educational knowledge. The Implementation of these measures will have as much effectiveness as higher the degree of development and acceptance on a global scale.

The main aim of this work is to define new rates and procedures in urban planning operations. This process is performed in a way that it will allow the harmonization of national laws with European Directives to make possible, for example, the use of theories like as the Certified Emission Reductions (CERs) of carbon and to find a sustainable compromise solution in all its aspects. To achieve this commitment, the mechanisms should be simplified, new limits should be defined and the territorial boundaries at the national space should be eliminated. This process, however, should be developed without affecting considerably the expectations created in the stakeholders involved in this process, affecting a sector of vital importance in maintaining the balance between the three dimensions of sustainability.

The revision to the current Land Law, under discussion at this time, creates a window of opportunity for the integration of measures, such as those proposed with this work, which emphasizes national vision for land use instead of the current territorial and partial vision. At the same time, the opportunity to bring in the needed exigency to develop projects with quality, the adequacy of planning procedures and the inclusion of environmental sustainability requirements, that contribute to the mitigation of several anomalies that characterize the current planning procedures and the current taxation system is seized. The revitalization of the principles that are in the origin of the rates system and urban planning procedures, which remain valid, but are inconsistent with the current socio-economic, cultural and environmental safeguard needs, is a small step to the acquaintance of stakeholders and to the effective implementation of systems and mechanisms for sustainable construction.

ÍNDICE GERAL

Taxas e Procedimentos Sustentáveis em Operações Urbanísticas

NOTAS DE APRESENTAÇÃO

AGRADECIMENTOS	iii
RESUMO	v
ABSTRACT	vii

ÍNDICE DE TEXTO

PARTE I

Apresentação e Enquadramento do Trabalho. Relevância Socioeconómica e Ambiental do Tema

Capítulo 1 – FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS

1.1. Considerações iniciais	1
1.2. Objectivos	3
1.3. Organização da dissertação	5

Capítulo 2 – METODOLOGIA ADOPTADA

2.1. Descrição da metodologia	9
-------------------------------	---

Capítulo 3 – RELEVÂNCIA ECONÓMICA, SOCIOCULTURAL E AMBIENTAL

3.1. Enquadramento	13
3.2. O sistema mundial de tributação	14
3.3. Os condicionalismos em Portugal	20
3.3.1. Dimensão socioeconómica	21
3.3.2. Dimensão sociocultural	22
3.3.3. Dimensão ambiental	25

PARTE II
Caracterização e Demonstração do Sistema de Taxas e de Procedimentos Urbanísticos em Portugal

Capítulo 4 – SISTEMAS DE TAXAS E DE PROCEDIMENTOS

4.1. Enquadramento	29
4.2. Principais elementos caracterizadores	32
4.2.1. Sistema de taxas	32
4.2.1.1. Princípios e conceitos	32
4.2.1.2. Parâmetros utilizados	36
4.2.2. Procedimentos urbanísticos	47
4.2.2.1. O conceito	47
4.2.2.2. Obras promovidas por entidade privada	54
4.2.2.3. Obras promovidas por entidade pública	57

Capítulo 5 – DEMONSTRAÇÃO DO ACTUAL SISTEMA DE TAXAS

5.1. Introdução	61
5.2. Simulação do valor da taxa municipal de urbanização nos casos de estudo	62
5.2.1. Município de Braga, Portugal	62
5.2.2. Município de Bragança, Portugal	64
5.2.3. Município de Cascais, Portugal	65
5.2.4. Município de Esposende, Portugal	66
5.2.5. Município de Lagos, Portugal	68
5.2.6. Município de Portalegre, Portugal	69
5.2.7. Município de Santo Tirso, Portugal	71
5.2.8. Município de São João da Madeira, Portugal	72
5.2.9. Município de Madrid, Espanha	73
5.2.10. Município de Málaga, Espanha	75
5.2.11. Município de Paris, França	77
5.2.12. Condado de Fairfax, Estado de Virgínia, Estados Unidos da América	78
5.2.13. Draper City, Estado do Utah, Estados Unidos da América	79

5.2.14. Cidade de Chicago, Estado de Illinois, Estados Unidos da América	81
5.2.15. Análise comparativa	83

PARTE III

Alteração do Sistema de Taxas e dos Procedimentos em Operações Urbanísticas

Capítulo 6 – FUNDAMENTOS E OBJECTIVOS DA NOVA PROPOSTA

6.1. Fundamentação das propostas de alteração	99
6.1.1. Sistema de taxas	99
6.1.2. Procedimentos administrativos	104
6.2. Principais limitações	106

Capítulo 7 – SISTEMA DE TAXAS E DE PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS PROPOSTO

7.1. Enquadramento	109
7.2. Principais parâmetros	111
7.3. Sistema de ponderações e de pesos	117
7.4. Alterações aos procedimentos urbanísticos	126

PARTE IV

Implementação do Sistema Desenvolvido

Capítulo 8 – APLICAÇÃO A CASOS DE ESTUDO

8.1. Enquadramento e objectivos	133
8.2. Descrição dos casos de estudo	133
8.3. Apresentação e discussão dos resultados	138

PARTE V

Conclusões e Perspectivas Futuras

Capítulo 9 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

9.1. Conclusões	165
9.2. Perspectivas futuras	169

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Parte I	173
Parte II	175
Parte III	195
Parte IV	196

ANEXOS

Anexo I – Tabelas de Parâmetros e dos Pesos de Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização nos Municípios	Al
--	----

NOMENCLATURA	xiii
--------------	------

ÍNDICE DE FIGURAS	xiv
-------------------	-----

ÍNDICE DE TABELAS	xviii
-------------------	-------

ÍNDICE DE QUADROS	xx
-------------------	----

NOMENCLATURA

AICCOPN	Associação dos industriais de construção civil e obras públicas do Norte
ANMP	Associação nacional de municípios portugueses
BREEAM	Building research establishment environmental assessment method
CCDR	Comissão de coordenação e de desenvolvimento regional
CCP	Código dos contratos públicos
CDM/JI	The clean development mechanism/ joint implementation
CPCI	Confederação portuguesa da construção e do imobiliário
FINNDER	Finnish carbon procurement programme
HIS	Habituação de interesse social - Brasil
ICI	Imposto comum sobre imóveis - Itália
IMC	Índice médio de construção
IMI	Imposto municipal sobre imóveis
IMT	Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis
INE	Instituto nacional de estatística
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques - France
IPTU	Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - Brasil
ISS	Imposto sobre serviços - Brasil
ITBI	Imposto sobre transmissão inter vivos de bens e imóveis - Brasil
ITED	Infraestruturas de telecomunicações em edifícios
LEED	Leadership in energy & environmental design
LiderA	Liderar pelo ambiente para a construção sustentável, sistema de avaliação de sustentabilidade
MDL	Mecanismo de desenvolvimento limpo
MOPTC	Ministério das obras públicas, transportes e comunicações
PAR	Programa de arrendamento residencial - Brasil
PMOT	Plano municipal de ordenamento do território
PromisE	Environmental assessment and classification system for residential, office and retail buildings
PT	Posto de transformação
RCE	Reduções certificadas de emissões de carbono
RJUE	Regulamento jurídico da urbanização e da edificação
SBTool	Sustainable building tool
SFH	Sistema financeiro de habitação - Brasil
SYKE	Instituto Finlandês do Ambiente
TDENS	Taxa departamental para os espaços classificados como sensíveis - França
TDFNCUAE	Taxa departamental destinada ao financiamento dos concelhos de arquitectura, de urbanismo e do ambiente - França
TMU	Taxa municipal de urbanização

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1: Questões que se colocam à gestão urbanística	1
Figura 1.2: Sinopse dos objectivos da presente dissertação	5
Figura 2.1: Metodologia do trabalho proposto	9
Figura 3.1: Comparativo em número e em valor dos procedimentos de contratação pública em Portugal em 2010	24
Figura 3.2: Comparativo de procedimentos de contratação pública para a aquisição de bens e de serviços e para empreitadas de obras públicas em Portugal no ano de 2010	24
Figura 4.1: Princípios do sistema de taxas	33
Figura 4.2: Tipo de expressão de cálculo da TMU consoante a operação urbanística	36
Figura 4.3: Distribuição do número de ocorrências pelos principais parâmetros de cálculo da TMU	44
Figura 4.4: Amplitude relativa dos intervalos de pesos relativos ao parâmetro: tipologia da construção	45
Figura 4.5: Amplitude relativa dos intervalos de pesos relativos ao parâmetro: nível de infraestruturas públicas existentes	46
Figura 4.6: Amplitude relativa dos intervalos de pesos relativos ao parâmetro: localização da operação	46
Figura 4.7: Identificação das fases de projecto	48
Figura 4.8: Identificação das fases de projecto de obra de acordo com a Portaria n.º701-H/2008	48
Figura 4.9: Identificação do número e do valor dos concursos de empreitadas de obras públicas em função dos prazos concedidos, entre os meses de Agosto e de Novembro de 2010	59
Figura 5.1: Comparativo da média de valores máximos da TMU para as operações de construção, reconstrução e conservação	83
Figura 5.2: Comparativo da média de valores mínimos da TMU para as operações de construção, reconstrução e conservação	84
Figura 5.3: Comparativo da média de valores máximos da TMU para as operações de loteamento	85
Figura 5.4: Comparativo da média de valores mínimos da TMU para as operações de loteamento	85
Figura 5.5: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a construção de habitação unifamiliar – caso de estudo 1	86
Figura 5.6: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a construção de habitação multifamiliar – caso de estudo 5	87
Figura 5.7: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a construção de habitação multifamiliar com serviços/comércios – caso de estudo 9	88
Figura 5.8: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a construção de edifícios para a indústria – caso de estudo 13	89
Figura 5.9: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a reconstrução de habitação unifamiliar – caso de estudo 2	89

Figura 5.10: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a reconstrução de habitação multifamiliar – caso de estudo 6	90
Figura 5.11: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a reconstrução de habitação multifamiliar com serviços/comércios – caso de estudo 10	90
Figura 5.12: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a reconstrução de edifícios para a indústria – caso de estudo 14	90
Figura 5.13: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a conservação de habitação unifamiliar – caso de estudo 3	91
Figura 5.14: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a conservação de habitação multifamiliar – caso de estudo 7	91
Figura 5.15: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a conservação de habitação multifamiliar com serviços/comércios – caso de estudo 11	92
Figura 5.16: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a conservação de edifícios para a indústria – caso de estudo 15	92
Figura 5.17: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para loteamento destinado a habitações unifamiliares – caso de estudo 4	93
Figura 5.18: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para loteamento destinado a habitações multifamiliares – caso de estudo 8	94
Figura 5.19: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para loteamento destinado a habitações multifamiliares com serviços/comércios – caso de estudo 12	95
Figura 5.20: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para loteamento destinado a edifícios para a indústria – caso de estudo 16	96
Figura 6.1: Bases para a metodologia de implementação da nova taxa de urbanização	103
Figura 7.1: Algoritmo existente para as expressões de cálculo da taxa de urbanização	112
Figura 7.2: Algoritmo da nova expressão de cálculo proposta para a taxa de urbanização	114
Figura 7.3: Percentagem do valor da TMU no valor real das obras de construção	118
Figura 7.4: Valores do parâmetro (N_s) nível de sustentabilidade	122
Figura 7.5: Modelo proposto para definição dos valores dos parâmetros (OS) coeficiente de ocupação do solo e (CIE) custos de interesse económico geral	123
Figura 7.6: Organigrama do modelo existente para os procedimentos urbanísticos em Portugal	127
Figura 7.7: Prazos limite para a resposta aos procedimentos urbanísticos propostos	129
Figura 7.8: Organigrama do modelo proposto para os procedimentos urbanísticos	130
Figura 8.1: Amplitude dos valores da TMU de acordo com a formulação de cálculo proposta	140
Figura 8.2: Comparativo da média de valores máximos da TMU para as operações de construção, reconstrução e conservação com a formulação de cálculo proposta	141
Figura 8.3: Comparativo da média de valores mínimos da TMU para as operações de construção, reconstrução e conservação com a formulação de cálculo proposta	141
Figura 8.4: Comparativo da média de valores máximos da TMU para as operações de loteamento com a formulação de cálculo proposta	142

Figura 8.5: Comparativo da média de valores mínimos da TMU para as operações de loteamento com a formulação de cálculo proposta	142
Figura 8.6: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a construção de habitação unifamiliar	144
Figura 8.7: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a construção de habitação multifamiliar	145
Figura 8.8: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a construção de habitação multifamiliar com serviços	147
Figura 8.9: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a construção de edifícios industriais	148
Figura 8.10: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a realização de loteamentos destinados a habitação unifamiliar	149
Figura 8.11: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a realização de loteamentos destinados a habitação multifamiliar	150
Figura 8.12: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a realização de loteamentos destinados a habitação multifamiliar com serviços	151
Figura 8.13: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a realização de loteamentos industriais	152
Figura 8.14: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a reconstrução de habitação unifamiliar	153
Figura 8.15: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a reconstrução de habitação multifamiliar	154
Figura 8.16: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a reconstrução de habitação multifamiliar e serviços	155
Figura 8.17: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a reconstrução de edifícios industriais	156
Figura 8.18: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a conservação de habitação unifamiliar	157
Figura 8.19: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a conservação de habitação multifamiliar	158
Figura 8.20: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a conservação de habitação multifamiliar e serviços	159
Figura 8.21: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a conservação de edifícios industriais	160
Figura 8.22: Percentagem do valor da TMU no valor real das obras de construção	160
Figura 8.23: Valor da TMU por metro quadrado das obras de construção	160
Figura 8.24: Percentagem do valor da TMU no valor real das obras de reconstrução	161
Figura 8.25: Valor da TMU por metro quadrado das obras de reconstrução	161
Figura 8.26: Percentagem do valor da TMU no valor real das obras de conservação	161
Figura 8.27: Valor da TMU por metro quadrado das obras de conservação	162
Figura 8.28: Percentagem do valor da TMU no valor real das obras de loteamento	162

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 5.1: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Braga	63
Tabela 5.2: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Bragança	64
Tabela 5.3: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Cascais	66
Tabela 5.4: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Esposende	67
Tabela 5.5: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Lagos	69
Tabela 5.6: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Portalegre	70
Tabela 5.7: Valores de TMU para operações urbanísticas no concelho de Santo Tirso	72
Tabela 5.8: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de São João da Madeira	73
Tabela 5.9: Valores de TMU para operações urbanísticas em Madrid, Espanha	75
Tabela 5.10: Valores de TMU para operações urbanísticas de loteamento em Málaga, Espanha	76
Tabela 5.11: Valores de TMU para operações urbanísticas de construção em Málaga, Espanha	77
Tabela 5.12: Valores de TMU para operações urbanísticas de construção em Paris, França	78
Tabela 5.13: Valores de TMU para operações urbanísticas de construção em Fairfax, Estado de Virgínia, EUA.	79
Tabela 5.14: Valores de TMU para operações urbanísticas de construção em Draper City, Estado do Utah, EUA.	80
Tabela 5.15: Valores de TMU para operações urbanísticas de construção em Chicago, Estado do Illinois, EUA.	82
Tabela 7.1: Valores do parâmetro (T_{OP}) tipo de operação urbanística	121
Tabela 8.1: Valores da TMU de acordo com a formulação de cálculo proposta	139
Tabela 8.2: Comparativo de valores da TMU para a construção de habitação unifamiliar	143
Tabela 8.3: Comparativo de valores da TMU para a construção de habitação multifamiliar	145
Tabela 8.4: Comparativo de valores da TMU para a construção de habitação multifamiliar com serviços	146
Tabela 8.5: Comparativo de valores da TMU para a construção de edifícios industriais	147
Tabela 8.6: Comparativo de valores da TMU para a realização de loteamentos destinados a habitação unifamiliar	148
Tabela 8.7: Comparativo de valores da TMU para a realização de loteamentos destinados a habitação multifamiliar	149

Tabela 8.8: Comparativo de valores da TMU para a realização de loteamentos destinados a habitação multifamiliar com serviços	150
Tabela 8.9: Comparativo de valores da TMU para a realização de loteamentos industriais	151
Tabela 8.10: Comparativo de valores da TMU para a reconstrução de habitação unifamiliar	153
Tabela 8.11: Comparativo de valores da TMU para a reconstrução de habitação multifamiliar	154
Tabela 8.12: Comparativo de valores da TMU para a reconstrução de habitação multifamiliar e serviços	154
Tabela 8.13: Comparativo de valores da TMU para a reconstrução de edifícios industriais	155
Tabela 8.14: Comparativo de valores da TMU para a conservação de habitação unifamiliar	156
Tabela 8.15: Comparativo de valores da TMU para a conservação de habitação multifamiliar	157
Tabela 8.16: Comparativo de valores da TMU para a conservação de habitação multifamiliar e serviços	158
Tabela 8.17: Comparativo de valores da TMU para a conservação de edifícios industriais	159

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 2.1: Organização dos casos de estudo	11
Quadro 4.1: Definição dos parâmetros de cálculo da TMU e do número de ocorrências	37
Quadro 4.2: Definição de programa preliminar e identificação dos elementos constituintes	49
Quadro 4.3: Definição de programa base e identificação dos elementos constituintes	50
Quadro 4.4: Definição de estudo prévio e identificação dos elementos constituintes	51
Quadro 4.5: Definição de anteprojecto e identificação dos elementos constituintes	52
Quadro 4.6: Definição de projecto de execução e identificação dos elementos constituintes	53
Quadro 4.7: Definição de assistência técnica e identificação dos elementos constituintes	54
Quadro 5.1: Valores dos indicadores para as taxas de urbanização em Madrid, Espanha	74
Quadro 8.1: Descrição dos casos de estudo relativos à tipologia: habitação unifamiliar	134
Quadro 8.2: Descrição dos casos de estudo relativos à tipologia: habitação multifamiliar	135
Quadro 8.3: Descrição dos casos de estudo relativos à tipologia: habitação multifamiliar com serviços	136
Quadro 8.4: Descrição dos casos de estudo relativos à tipologia: indústria	137

PARTE I

Apresentação e Enquadramento do Trabalho. Relevância Social do Tema

CAPÍTULO 1 – FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS

1.1 – Considerações iniciais

A economia mais do nunca, precisa de ter referências éticas. É importante blindar os processos para evitar a corrupção e uniformizar os critérios, clarificando-os. Isto significa que a tributação do Estado sobre os agentes particulares, como no caso particular dos impostos e das taxas de urbanização ou outras equivalentes, através de procedimentos em operações urbanísticas, deve permitir a necessária receita para a implementação das medidas sociais necessárias, mas não deve esquecer os princípios sociais, equitativos e de justiça.

Os períodos de crise económica e de tensão social são férteis em brainstorming. São alturas em que se questionam os conceitos, em que se discutem os modelos e a intervenção de cada um de nós, e de nós como um todo. Constituem por isso, alturas propícias para testar novas soluções, aplicar novas metodologias e terminar com os ciclos de sucessivas revisões e rectificação de conceitos que já muito pouco ou nada têm que ver com os princípios e com os objectivos que estiveram na sua génese e que foram degenerando.

É fácil perceber esta degeneração dos princípios, ao não se conseguir obter uma resposta fácil e coerente a questões, neste âmbito, que deveriam ser de resposta óbvia, como se pode ver na figura 1.1.

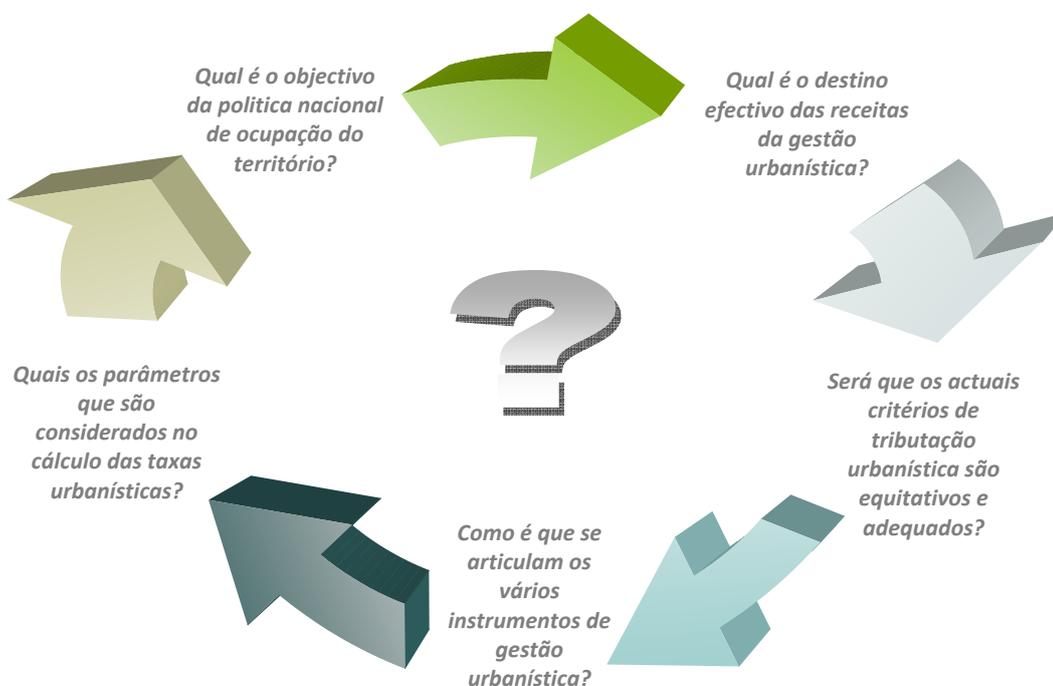


Figura 1.1: Questões que se colocam à gestão urbanística

Se por um lado, estas sucessivas revisões e rectificação de conceitos operadas em Portugal de forma desconcertada originaram disparidades injustificáveis, como no caso da tributação do património, levando os municípios e os proprietários a contestarem os critérios definidos para a avaliação patrimonial, por outro lado a sustentabilidade do ponto de vista da sua dimensão ambiental, económica e social foi praticamente ignorada.

É precisamente nos períodos de crise que a dimensão ambiental é relegada para segundo plano. Com este trabalho pretende-se contrariar essa tendência, aproveitando antes o momento, para introduzir no sistema de taxas e de procedimentos urbanísticos em Portugal a dimensão relacionada com sustentabilidade ambiental.

É também necessário promover uma nova forma de projectar que responda às questões da sustentabilidade e ao mesmo tempo promova um conhecimento disciplinar.

Este é um tema com actual relevância que já está e irá certamente originar mais discussões e teorias em torno da forma como serão implementadas, por exemplo, as Reduções Certificadas de Emissões de carbono (RCE) (SYKE, 2007) nas diferentes áreas de intervenção. As metodologias que surgirem desta discussão irão permitir a efectiva e eficaz regulação do comércio correspondente aos créditos de carbono, nos actuais ou em diferentes moldes e que possibilitarão que o Mecanismo de Desenvolvimento Limpo (MDL) (SYKE, 2007) seja efectivamente um mecanismo de flexibilização global.

Países como a França, a Dinamarca, a Finlândia, a Suécia e a Noruega, perceberam que o sector da construção, nas suas diferentes etapas, directa ou indirectamente, é um dos que contribui de forma significativa para a elevada emissão de carbono e começaram já a assumir algumas posições relacionadas com a taxaço do carbono.

O que se propõe incidirá na remodelação do sistema de quantificação das taxas e de outros serviços para as operações urbanísticas, em função do nível de sustentabilidade da intervenção preconizada e conseqüentemente das emissões de carbono estimadas para a respectiva operação.

Para ser possível estimar as emissões de carbono, será necessário desenvolver para a fase de projecto um conjunto de critérios transversais que permitam aos projectistas a quantificação por especialidade, das emissões incorporadas nos materiais e nos processos de construção utilizados de forma simples e harmonizada. Esta visão deverá abranger o território e não exclusivamente a arquitectura como um objecto.

Da mesma forma que outras áreas do conhecimento se baseiam em metodologias com maior ou menor grau de subjectividade, tal como por exemplo a avaliação imobiliária, não se pode estar eternamente a aguardar pela metodologia de sustentabilidade perfeita e que virá resolver todos os problemas agradando simultaneamente a toda a gente.

Se até há algum tempo atrás o trabalho desenvolvido na chamada área da sustentabilidade era escasso e de fraca qualidade, em grande parte devido ao facto dos mesmos serem extremamente focados na capacidade de tecnologias básicas de produzir energia a partir de desperdícios, existem hoje metodologias de avaliação da sustentabilidade, tais como: a Sustainable Building Tool (SBTool), destacando-se o caso particular da SBTool^{PT}-H para os edifícios residenciais (Mateus, 2009), o LiderA (Pinheiro, 2006), o Leadership in Energy & Environmental Design (LEED) (Kibert, 2005), o Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) (BREEAM, 2009), o Environmental Assessment and

Classification System for Residential, Office and Retail Buildings (PromisE) (Häkkinen, 2007), entre outros, que têm vindo a ser desenvolvidas e aplicadas a casos concretos reais para aferir a sua aplicabilidade prática, faltando apenas a decisão sobre qual ou quais as metodologias que melhor conciliam as diferentes dimensões do conceito de sustentabilidade.

Para que seja possível a introdução destas metodologias de avaliação da sustentabilidade é necessário criar uma abertura na actual legislação e em particular no actual sistema de taxas e de procedimentos urbanísticos em Portugal. Para isso torna-se necessário perceber os princípios que estão na sua génese, entender até que ponto esses princípios continuam, ou se alguma vez foram válidos e ver em que medida é que estes são compatíveis com as novas exigências de crescimento sustentável.

A revisão que está em curso da actual e complexa Lei do Solo, que do ponto de vista técnico e do ponto de vista político, é uma lei estruturante de todo o sistema de gestão territorial, que estabelece relações com um alargado conjunto de outros regimes jurídicos em diferentes áreas, associada a uma forte dimensão política e ideológica por mexer em valores e opções de organização da sociedade portuguesa, em simultâneo com a revisão dos valores de todo o património imobiliário do país, para actualização do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), criam o tempo certo para a introdução de novos conceitos associados a metodologias que não podem estar dissociadas do contexto sociocultural, económico e ambiental do país onde são implementadas (Cardoso, 2011).

Foi a percepção da realidade descrita que levou à realização deste trabalho. Sem dúvida, um dos maiores contributos dados por este trabalho consiste no passo fundamental que foi dado para a adequação, para a clarificação e para a uniformização das taxas e dos procedimentos legais relacionados com as operações urbanísticas, introduzindo simultaneamente o espaço necessário para a componente da sustentabilidade.

Durante a realização deste trabalho esteve sempre presente a necessidade de tornar os resultados obtidos acessíveis aos intervenientes em operações urbanísticas, que vão muito para além dos técnicos com a formação específica. Daí a tentativa de descodificar alguns conceitos, demonstrando detalhadamente quais são os actuais elementos caracterizadores do actual sistema.

1.2 – Objectivos

Promover um conhecimento educativo implica conhecer as origens, compreender as necessidades futuras da sociedade e agir, intervindo com consciência social, económica e ambiental num equilíbrio sustentável. Obriga à participação construtiva de todos os que intervêm directamente nestas questões e dos que indirectamente são afectados pelas decisões tomadas. Este é o objectivo geral, para o qual o presente trabalho pretende ser um contributo.

Com este trabalho, pretende-se que esse contributo consista, especificamente, na redefinição das taxas de urbanização e dos procedimentos em operações urbanísticas, numa tentativa de conciliar esforços de harmonização das leis nacionais com as Directivas Europeias nomeadamente: as novas questões relacionadas com o Mecanismo de Desenvolvimento Limpo (SYKE, 2007).

O sector da construção, nas suas diferentes etapas, directa ou indirectamente, é um dos que contribui de forma significativa, entre outros, para a elevada emissão de carbono. O que se propõe incidirá, numa primeira fase, na remodelação do sistema de quantificação das taxas camarárias e de outros serviços, para as operações urbanísticas, em função do nível de sustentabilidade e consequentemente das emissões de carbono estimadas com a respectiva operação.

Numa segunda fase, pretende-se definir um novo conjunto de parâmetros de cálculo e intervalos de valores, que harmonize as taxas cobradas em todo o território nacional, dando maior ênfase a uma visão nacional de utilização e ocupação dos solos, em vez da actual visão territorial e sectorial, contribuindo assim, para a sua credibilização.

Para tal, propõe-se o desenvolvimento e aplicação de uma nova fórmula, única, com parâmetros revistos e novos parâmetros, para a determinação dos valores das taxas de urbanização. Esta pretende diminuir os desequilíbrios que actualmente se verificam, reduzindo a possibilidade da existência de distorções e anomalias, introduzindo pela primeira vez tanto em Portugal, como no resto dos países, a componente da sustentabilidade.

Para que esta fórmula possa ser implementada, entende-se que algumas das medidas e dos principais procedimentos administrativos precisam de ser alterados, nomeadamente: os elementos que devem instruir os pedidos de licença ou de autorização de operações urbanísticas, os momentos em que esses elementos devem ser apresentados nas respectivas entidades e os mecanismos de controlo e de verificação da conformidade regulamentar. Com este trabalho, pretende-se elaborar uma proposta com essas alterações, bem como, a respectiva fundamentação e enquadramento. O carácter inovador desta tese está precisamente na redefinição dos procedimentos e no desenvolvimento de uma nova forma de taxar as operações urbanísticas, com a inclusão, sem precedentes, do referido parâmetro de sustentabilidade ambiental, que terá repercussões socioculturais e económicas. Como todas as iniciativas sem precedentes, o caminho a percorrer para o desenvolvimento do trabalho torna-se mais complexo pela dificuldade em reunir a informação necessária que se encontra dispersa e pela ausência de estudos e de metodologias que possam servir como referência para o que se propõe com a presente tese.

Para ser possível definir o nível de sustentabilidade e consequentemente estimar as emissões de carbono, será necessário desenvolver para a fase de projecto um conjunto de critérios transversais que permitam aos projectistas a quantificação por especialidade das emissões incorporadas nos materiais e processos de construção utilizados de forma simples e uniformizada. Não sendo este o objecto de estudo do presente trabalho, apenas serão indicados os possíveis caminhos para tal.

Com o que aqui se propõe, pretende-se contribuir também para que, numa fase posterior, exista uma informação credível, resultante de uma prática corrente, que permita entre outras coisas, definir um caminho no sentido de ser possível a aplicação de teorias como a das Reduções Certificadas de Emissões (RCE) de carbono às operações urbanísticas e que em conjugação com outras iniciativas que já têm sido tomadas por outros países, num contexto de produção de energia, possibilitarão que o Mecanismo de Desenvolvimento Limpo (MDL) seja efectivamente um mecanismo de flexibilização global.

Por outro lado, e como também se vai demonstrar nos Capítulos seguintes, os actuais regulamentos e as actuais fórmulas de cálculo das taxas municipais de urbanização, não conseguem garantir os princípios da equivalência jurídica e da justa repartição. A necessidade de existirem contributos que permitam a definição de um novo sistema sustentável de taxas

em operações urbanísticas é também, um dos principais objectivos e contributos deste trabalho.

Resumindo, os objectivos principais deste trabalho são os que constam da figura 1.2 que a seguir se apresenta.

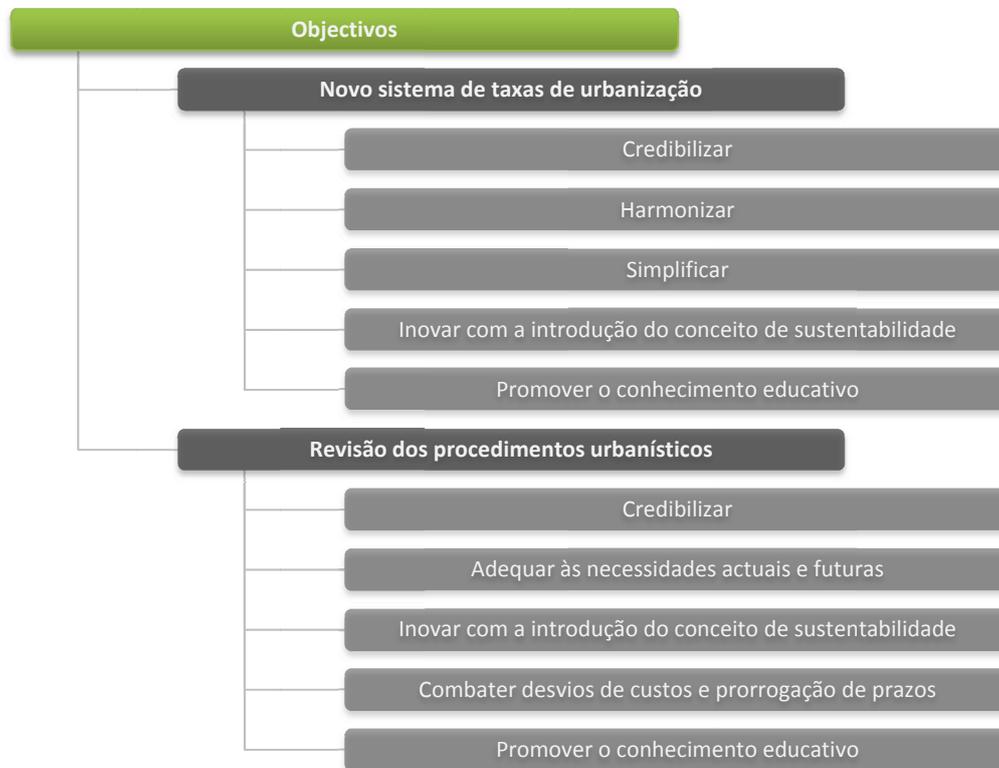


Figura 1.2: Sinopse dos objectivos da presente dissertação

A credibilização de todos os agentes envolvidos neste processo passa também e necessariamente pela elaboração de projectos de qualidade, por uma adequada exigência dos procedimentos administrativos, pela mitigação dos desvios de custos e de prorrogação dos prazos de execução das empreitadas e por uma melhor informação e conhecimento empírico sobre estas realidades.

1.3 – Organização da dissertação

A abordagem aos diferentes temas que se encontram desenvolvidos na presente tese é feita em cinco partes distintas. Estas cinco partes encontram-se subdivididas em capítulos e respectivos subcapítulos num total de nove e vinte e dois, respectivamente. A abordagem efectuada em cada uma das partes corresponde ao seguinte:

A Parte I, composta por três capítulos, compreende uma apresentação e o enquadramento do trabalho desenvolvido, dando particular ênfase à relevância socioeconómica e ambiental do tema. No Capítulo 1 apresentam-se as considerações iniciais e de enquadramento do trabalho realizado e enumeram-se os principais objectivos propostos. A metodologia adoptada para a prossecução dos mesmos, de acordo com as limitações existentes é descrita no Capítulo 2. No

Capítulo 3 é abordada, do ponto de vista desta tese, a relevância económica, sociocultural e ambiental do tema. Para tal, apresenta-se o enquadramento sucinto de alguns dos diferentes sistemas de tributação relacionados com o urbanismo e com o património edificado, nos diferentes países, com especial enfoque nos sistemas europeus, onde se enquadra o sistema português. Com maior detalhe são apresentados alguns dados e algumas situações concretas que permitem demonstrar a desarticulação entre os mecanismos do mercado imobiliário, da fiscalidade e da gestão territorial, expondo a fraca capacidade de programação e de efectiva direcção pública dos processos de transformação urbanística, que resultam num descrédito e na ineficiência do actual sistema, dos procedimentos, das taxas e dos demais instrumentos de gestão territorial. São também apontadas novas necessidades que permitam a implementação de medidas harmonizadas, pelo menos a nível europeu, conducentes à possibilidade de se estabelecerem soluções de sustentabilidade ambiental, assentes por exemplo, em contratos ambientais, que no caso do sector da construção possibilitarão a existência de Mecanismos de Desenvolvimento Limpo (MDL).

A Parte II é composta por dois capítulos, nos quais se efectua uma caracterização detalhada do sistema de taxas e dos procedimentos em operações urbanísticas em Portugal. No Capítulo 4 são explicados os conceitos e são apresentados os princípios que estiverem na origem do actual sistema de taxas e dos actuais procedimentos. São também identificados e caracterizados os parâmetros utilizados nas expressões de cálculo de taxas de urbanização em todos os concelhos do País. Entende-se ser necessário fazer uma abordagem separada dos procedimentos relativos às obras promovidas por agentes públicos e por agentes privados, uma vez que têm características muito próprias. No Capítulo 5 são efectuadas algumas simulações de casos exemplificativos do actual sistema de taxas de urbanização em Portugal e em algumas cidades europeias e norte americanas. Pretende-se com estes casos mostrar a discrepância de valores a nível mundial, a desarticulação de uma política de gestão do território a nível nacional e a falta de coerência e de equidade nos actuais valores das taxas municipais de urbanização dentro do próprio concelho. Pretende-se também demonstrar que estas expressões de cálculo se encontram obsoletas, não tendo na sua matriz, qualquer parâmetro relacionado com a sustentabilidade ambiental.

Na Parte III, composta também por dois capítulos, é proposta a alteração do actual sistema de taxas e dos procedimentos em operações urbanísticas. No Capítulo 6 é apresentada uma reflexão crítica sobre as características identificadas na Parte II do presente trabalho e a consequente fundamentação das propostas de alteração. É também identificado o enquadramento e as principais limitações ao desenvolvimento do sistema proposto para a definição da nova expressão de cálculo das taxas municipais de urbanização. No Capítulo 7 é apresentado detalhadamente o sistema de taxas e de procedimentos urbanísticos proposto, sendo definidos os parâmetros, os pesos e as ponderações adequadas à nova expressão global de cálculo da taxa de urbanização. São também definidas as alterações necessárias nos actuais procedimentos urbanísticos, com o intuito de viabilizar a utilização da expressão de cálculo definida, aproveitando também para introduzir algumas mudanças relacionadas com a diminuição dos prazos e dos custos não previstos, associados a erros e omissões que ocorrem nos projectos.

A Parte IV é constituída pelo Capítulo 8. Nesta parte do trabalho é aplicada a expressão de cálculo desenvolvida aos mesmos casos práticos exemplificativos utilizados no Capítulo 5, para a demonstração do sistema actual. Neste Capítulo são apresentados os resultados obtidos, sendo efectuada uma análise crítica dos mesmos por comparação com a situação actual.

Na parte V e com o Capítulo 9, são apresentadas sob a forma de conclusões e de perspectivas futuras o resultado da reflexão crítica efectuada com o presente trabalho, sendo definidas as

linhas orientadoras para a prossecução do mesmo em desenvolvimentos futuros, sob a forma de trabalhos conducentes à implementação de medidas sustentáveis no conjunto das operações, dos procedimentos urbanísticos e da tributação relacionada com o património imobiliário.

O trabalho é ainda composto por um Anexo. O Anexo I apresenta a listagem de todos os parâmetros de cálculo, bem como dos pesos e das ponderações respectivas, associados a todas as expressões de cálculo dos trezentos e oito concelhos analisados.

CAPÍTULO 2 – METODOLOGIA ADOPTADA

2.1 – Descrição da metodologia

Para que seja possível desenvolver um trabalho conducente aos objectivos propostos é necessário estabelecer um conjunto ordenado e coerente de tarefas, de acordo com as limitações impostas pelo facto de não existir nenhum trabalho que faça uma análise integrada, como a que aqui se propõe, no âmbito do conhecimento da arquitectura, da engenharia civil, da economia e do direito. Para além destas limitações, o facto de o trabalho incidir sobre leis nacionais, estaduais e locais, atribui uma abrangência à pesquisa de tal forma vasta, impensável no âmbito de uma tese, que obriga à selecção de um conjunto de países e de cidades limitado que possam funcionar num princípio de amostragem para os restantes casos.

Tendo em atenção as limitações inerentes ao pioneirismo deste trabalho, a metodologia proposta assenta nos passos identificados na figura 2.1.

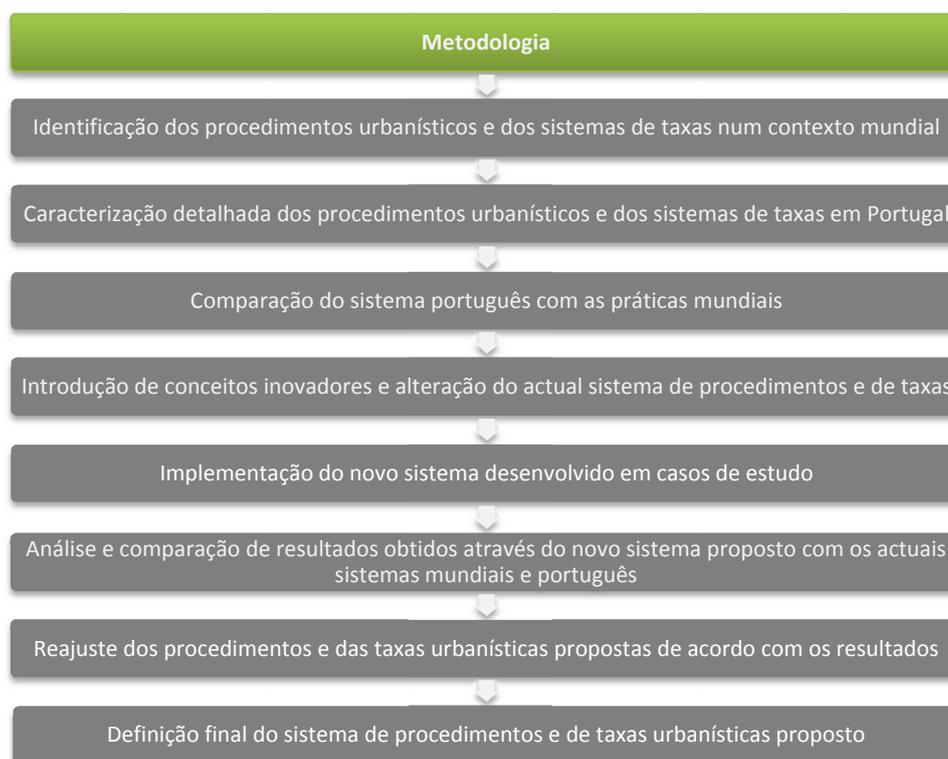


Figura 2.1: Metodologia do trabalho proposto

De acordo com a metodologia proposta é feito um trabalho exaustivo de pesquisa das leis reguladoras dos procedimentos urbanísticos e dos sistemas de tributação das respectivas operações e do património edificado nos diferentes países. O objectivo é perceber qual é o tipo de sistema que utilizam, nomeadamente: se existem e de que forma são implementadas as taxas ou os impostos pela manutenção, reforço ou criação de infraestruturas; quais são os princípios pelos quais estes sistemas se regem; como é que se articulam os vários instrumentos de gestão urbanística; quais são os parâmetros que são considerados no cálculo das taxas urbanísticas; qual é o objectivo da politica nacional de ocupação do território.

Por outro lado, com a pesquisa efectuada pretende-se também perceber até que ponto as medidas de sustentabilidade, com particular destaque para a componente do ambiente, têm estado a ser integradas nos processos de licenciamento das operações urbanísticas. Também por este motivo, foram incluídos na análise países como a França e a Finlândia que actualmente têm feito um esforço para liderar os processos relacionados com a sustentabilidade ambiental.

O carácter complexo do trabalho de pesquisa é evidente quando se percebe, que à semelhança do caso português, por cada parâmetro considerado para um determinado caso de taxa de urbanização, a justificação do mesmo e os valores que utiliza ou os princípios pelo qual se rege, são remetidos para outras leis ou portarias, que por sua vez remetem para outras leis e assim sucessivamente. Por outro lado, as sucessivas revisões ou alterações regulamentares aumentam a dificuldade do trabalho. Neste contexto, a multiplicidade de diferentes tipos de taxas urbanísticas existentes nos diferentes países e que em alguns dos casos ainda podem variar dentro do país de acordo com as políticas regionais ou municipais, explicam a dificuldade em coligir e sistematizar a informação.

A tarefa de caracterização dos sistemas urbanísticos de procedimentos e de taxas em Portugal padece de dificuldades equivalentes às dos restantes países. Contudo, e pela necessária focalização das alterações propostas com a presente tese, à realidade portuguesa, foram analisados detalhadamente os regulamentos municipais dos trezentos e oito concelhos do país. Foram também analisados todos os diplomas legais de âmbito nacional relacionados, entre outros: com as finanças locais; com a lei dos solos; com o regime jurídico das autarquias; com a contratação pública; com os regimes de procedimentos urbanísticos; com a qualificação técnica; com o orçamento de Estado. Na maioria dos casos tiveram que ser analisados os actuais diplomas e os que foram sendo sucessivamente revogados, para se poder explicar a evolução e para se conseguir perceber o grau de ajustamento aos princípios que estiverem na origem da criação dos actuais sistemas.

A caracterização dos sistemas urbanísticos em Portugal feita exclusivamente pela observação dos diplomas legais, pode não traduzir da melhor forma a realidade da aplicação corrente das medidas preconizadas. Por este motivo, a caracterização efectuada teve em atenção a análise das práticas correntes, por observação e pela interpretação de alguns dados estatísticos existentes e pela análise da reflexão efectuada pelas associações ligadas a este sector, tais como: Associação dos Industriais de Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN); Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI); Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP).

Para que esta caracterização pudesse ser ainda o mais completa possível, foram escolhidos oito concelhos portugueses representativos dos restantes concelhos e seis cidades estrangeiras, de acordo com a informação que foi possível reunir, para a aplicação dos casos de estudo. Foram identificados dezasseis casos de estudo, relativos a situações correntes que são representativas das operações urbanísticas mais relevantes, correspondentes a quatro tipos distintos de operações urbanísticas aplicadas a quatro tipologias distintas. As operações urbanísticas são: a construção; a reconstrução; a conservação; o loteamento. As quatro tipologias representativas escolhidas para cada uma das operações urbanísticas referidas são: a habitação unifamiliar; a habitação multifamiliar; a habitação multifamiliar com serviços ou comércio, ou seja edifícios mistos; os edifícios industriais.

No quadro 2.1 é possível observar a identificação e a forma com os dezasseis casos de estudo estão organizados. A descrição detalhada de cada um deles é apresentada no Capítulo 8.

Quadro 2.1: Organização dos casos de estudo

Tipo de Operação	Tipologia			
	Habitação Unifamiliar	Habitação Multifamiliar	Habitação Multifamiliar e Serviços	Indústria
Construção	Caso 1	Caso 5	Caso 9	Caso 13
Reconstrução	Caso 2	Caso 6	Caso 10	Caso 14
Conservação	Caso 3	Caso 7	Caso 11	Caso 15
Loteamento	Caso 4	Caso 8	Caso 12	Caso 16

Com a análise comparativa efectuada foram identificados os principais pontos fracos, os pontos fortes e as omissões nos actuais sistemas. Seleccionando os pontos fortes, eliminando ou mitigando os pontos fracos e introduzindo alguns conceitos novos, de acordo com novos requisitos transversais a todos os países e de acordo com a especificidade do sistema português, foi possível definir uma nova formulação para o sistema de taxas municipais de urbanização e propor uma revisão dos procedimentos urbanísticos.

Para demonstrar como o sistema proposto permite dar resposta aos objectivos apresentados, foi aplicada a nova formulação da expressão de cálculo das taxas municipais de urbanização aos dezasseis casos identificados.

A utilização dos mesmos casos de estudo permite a comparação dos resultados obtidos com a nova formulação em relação aos restantes concelhos do país e em relação às cidades estrangeiras analisadas. Da análise dos resultados obtidos foi possível proceder aos reajustes necessários no sistema de taxas e de procedimentos, voltando a simular, num processo iterativo, até ser possível chegar a uma solução de compromisso entre todas as condicionantes identificadas. A formulação assim encontrada é a que melhor responde aos objectivos propostos, no actual contexto socioeconómico do país e na falta, a nível mundial, de informação trabalhada de suporte aos novos conceitos que se propõem com a presente tese.

CAPÍTULO 3 – RELEVÂNCIA ECONÓMICA, SOCIOCULTURAL E AMBIENTAL

3.1 – Enquadramento

Um Estado sem regras e leis que sejam economicamente viáveis e socialmente justas dificilmente será um Estado justo.

Num período em que se assiste a fortes e intensos tumultos sociais torna-se fundamental rever medidas e socializar as taxas cobradas pela prestação dos diferentes serviços do Estado. Esta socialização das taxas passará obrigatoriamente pela definição de novos regimes, claros e com uma melhor blindagem a actividades corruptivas, tornando-as assim sustentáveis.

A insatisfação e a desconfiança mais ou menos generalizada das populações estão profundamente relacionadas com a constatação dos desequilíbrios sociais de algumas das leis existentes e das respectivas taxas que, na maioria dos casos, se encontram desajustadas, não se percebendo muito bem os critérios subjacentes ao seu cálculo, e noutros casos, mesmo que, partindo dos correctos princípios de formulação, não se percebe muito bem de que forma e para o que é que esses montantes são utilizados.

Num cenário de crise económica, como o presente, estes aspectos assumem especial visibilidade e a falta de responsabilização individual e colectiva que se tornou evidente nos últimos anos tem que ser erradicada. Esta erradicação terá que ser feita a longo prazo através de uma alteração da forma de pensar e de interagir com a comunidade e a curto prazo através da referida alteração de medidas e leis, que dificultem a manutenção das causas das anomalias que se têm estado a detectar.

O urbanismo enquanto actividade de planeamento e de pensamento prévio para a construção, por ser uma actividade de importância fundamental no desenvolvimento sustentado de um país, é precisamente a actividade em que mais facilmente se detectam as referidas anomalias e que mais desequilíbrios se podem originar (Kibert, 2005).

Assistindo-se a rácios de crescimento da população em determinadas cidades de tal forma elevados, percebe-se que os métodos tradicionais de planeamento não são capazes de dar resposta aos desequilíbrios que são inerentes, seja por força da alteração das relações sociais ou da sociedade, seja por força das alterações ambientais induzidas, ou ainda por força da subjectividade humana (Graduate School of Design, 2010).

Caso a tendência de agravamento destes desequilíbrios a que se tem assistido não seja travada é de se esperar a agudização da insatisfação generalizada das populações, mesmo nos países em que os cenários de crise ainda não se fizeram sentir.

Torna-se assim, necessário promover novas formas de projectar, novas formas de urbanizar e de construir, novas formas de taxar que respondam às questões da sustentabilidade em todas as suas vertentes e ao mesmo tempo que permitam promover um conhecimento educativo.

3.2 – O sistema mundial de tributação

É do antigo Egito que se conhece o primeiro sistema de tributação de que há registo. Este data do ano de 3000 aC. Sucessivamente diferentes povos e civilizações, tais como: o Império Persa e a Índia foram adaptando o sistema às suas necessidades e às realidades socioeconómicas. Estes tributos baseavam-se, sobretudo, na maior ou menor produtividade de cada região ou comunidade de acordo com as capacidades e as variedades produtivas ou extractivas, depois de deduzidos os gastos incorridos pelas mesmas. Uma parte do resultado desses tributos servia para colmatar as carências dessas mesmas regiões ou para a compensação dos custos incorridos pela manutenção dos impérios. Este foi o princípio dos primeiros sistemas fiscais regulados e sustentáveis. Na Europa, os primeiros registos datam apenas do século XVII. Nesta altura, o montante global de tributação nas principais civilizações europeias representava já cerca de 15% a 20% da produção. Em períodos posteriores de guerra ou de revolução e nos países em que tal se verificou, ou que foram directamente afectados, estes valores tiveram um agravamento significativo, chegando a crescer cerca de seis vezes ao longo do século XVIII (Cunha, 2002).

O estudo concreto da influência do número e do valor dos tributos nas sociedades tem merecido especial atenção nas últimas décadas. De acordo com o que tem vindo a ser identificado pelos diferentes estudos efectuados, os tributos fornecem receitas aos Estados e aqueles que as pagam têm que ter uma participação activa na forma como o mesmo gasta o seu dinheiro. “Os impostos são o sangue da vida de uma sociedade estável e próspera” (Gregory, 2011). Contudo, pela importância que assume, a cobrança de impostos não é uma tarefa fácil para o Estado, especialmente nos períodos associados a uma desaceleração da economia global. As economias que atingem grandes défices estruturais, nomeadamente as grandes economias desenvolvidas, vêem a sua política fiscal sob intenso escrutínio público. Há uma expectativa clara que a maioria dos Estados terão de aumentar os impostos, bem como fazer cortes nas despesas. Estas alterações que resultam num aumento do valor dos impostos terão que ser cautelosas, para garantir que a recuperação não é abafada e que o sistema fiscal suporta o investimento das empresas, o crescimento económico e o bem-estar social. O aumento do valor dos impostos deve fluir através de um ambiente de negócios estável, da existência de boas infraestruturas e da melhoria da qualidade de vida para os cidadãos.

No contexto da actual recessão, que é comum à maioria dos países, os procedimentos fiscais assumem novamente uma importância central no desenvolvimento internacional. As dificuldades de acesso ao crédito resultantes dos cortes nos orçamentos de ajuda, colocam em evidência a necessidade dos países com economias mais frágeis recorrerem às receitas fiscais como fonte sustentável de financiamento. Contudo, existem muitas limitações e desafios a enfrentar no aumento das receitas fiscais que têm de ser acauteladas. É importante que estas alterações não coloquem em causa os princípios nos quais um sistema de tributação justo deve assentar e que consistem, de acordo com Adam Smith¹ (Smith, 2006): num sistema justo e proporcional, onde esteja previsto o princípio da progressividade, ou seja, quem ganha mais deve contribuir com uma parcela maior do que ganha; num sistema simples e claro para quem paga e para quem recebe; na neutralidade, ou seja, não deve influenciar as decisões e consequentemente a evolução natural da economia.

Quando tal não acontece, são frequentes os casos de resistência ao pagamento dos impostos. Desde o tempo dos grandes Impérios e das Colónias que existem relatos de algumas medidas mais ou menos drásticas, tomadas como consequência do desvio destes tributos ou da

¹ Autor da obra: Uma Investigação sobre a Natureza e as Causas da Riqueza das Nações, em 1776. Ficou conhecida como: A Riqueza das Nações.

resistência ao seu pagamento. Na maioria dos actuais Estados democráticos e evoluídos, esta resistência ao pagamento dos impostos assume formas menos drásticas e recentemente tem vindo, aparentemente, a diminuir. Os factores que ditam essa diminuição da resistência ao pagamento estão relacionados: com o desenvolvimento de uma consciência ética individual sobre o dever de cada um, na proporção dos seus meios, para o estabelecimento de condições para o bem comum; com a aceitação por legitimação do sistema que propõe e decide sobre os impostos a aplicar; com o aumento da eficiência da administração pública, associada a processos menos corruptivos (Cunha, 2002). Esta diminuição é classificada como aparente, uma vez que se trata de um fenómeno que acompanha o valor relativo da carga tributária. Com o aumento da carga tributária é de se esperar um abrandamento da diminuição da resistência ao pagamento dos impostos. O que se verifica também, é que essa resistência tem vindo a assumir outro tipo de forma, muito mais discreta e mais complexa, a chamada resistência passiva. Esta forma de resistência está relacionada com a evasão fiscal, constituindo crime, e com o planeamento tributário, que consiste basicamente num aproveitamento das omissões ou lacunas da lei.

Os estudos que têm vindo a ser realizados, levaram também à distinção dos diferentes tipos de tributos, estabelecendo-se a distinção que é actualmente consensual, entre impostos e taxas. A principal diferença entre eles, é que o imposto não pressupõe à partida, uma contrapartida directa do Estado. Uma taxa pressupõe que as receitas arrecadadas por via da aplicação das mesmas, sejam vinculadas à prestação de determinado serviço ou à realização de determinada contrapartida pelo Estado. No caso das taxas e ao contrário dos impostos, esta questão da resistência ao pagamento não tem significado, uma vez que são valores em geral cobrados no acto da prestação de uma determinada contrapartida requerida a título individual pelo interessado.

Este sistema de tributação aplicado ao caso particular do urbanismo do património edificado pode em geral ser agrupado em três categorias distintas: as taxas cobradas pela contrapartida para o requerente, enquanto agente promotor de uma determinada operação urbanística; os impostos cobrados pela manutenção e pelo reforço das infraestruturas públicas de apoio; os impostos cobrados pela transmissão dos imóveis.

Qualquer tipo de sistema de tributação urbanística pode, a partir de determinados rácios, desencorajar a realização de operações urbanísticas, o que contrariando o princípio da neutralidade, acaba em muitos casos por acontecer (Bioregional, 2003). O tipo de imposto ou taxa e a sua incidência é consideravelmente diferente de país para país e são dependentes da conjuntura socioeconómica do mesmo, podendo em alguns casos consistir na sua aplicação à data da construção ou da transacção, ou ainda anualmente ao longo da vida útil do edifício, conforme se pode perceber nos exemplos seguintes.

Os tributos cobrados pela manutenção e pelo reforço das infraestruturas públicas de apoio traduzem-se, fundamentalmente, na aplicação anual de uma determinada percentagem sobre o valor do imóvel. No caso Português este imposto é conhecido como: Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Os impostos cobrados pela transmissão dos imóveis, mais concretamente pelas transmissões a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito (usufruto, uso e habitação, direito de superfície, servidões prediais) sobre bens imóveis têm por norma, carácter pontual, sendo liquidados na data da transacção, ou seja, logo que verificada a transmissão a título oneroso, seja ela fiscal ou civil. Em Portugal este imposto é conhecido como: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

No caso do Brasil, os principais impostos municipais têm uma estrutura muito semelhante à que existe em Portugal. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é o

correspondente ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e também baseia o valor do tributo pago anualmente pelos proprietários dos imóveis, numa percentagem do valor de mercado do imóvel com base em critérios estabelecidos na lei municipal. O Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens e Imóveis (ITBI) pelas transmissões a título oneroso, do direito de propriedade é o equivalente ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). Existe também o Imposto sobre Serviços (ISS) que consiste no tributo pago sobre a mão-de-obra utilizada para a execução dos serviços. Considera-se que a mão-de-obra é tudo o que sobrar após descontados os valores referentes às notas fiscais de compra de materiais (Brasil, 2010). A base de cálculo varia conforme o município e não tem figura equivalente em Portugal.

No caso Português, o imposto relativo à transferência de propriedade (IMT) está directamente relacionado com o valor do imóvel, com base num valor mínimo definido por uma avaliação do Estado. Este varia a 0% a 8% em função do valor do imóvel, sendo abatida uma parcela ao valor assim encontrado, de acordo com o escalão em que se insere. O imposto relativo ao reforço das infraestruturas públicas de apoio (IMI) tem uma periodicidade anual e à semelhança do (IMT) reverte a favor dos municípios, apesar de actualmente, 50% do valor do (IMI) dos prédios rústicos ter que ser entregue pelos municípios às freguesias. Este valor depende da aplicação de uma taxa que varia entre 0% a 0,7% sobre o valor do património tributário.

No Brasil e utilizando como exemplo a cidade de São Paulo, salvo as excepções de imóveis abrangidos pelo: sistema financeiro de habitação (SFH); no programa de arrendamento residencial (PAR); na habitação de interesse social (HIS), em que o Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens e Imóveis (ITBI) corresponde a uma taxa de 0,5% até R\$42.800,00, passando aos 2% do regime geral para valores acima, todas as restantes transacções de imóveis são taxadas a 2% do valor resultante da avaliação do imóvel. No caso do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), o valor cobrado, resulta de um conjunto de factores tabelados, que faz depender, entre outros, da área, do custo por metro quadrado, do grau de obsolescência, do tipo e do padrão de construção. Ao contrário do que acontece em Portugal, no Brasil os municípios fixam os valores unitários do custo de construção por metro quadrado em função dos tipos e dos padrões de construção. Por exemplo o padrão de construção “F” do tipo “1”, relativo a construção residencial horizontal, tem, entre outras, as seguintes características definidas de acordo com o município de São Paulo: área bruta de construção acima de setecentos metros quadrados; um ou mais pisos; estrutura em betão armado, revestido ou aparente; arquitectura de prédio isolado com projecto arrojado e/ou sumptuoso; acabamento interior requintado (Brasil, 2010a).

Outros países apresentam taxas e impostos adaptados à sua realidade cultural e socioeconómica. No caso da China, desde o dia 1 de Dezembro de 2010, que é exigido aos promotores estrangeiros que pretendam investir no país, o pagamento de um imposto de construção e de manutenção urbana, para além do pagamento das taxas locais necessárias. Desde 1985, que os promotores estrangeiros estavam isentos do pagamento das taxas urbanísticas, para fomentar o investimento estrangeiro no país (China, 2011). Com esta medida, pretende o governo chinês promover uma igualdade de tratamento entre os promotores estrangeiros e chineses. Contudo, percebe-se bem a mudança de uma política económica que vinha a ser seguida fruto da actual situação económico-financeira do país.

Este imposto urbanístico e as respectivas taxas servem para ajudar nos custos suportados para a manutenção urbana, a construção e o sistema de educação. O valor do imposto cobrado depende do local: se numa área urbana; no centro dessa área urbana; ou na sua periferia, o valor do mesmo varia entre 7%, 5% e 1% sobre o valor total do volume dos activos líquidos

gerados, respectivamente. As contribuições locais consistem, de forma genérica, na aplicação de um imposto de 3%. Este tipo de impostos tem uma periodicidade anual.

À semelhança da China, tanto a Espanha como a Áustria baseiam, parte dos seus sistemas contributivos relacionados com as operações urbanísticas e o património construído, na aplicação de um imposto sobre os activos líquidos dos proprietários.

Na Espanha, os impostos sobre o património construído baseiam-se na aplicação de uma taxa anual abaixo de 1% sobre o valor da avaliação oficial atribuído pelo Estado ao imóvel, para além dos impostos locais aplicados em fracções que vão desde 1% a pouco mais de 2%. O valor destes impostos depende do valor dos activos líquidos do proprietário (Espanha, 2001).

Na Áustria, os impostos sobre o património construído baseiam-se na aplicação de uma taxa anual abaixo de 1% sobre o valor da avaliação oficial do imóvel, devendo este ser inferior ao valor de mercado. Existe também um imposto de 1% aplicado aos activos líquidos do proprietário (Áustria, 2011).

Já no caso de países como a Suécia, a Alemanha, o Reino Unido, a Dinamarca ou Itália, este tipo de sistema contributivo, com as devidas especificidades de cada um deles, assenta no valor do imóvel. É neste grupo que se pode enquadrar o sistema português.

No caso da Suécia, está previsto o pagamento de um imposto anual de cerca de 1,5% sobre 75% do valor de mercado do imóvel, resultante da avaliação efectuada ao mesmo. No caso de construção nova ou de reabilitação de imóveis, está prevista uma isenção do pagamento do referido imposto nos primeiros cinco anos e existe uma redução de 50% no valor do mesmo nos cinco anos seguintes. Pretende-se desta forma fomentar a construção e principalmente a reabilitação dos edifícios. Acima de um determinado valor de património imobiliário, aproximadamente oitenta e nove mil euros, terá que ser pago um imposto de 1,5% aplicado sobre o montante que excede o valor referido (Suécia, 2011).

O sistema de impostos sobre o património construído do Reino Unido baseia-se na atribuição de um intervalo de classificação dos imóveis de A a H, do mais baixo ao mais alto valor, respectivamente, de acordo com a avaliação comparativa de imóveis na mesma zona (Reino Unido, 2011). O imposto resultante é pago anualmente, por imóvel e com um valor absoluto nunca inferior a cerca de trezentas e cinquenta libras esterlinas por ano.

Na Alemanha existe um imposto sobre a ocupação de solo que tem como propósito custear as despesas incorridas pelos serviços locais para manutenção e reforço das infraestruturas. A incidência do imposto, próxima de 1%, é sobre o valor da avaliação que resulta geralmente abaixo do valor médio de mercado. No caso de imóveis que sejam propriedade de não residentes, existe um acréscimo de 0,5% no valor do imposto cobrado (Alemanha, 2011).

A Dinamarca apresenta um esquema mais complexo, existindo vários impostos sobre o património construído. Existe um imposto estatal de 1% aplicado sobre o valor do imóvel. Existe um imposto local com uma incidência de 0,5% a 2,5%, sobre o valor dos terrenos pertencentes à propriedade, consoante a sua localização. Sobre estes terrenos, existe ainda um imposto de âmbito regional de cerca de 1%. Estes impostos só são válidos para o imóvel em que o proprietário estiver domiciliado (DATI, 2000).

O sistema Italiano tem também alguma complexidade. O imposto de valor acrescentado aplicado às operações urbanísticas corresponde a 9% em novas propriedades designadas de não-luxo e toma o valor de 19% para operações em propriedades consideradas de luxo. Existe

um imposto local, o ICI ('Ichy'), que tem que ser pago pelo proprietário do imóvel. Este tem uma incidência de 0,4% a 0,7% sobre o valor da propriedade. A taxa é definida pela autoridade local respectiva, e depende da dimensão do imóvel, da sua localização, da classe e da categoria. Nos casos em que o imóvel não seja habitável, pode existir uma redução até 50% do valor do ICI (CEEC, 1998).

Tal como acontece com os impostos relacionados com o urbanismo, também nas taxas urbanísticas existe uma infinidade de sistemas, de diferentes designações e de afectação das mesmas, consoante o país. Esta multiplicidade de taxas, que aumenta exponencialmente, no caso dos países que deixam ao critério das regiões ou dos municípios a definição dos parâmetros de cálculo das mesmas, dificulta significativamente o processo de pesquisa e de análise comparativa. Por este motivo, do que foi possível observar com a pesquisa efectuada aos regulamentos nacionais e municipais de alguns dos países europeus e de algumas das cidades que constituem os Estados Norte Americanos, foi possível constatar que os princípios em que a cobrança das taxas de urbanização se baseia são muito semelhantes. Estes princípios estão relacionados com a realização de uma determinada tarefa pela entidade pública, da qual irá resultar o benefício directo do requerente.

À semelhança do que acontece com o caso de Portugal, situação que nos próximos Capítulos será apresentada com detalhe, no caso de Espanha o que gera o acto tributável é uma actividade, técnica e administrativa, que se relaciona, afecta ou beneficia de uma maneira específica o sujeito passivo e é necessária para a prestação dos serviços seguintes (Espanha, 2001):

- Tramitação de consultas prévias, informações urbanísticas e expedição de certificados de urbanísticos;
- A emissão de cédulas urbanísticas;
- A tramitação de expedientes de expropriação forçada em favor dos particulares;
- A marcação de alinhamentos;
- O processamento de licenças urbanísticas;
- O processamento de expedientes conflituantes da ruína dos edifícios;
- O processamento de registo de alteração do proprietário do certificado urbano;
- A tramitação de actos de comprovação de execução de obras e do exercício de outras actividades de acordo com a licença;
- A emissão de ordens de execução por violação do dever de conservação.

No extremo oposto da Europa, a Finlândia considera actos geradores de taxa equivalentes e acrescenta aos mesmos, como princípios da aplicação das taxas administrativas de urbanização: a imparcialidade; a confiança; o elevado grau de profissionalismo (SYKE, 2007).

Para algumas das cidades pertencentes aos diferentes Estados americanos, a forma de aplicação das taxas de urbanização apresenta um elemento caracterizador que as distingue das que foram observadas para as cidades ou países europeus. A taxa urbanística emitida

separa sempre o valor das taxas cobradas pelas licenças para a execução ou para a alteração das instalações e dos equipamentos eléctricos, hidráulicos, mecânicos e de combate a incêndio em edifícios. No caso de obras de alteração numa destas instalações é sempre necessário solicitar a licença e pagar a respectiva taxa, o que não acontece em Portugal.

Na França as taxas urbanísticas de operações correntes resultam da aplicação cumulativa: da taxa local relativa à criação de novos equipamentos; da taxa departamental destinada ao financiamento dos concelhos de arquitectura, de urbanismo e do ambiente (TDFNCUAE); da taxa departamental para os espaços classificados como sensíveis (TDENS) (França, 2000). No caso da taxa relativa à criação de novos equipamentos, o seu valor é obtido através de uma expressão de cálculo muito simples com três parâmetros: um valor fixo (VF); a área de construção da operação urbanística a realizar (SHON); uma taxa definida pelas diferentes comarcas, cujo valor pode variar consoante a categoria da construção, de 1% a 5%. O valor fixo (VF) correspondente ao custo por metro quadrado definido em função da tipologia e da área de construção da operação urbanística. Os valores (VF) são publicados todos os anos em função da avaliação efectuada com base no índice INSEE relativo ao custo da construção, à semelhança do que acontece em Portugal. O valor da taxa departamental destinada ao financiamento dos concelhos de arquitectura, de urbanismo e do ambiente (TDFNCUAE) é definida pelos concelhos referidos, não podendo ultrapassar os 0,3% do valor do conjunto construído. Este valor é diferente consoante as diferentes categorias de construção. A taxa departamental para os espaços classificados como sensíveis (TDENS) é definida pelas comarcas para zonas protegidas ou de especial interesse local. O cumulativo destas duas taxas aplicadas a uma determinada operação urbanística não pode em caso algum ser superior a 1,52 euros por metro quadrado da área de construção respectiva (França, 2000).

Em todos os casos analisados com o trabalho de investigação desenvolvido nesta tese, é possível constatar que o cálculo do valor das taxas municipais de urbanização ou equivalentes, está geralmente associado ao tipo de operação, à tipologia em causa, à área de construção correspondente e ao custo por metro quadrado da intervenção, sendo este, em praticamente todos os casos, definido pelas administrações centrais em função da tipologia da operação, ou da categoria da construção. Em alguns dos países, foi possível constatar que a esta taxa ou ao conjunto das taxas aplicáveis, está associado o factor localização.

Outra característica comum e que define as taxas urbanísticas observadas nos diferentes países é a sua formulação simples. Em Portugal, tal como poderá ser observado com detalhe no Capítulo 4 do presente trabalho, também existem concelhos com formulações de taxas bastante simples, contudo o problema não está relacionado propriamente com essas expressões, mas com a diversidade de expressões e de parâmetros diferentes utilizados em cada concelho, que dificulta uma comparação expedita dos valores cobrados.

Em nenhum dos países e dos municípios analisados foi encontrado um único parâmetro no sistema de taxas de urbanização que esteja relacionado com a sustentabilidade ambiental da operação urbanística em causa, pelo que se entende que, mesmo nos países como a França ou a Finlândia, que já se encontram a utilizar o sistema de créditos de carbono, a alteração dos procedimentos e da forma de taxar os procedimentos urbanísticos ainda não evoluiu no sentido de permitir dar resposta a estas novas realidades. No caso da Finlândia, o trabalho que tem vindo a ser realizado, que se caracteriza pelo pioneirismo e pela coragem das medidas e que vai no décimo projecto assinado para a compra de redução de emissões certificadas de carbono, está relacionado com projectos de redução das emissões de carbono com base no aproveitamento das mesmas para a geração de electricidade. Exemplo disso é o último acordo estabelecido entre a Finlândia e a uma companhia da Jordânia, segundo o qual, a Finlândia vai comprar 362.709 Reduções Certificadas de Emissões (RCE) de carbono geradas pelo projecto

no período de 2008 a 2012, num projecto que irá reduzir as emissões globais de gases com efeito estufa, capturando as emissões de metano (CH₄) do aterro. O gás de aterro sanitário do Ruseifeh que está localizado em Amã será queimado e parcialmente utilizado para gerar electricidade para uma grelha de distribuição, evitando assim as emissões associadas que teriam ocorrido na ausência do projecto. No total dos dez projectos, a Finlândia tem contratado aproximadamente 1,4 milhões de toneladas de dióxido de carbono equivalente. O Instituto Finlandês do Ambiente (SYKE), por intermédio do actual programa de aquisição de emissões certificadas de carbono, Finnish Carbon Procurement Programme (FINNDER), que sucedeu em 2006 o programa piloto (CDM/JI), criado em 1999, para a implementação de medidas no âmbito dos Mecanismos de Desenvolvimento Limpo (MDL) continua à procura de projectos que permitam a aquisição de emissões certificadas (SYKE, 2007), pelo que, a alteração proposta com o presente trabalho pode contribuir para o desencadear de um processo que permita a integração de processos construtivos nas operações urbanísticas conducentes à redução das emissões de carbono e que possam ser objecto de interesse para aquisição.

Outra característica comum à maior parte dos sistemas de taxa observados e que apenas no caso português não se aplica, é a existência de taxas pela realização de operações de conservação e reconstrução nos edifícios. Todo o tipo de operação urbanística acaba por estar sujeita, de acordo com os valores adequados para cada caso, ao pagamento de uma taxa.

Com a análise efectuada aos diferentes sistemas de tributação fica claro que, apesar de apresentarem uma obsolescência em relação à inclusão de parâmetros que permitam a integração dos novos conceitos de sustentabilidade referidos, na maioria dos casos observados, os princípios de progressividade, de simplicidade e de neutralidade que estão na génese destes sistemas contributivos, continuam presentes. O que se verifica no caso português é que houve uma distorção dos mesmos em função de alterações socioeconómicas registadas e que conduziram a sucessivas revisões desconcertadas aos regimes legais subjacentes à implementação dos sistemas de tributação.

3.3 – Os condicionalismos em Portugal

Em Portugal existe uma clara desarticulação entre os mecanismos do mercado imobiliário, da fiscalidade e da gestão territorial. Essa desarticulação é extensível aos instrumentos de política de solos, que surgem dispersos por vários regimes jurídicos, com finalidades diferentes e por vezes contraditórios entre si. A desarticulação existente é por demais evidente ao existirem alguns instrumentos da gestão do território e dos procedimentos urbanísticos que raramente ou nunca são utilizados.

Associadas à fraca capacidade para a programação e para a efectiva direcção pública dos processos de transformação urbanística, estas desarticulações prejudicam significativamente a eficiência, a credibilidade e a eficácia do sistema de gestão territorial português (Pardal, 2009).

A revisão ao sistema de gestão territorial, que está neste momento em curso, terá obrigatoriamente que recentrar os procedimentos em torno de um dos seus princípios fundamentais que consiste na função protectora do solo e na necessidade de salvaguardar as funções do mesmo para as gerações futuras. Para que isso seja possível será necessária uma clarificação dos direitos e das obrigações dos proprietários e dos utilizadores do solo, no

âmbito de medidas harmonizadas pelo menos a nível europeu e adequadas à realidade nacional, regional e local.

3.3.1 – Dimensão socioeconómica

Portugal tem estado, nos últimos tempos, mergulhado numa séria crise financeira a que não são alheios a falta de credibilidade e de valores na sociedade. Sendo esta crise transversal a todos os sectores, no da construção e do imobiliário, tradicional motor da economia, os números são por demais uma evidência de um vertiginoso abrandamento da actividade que afecta todos aqueles que directa ou indirectamente a este sector estão ligados. A situação só não assume proporções mais graves devido ao razoável desempenho que as empresas deste sector têm tido nos mercados externos e a uma forte campanha de investimentos públicos feitos pelo Estado nos últimos anos, nomeadamente e por exemplo: com a requalificação dos edifícios do parque escolar, que estão neste momento praticamente na sua fase final.

Com a conclusão destes investimentos e se não se assistir a uma inversão a breve prazo do abrandamento registado neste sector, é de esperar que as empresas não tenham capacidade para dar continuidade ao esforço financeiro que têm feito para manter os actuais postos de trabalho. De acordo com os dados estatísticos oficiais existentes (CPCI, 2011), desde o ano de 2002 mais de 36% dos cerca de 206 mil efectivos que entretanto perderam o emprego trabalhavam no sector da construção, representando actualmente mais de 14% do desemprego total registado no país.

Ainda de acordo com os mesmos dados estatísticos, o sector da construção está em queda contínua desde 2002, registando, desde então, uma perda acumulada na produção de 31%. Só no primeiro semestre do ano de 2010, foi possível observar uma quebra acentuada nos índices de produção de todos os segmentos da construção – cerca de 20% na engenharia civil e na habitação e de 10% nos edifícios não residenciais¹.

O mercado imobiliário em Portugal é também o reflexo desta situação de quase total estagnação. É neste momento um mercado que atravessa muitas dificuldades, quer conjunturais quer estruturais, estando muito pouco activo. São poucos os projectos de promoção, tanto particular como pública, em resultado da escassez de crédito quer para o financiamento de aquisições, quer para o financiamento de novas empreitadas ou ainda para o refinanciamento das operações em curso.

De acordo com dados do Instituto Nacional de Estatística (INE, 2010), assistiu-se na última década a uma diminuição para cerca de metade, no número: de edifícios licenciados; de procedimentos de licenciamento de construções novas para habitação familiar; de procedimentos de licenciamento de novos edifícios de habitação colectiva. Também a superfície total das obras concluídas diminuiu cerca de 23%. Por outro lado, reflectindo já os resultados da reavaliação do património imobiliário que está a ser efectuada e que termina em 2013, associada ao maior controlo dos valores declarados às Finanças, o valor médio dos prédios transaccionados aumentou para o dobro.

¹ De acordo com Reis Campos, Presidente da Associação dos Industriais de Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN), que preside também à Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI)

Não se espera a curto prazo que haja uma inversão desta tendência, esperando-se mesmo um interesse reduzido por parte dos investidores internacionais e consequentemente um baixo volume de novos investimentos.

Esta tendência obriga a repensar os actuais procedimentos e os valores que lhes estão associados, tendo sempre presente que numa altura como esta, uma diminuição do valor arrecadado por via das contribuições pagas será praticamente inviável. Para se perceber o impacto económico que as alterações propostas possam ter nas receitas do estado e das autarquias, basta atender ao caso concreto dos impostos relacionados com o património e com a edificação cobrados por via do imposto municipal sobre imóveis e sobre as suas transacções, que rendem às autarquias cerca de 85 milhões de euros por ano.

Por outro lado, a actual Lei dos Solos (Portugal, 1984), que incorpora os princípios fundamentais sobre a política de solos no âmbito do ordenamento do território e da reabilitação urbana e que foi publicada em Diário da República a 5 de Novembro de 1976, tendo sofrido uma alteração em 1980 e uma rectificação em 1984, está completamente desajustada da realidade socioeconómica e ambiental. Este desajustamento continua a promover em muitos casos a retenção dos solos com fins especulativos, ao mesmo tempo que permitiu uma expansão urbana desordenada com consequências directas no aumento dos custos de desenvolvimento das infraestruturas e da prestação de serviços colectivos, que contrariam os princípios da Lei base (Amaral, 2011).

Actualmente a referida revisão da Lei dos Solos terá necessariamente que contribuir para a justa distribuição das mais ou menos valias inerentes às decisões de planeamento ou de obras públicas para evitar a especulação, recorrendo para isso à comparação da actual legislação com a legislação internacional existente e com os resultados positivos comprovados, à análise das implicações económicas e das relações com outros regimes legais existentes e à observação das relações entre o sistema de gestão do território e a regulação do preço dos solos.

3.3.2 – Dimensão sociocultural

Existe um fenómeno social que pela sua dimensão também merece especial atenção: a falta de credibilidade associada à falta de ética de muitos dos agentes públicos e privados. Não se entende que alguns agentes públicos, com a conivência dos agentes privados, utilizem as ferramentas legais, que são criadas com o intuito de ajudar na gestão pública, de forma totalmente descontextualizada e em prejuízo do erário público.

Disso são exemplo alguns dos inúmeros concursos públicos lançados após as alterações ao regime de contratação pública que entrou em vigor no passado dia 18 de Junho de 2010, cujos valores podem ser observados na figura 4.9 do Capítulo 4. Estas alterações passaram a permitir a adopção do procedimento de concurso público urgente¹ para a celebração de contratos nos casos em que o valor da adjudicação seja inferior a 4,8 milhões de euros e se trate de projectos co-financiados por fundos comunitários. De acordo com a Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI, 2011), apesar de se chamarem concursos públicos urgentes, na prática, estes concursos não são mais do que ajustes directos.

¹ O concurso público urgente aplica-se a empreitadas cujos valores de contrato sejam inferiores a 4,845 milhões de euros, sejam co-financiadas por fundos comunitários e o critério de adjudicação seja o do preço mais baixo.

A especificidade dos contratos de empreitadas de obras públicas não é compatível com a ligeireza procedimental do concurso público urgente, uma vez que estes foram pensados para a adjudicação de contratos de locação, de aquisição de bens móveis ou de serviços de uso corrente. O Código dos Contratos Públicos (CCP) (Portugal, 2008) estabelece para empreitadas e de uma forma geral, um prazo mínimo de apresentação de propostas de 20 dias, que pode ser reduzido para 11 dias em casos de manifesta simplicidade, o que não é o caso de uma obra de 4,8 milhões de euros, a que corresponde o valor limite para este tipo de adjudicação.

Ainda de acordo com a Confederação (CPCI, 2011), a adjudicação de obras públicas deve sempre estar acima de qualquer suspeita e tal só é possível quando há regras transparentes que sejam capazes de potenciar a concorrência entre as empresas. Só assim se pode garantir a obtenção da melhor proposta para um dado contrato.

Existem também outro tipo de procedimentos urbanísticos relacionados com a promoção privada que propiciam estas situações e que na impossibilidade de haver num curto prazo, uma alteração da forma de estar e de pensar dos intervenientes, estes devem ser objecto de revisão. A título de exemplo, refere-se o caso de determinadas operações urbanísticas de loteamento em zona condicionada por servidões administrativas, cujo interesse cesse por parte da Comissão de Coordenação Regional. Nestes casos para ser possível a alteração da servidão sobre o imóvel, basta que, a pedido do promotor, o município se pronuncie mostrando interesse que tal aconteça à Comissão de Coordenação. Facilmente se subentende que em função do benefício significativo obtido para o promotor que este tipo de operação aporta, possam surgir factores externos de pressão sobre os agentes públicos.

Para que se compreenda a importância económica destes procedimentos, só em 2010, a contratação pública em Portugal atingiu o montante de cerca de 11 mil milhões de euros¹, em 79.739 procedimentos efectuados entre a aquisição de bens e serviços e as empreitadas de obras públicas (MOPTC, 2011).

Na figura 3.1 apresenta-se a distribuição dos procedimentos de contratação pública em número e em valor.

¹ Dados da Contratação Pública em Portugal – Relatório Síntese 2010 do Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. editados em 27 de Janeiro de 2011.

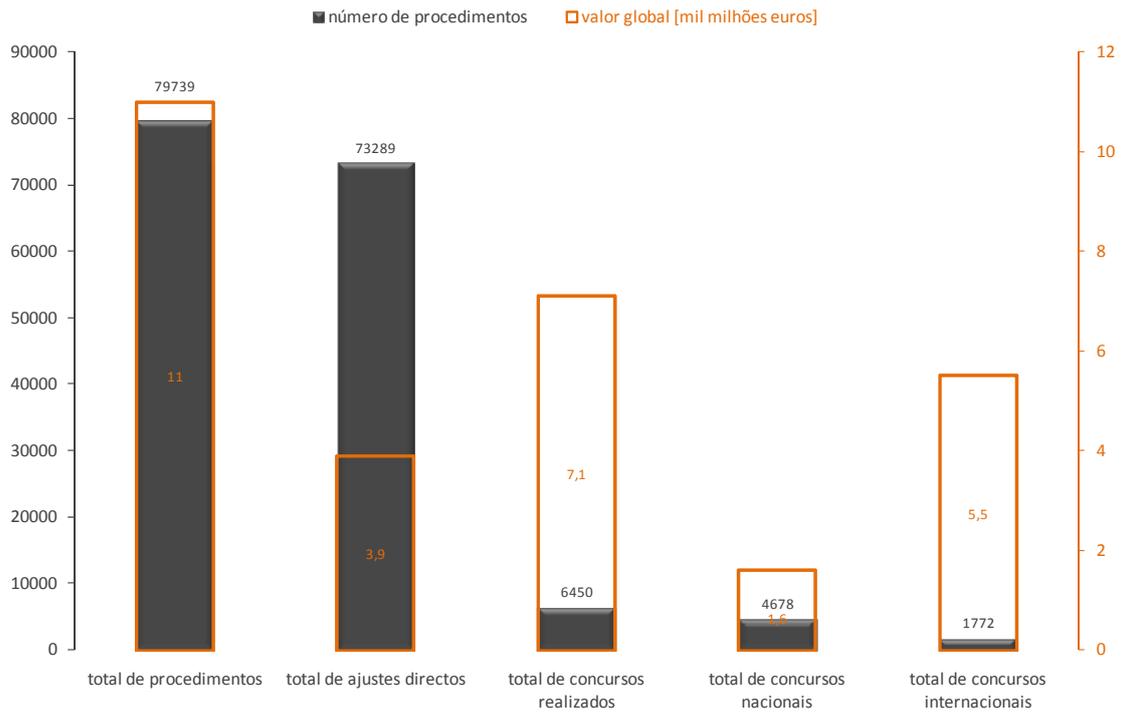


Figura 3.1: Comparativo em número e em valor dos procedimentos de contratação pública em Portugal em 2010

Na figura 3.2 apresenta-se a distribuição comparativa do valor global dos concursos relativos às empreitadas de obras públicas e à aquisição de bens e serviços pelo número e pelo tipo de procedimento.

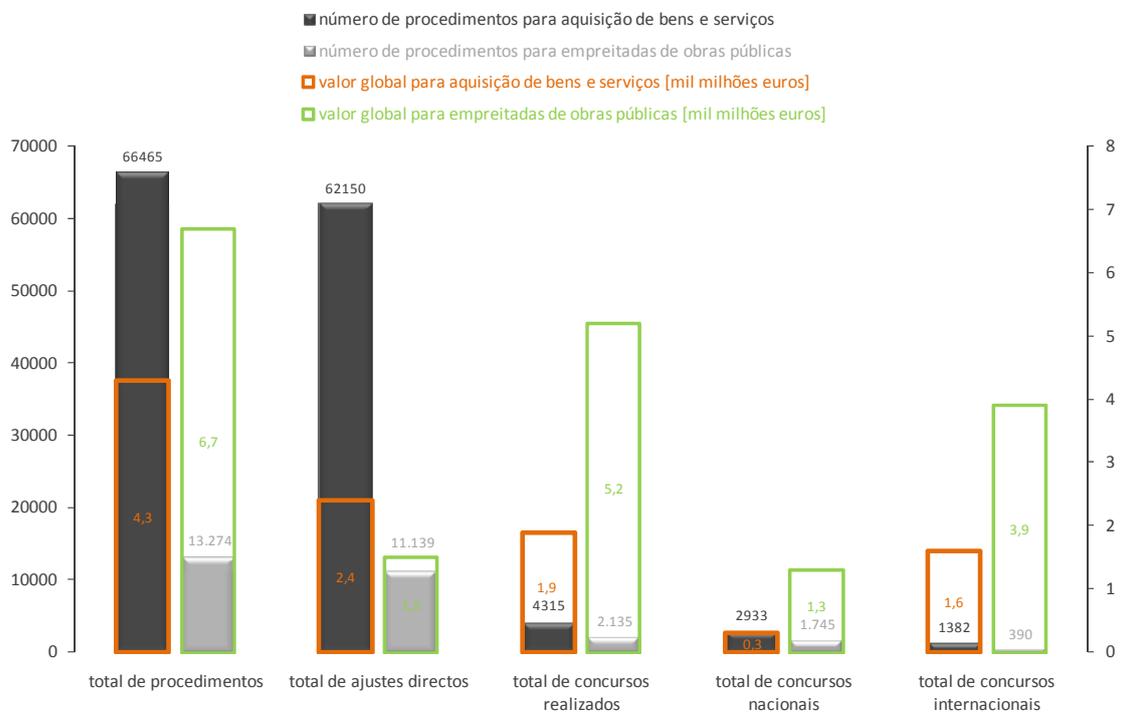


Figura 3.2: Comparativo de procedimentos de contratação pública para a aquisição de bens e de serviços e para empreitadas de obras públicas em Portugal no ano de 2010

Conforme se pode observar, na contratação de empreitadas de obras públicas, os concursos representam 78% do valor total adjudicado e os ajustes directos apenas 22%, enquanto que em termos numéricos, estes concursos representam apenas 16% contra 84% dos ajustes directos. O facto de a legislação limitar a adjudicação de empreitadas ou a aquisição de bens e serviços acima de determinados montantes por ajuste directo, implica que, para o mesmo número de procedimentos, da contratação por concurso resulta sempre um valor global superior à contratação por ajuste directo. Esta antítese dos valores resulta também da fragmentação das empreitadas para possibilitar os ajustes directos, facilitando favorecimentos injustificados entre os agentes intervenientes.

Considerando uma empreitada para a construção de uma determinada escola, pelo montante global de vários milhões de euros: se a empreitada for fragmentada, podem-se separar os trabalhos correspondentes aos arranjos exteriores, que por sua vez, poderão ainda ser separados em empreitadas mais pequenas. Retirando também, por exemplo, as caldeiras previstas para o sistema de preparação de águas quentes sanitárias e procedendo ao concurso para a aquisição deste bem de forma autónoma, resultam assim vários montantes parciais cujos valores ficam abaixo dos limites legais que permitem à entidade promotora pública o procedimento por ajuste directo.

Esta situação é também muito comum na aquisição de serviços. Utilizando o mesmo exemplo, em vez de ser adjudicada a prestação global de serviços de elaboração de todos os projectos de arquitectura e das restantes especialidades a uma única entidade, estes serviços podem ser fraccionados, no limite, por especialidade, o que permite o procedimento por ajuste directo.

É obvio que o recurso a estas situações, sem uma justificação objectiva, descredibiliza as leis, generalizando a desconfiança dos particulares e conseqüentemente promove entre estes uma forma de actuação, em relação aos procedimentos e às suas obrigações cívicas, errática, que urge definitivamente alterar.

Por outro lado é fundamental criar as necessárias condições para que exista uma efectiva participação dos privados nos processos de transformação fundiária em condições de concorrência e de transparência. Este é um dos objectivos subjacente ao actual processo de revisão.

3.3.3 – Dimensão ambiental

Apesar de, desde os anos setenta, existirem na legislação portuguesa algumas salvaguardas para as questões ambientais, só a partir de 1986, com a adesão à Comunidade Económica Europeia e por força da transposição das Directivas Comunitárias, é que se encontra na legislação subsequente uma preocupação efectiva com as questões ambientais. Numa primeira fase, estas questões incidiam mais sobre o controlo da poluição, com o princípio do poluidor-pagador, passando numa fase posterior a incidir na prevenção.

Actualmente a legislação ambiental europeia assenta numa lógica de responsabilidade partilhada, em que são chamados a intervir todos os agentes no processo de forma a tentar garantir o cumprimento dos objectivos ambientais sem descurar as questões indissociáveis do contexto económico, social e político-cultural. Esta parceria permite estabelecer políticas negociais e contratos ambientais que possibilitam o cumprimento mais progressivo das metas e dos objectivos estabelecidos, consolidando o conceito de desenvolvimento sustentável.

Do ponto de vista da componente ambiental, Portugal através do Decreto-Lei nº 147/2008, de 29 de Julho, transpôs para o direito português a Directiva 2004/35/CE tendo alicerçado o princípio da prevenção, aproveitando para integrar e desenvolver o princípio da responsabilização. Contudo, esta mudança da legislação não está a ser acompanhada, como seria desejável, da necessária evolução no que se refere à existência de procedimentos, nomeadamente com a alteração do sistema de taxas e dos procedimentos urbanísticos, conducentes à possibilidade de se estabelecerem os referidos contratos ambientais assentes nas políticas negociais, que no caso do sector da construção possibilitarão a existência e a aplicação efectiva de Mecanismos de Desenvolvimento Limpo (MDL).

Excepção feita para o sistema de certificação energética em Portugal, que apesar de ainda não ser consensual em algumas questões, nomeadamente: na ponderação que atribui a determinados parâmetros e procedimentos, nos mecanismos de implementação e de controlo dos procedimentos legais, foi uma das primeiras medidas efectivas, criada com o intuito de racionalizar consumos de energia e de limitar as emissões de carbono associadas aos mesmos.

Mesmo considerando a referida excepção e outras quantas medidas dispersas nos diplomas legais nacionais, conclui-se rapidamente o âmbito restrito das mesmas: à poupança energética, à gestão de resíduos, ao conforto, à saúde e à redução de consumos de recursos, com reduzido impacto na política global de sustentabilidade ambiental (Mateus, 2009).

Outro factor que, no caso de Portugal, poderá travar ainda mais a aproximação do país às metas estabelecidas no que se refere à sustentabilidade das medidas conducentes à redução das emissões de carbono, caso tal seja ignorado, é a realidade do tipo, da quantidade e da qualidade da construção de edifícios novos, em detrimento das operações de reabilitação, que caracterizou o país nas duas últimas décadas.

Depois de um período de grande expansão da construção nova, feita a um ritmo muito apressado, passou-se agora para um período que começa a ser caracterizado por uma crescente preocupação relativa à qualidade funcional e à sustentabilidade dos edifícios. Esta preocupação é inversamente proporcional ao ritmo da construção. Isto explica, em parte, de acordo com a informação censitária, que os cerca de 327 mil edifícios construídos entre 1996 e 2001 apresentem maiores necessidades de grandes reparações quando comparados com os cerca de 279 mil edifícios construídos no período anterior de 1991 a 1995 (INE, 2010).

Esta situação é tanto mais grave, quando se percebe que com a expansão da construção nova a que se assistiu, não existiram significativas preocupações com a componente ambiental, e que a falta de sustentabilidade aliada à má construção vão obrigar a intervenções que acarretam prejuízos significativos para o ambiente.

Um outro factor condicionante do ponto de vista da sustentabilidade ambiental, são as dificuldades inerentes à recolha de informação que permita estabelecer um conjunto de indicadores que de forma progressiva fossem sendo completados e permitissem a sua comparação numa lógica de benchmarking. Os resultados obtidos deram origem apenas a alguns trabalhos e publicações nesta área, mas que ainda não tiveram efeito no âmbito da alteração dos procedimentos e do respectivo sistema de taxas em operações urbanísticas.

Com esta crescente consciência da necessidade da existência de uma responsabilização colectiva, importa que sejam revistos os instrumentos e as ferramentas que permitam a concretização deste conceito. No caso da construção e do imobiliário, essa revisão passa necessariamente pela alteração dos procedimentos urbanísticos, nomeadamente: com a alteração dos elementos que constituem as diferentes fases do ciclo de vida de um projecto,

com a introdução obrigatória de informação técnica específica sobre os impactes ambientais resultantes das concepções e das soluções definidas em fase de projecto para obra, com a alteração dos sistemas de impostos e de taxas associadas.

PARTE II

Caracterização e Demonstração do Sistema de Taxas e de Procedimentos Urbanísticos em Portugal

CAPÍTULO 4 – SISTEMAS DE TAXAS E DE PROCEDIMENTOS

4.1 – Enquadramento

O regime jurídico da urbanização e da Edificação, em Portugal, está neste momento na sua décima alteração, correspondendo ao Decreto-Lei n.º26 de 30 de Março de 2010. As sucessivas alterações regulamentares mostram bem a dificuldade em legislar sobre esta matéria.

Em 16 de Dezembro de 1999, o Decreto-Lei n.º555 veio juntar num único diploma os dois principais diplomas legais que regulavam os procedimentos jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e os procedimentos de obras particulares. Este tinha como objectivo a compatibilização das exigências de salvaguarda do interesse público com a eficiência administrativa. Para isso foram legisladas um conjunto de medidas que vieram alterar significativamente os princípios e procedimentos que estavam até então definidos.

Para melhorar a eficiência administrativa, entendeu na altura, o legislador, introduzir um conjunto de medidas regulamentares neste Decreto-Lei, que tinham como objectivo a redução dos tempos de espera pela resposta das entidades licenciadoras. Estas medidas basearam-se no princípio do aumento da responsabilização dos particulares. A concessão de licenças parciais para a construção, permitindo a construção da parte estrutural de um edifício, antes da aprovação final do projecto para a obra, ou a introdução do procedimento de autorização, que se caracteriza pela dispensa de consulta a entidades estranhas ao município, são exemplos destas medidas.

No que respeita ao património edificado, este Decreto-Lei apresenta medidas que isentam da aplicação das normas legais e regulamentares supervenientes as obras que sejam efectuadas nos mesmos, desde que não consistam em obras de ampliação e não agravem a desconformidade com as normas em vigor.

O Decreto-Lei n.º555/99 veio também propor um novo regime de taxas urbanísticas. Com este Decreto-Lei, todas as operações urbanísticas no que se refere a obras particulares, que impliquem, pela sua natureza, um aumento do encargo público com a alteração das exigências, a manutenção ou a realização das infraestruturas e serviços públicos gerais, dão origem à contrapartida do pagamento de uma taxa pela entidade requerente, à semelhança do que acontecia para as operações de loteamento urbano.

Estas taxas urbanísticas passam então a depender fundamentalmente da natureza da obra e da finalidade da mesma. O mesmo Decreto-lei, passa a exigir que no exercício do seu poder regulamentar próprio, os municípios aprovem regulamentos municipais de urbanização e ou de edificação, bem como os regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas que sejam devidas pela realização das operações urbanísticas.

Em 4 de Junho de 2001, por intermédio do Decreto-Lei n.º177, foram apresentadas algumas alterações pontuais ao Decreto-Lei n.º555, motivadas principalmente pela suspensão de eficácia motivada por força da Lei n.º13/2000, de 20 de Julho. Estas alterações não vieram colocar em causa os princípios gerais, já identificados, do anterior Decreto-Lei.

Durante os anos seguintes, foram publicadas algumas portarias que vieram complementar e actualizar o regulamentado no Decreto-Lei n.º177/2001, nomeadamente e a título de exemplo:

- Portaria n.º1111/2001 de 19 de Setembro – Elementos estatísticos a serem remetidos pelas Câmaras Municipais ao Instituto Nacional de Estatística;
- Portaria n.º398/2005 de 5 de Abril – Elementos que acompanham o projecto de intervenção em espaço rural;
- Portaria n.º137/2005 de 2 de Fevereiro – Elementos que devem acompanhar os planos especiais de ordenamento do território;
- Portaria n.º138/2005 de 2 de Fevereiro – Elementos que devem acompanhar os planos municipais de ordenamento do território.

A Lei n.º60/2007, de 4 de Setembro, procedeu à sexta alteração ao regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro. Esta Lei procedeu a uma profunda alteração ao anterior diploma, destacando-se as seguintes principais alterações procedimentais:

- Utilização dos sistemas electrónicos para desmaterialização dos processos;
- Simplificação dos procedimentos administrativos;
- Promoção e valorização da responsabilidade de cada interveniente;
- Relação entre os diferentes Órgãos da Administração.
- Promoção da utilização das energias renováveis por isenção do controlo prévio das respectivas instalações, ainda que dentro de determinados limites.

Com estas alterações tentou-se delimitar o âmbito dos procedimentos de controlo prévio adequando-os à realidade urbanística e ao respectivo impacto da intervenção urbanística a implementar. As Comissões de Coordenação e de Desenvolvimento Regional (CCDR) territoriais, passam a estar entre o município e a as entidades da administração central a consultar.

A relação com os requerentes passa a ser feita pelo gestor do procedimento e a desmaterialização dos procedimentos é assente no recurso às novas tecnologias da informação, de que são exemplo: o relacionamento electrónico entre as entidades envolvidas; a consulta do processo e as notificações/comunicações online; o preenchimento e o envio electrónico dos formulários e requerimentos; a entrega, a análise e a apreciação em suporte electrónico dos projectos de arquitectura e dos projectos de especialidades; a disponibilização

no sistema informático da informação relativa aos procedimentos de comunicação prévia, designadamente para efeitos de registo, predial e matricial.

No ano de 2010, mais concretamente em 30 de Março, é publicado o Decreto-Lei nº26, que procedeu à décima alteração ao regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro. Este diploma veio basicamente ratificar o anterior diploma, procedendo a pequenos ajustes e à clarificação de lapsos existentes, com o intuito de promover, novamente, uma maior simplificação administrativa e a delimitação clara e rigorosa dos tipos de operações urbanísticas e dos respectivos elementos instrutórios.

Importa ainda falar sobre a legislação que está directamente relacionada com os procedimentos relativos à urbanização e à edificação de âmbito público, nomeadamente o Código dos Contratos Públicos (CCP).

O actual Decreto-Lei n.º18/2008, de 29 de Janeiro, que aprovou o novo Código dos Contratos Públicos (CCP), e que veio revogar o Decreto-Lei n.º59/1999, de 3 de Março, consistiu numa revisão fundamental e profunda aos diplomas que se encontravam em vigor e que datavam da década de setenta, introduzindo as directrizes preconizadas pelas Directivas Europeias n.º 2004/18/CE (EU, 2004a), relativa aos contratos de empreitada de obras, de fornecimento e de serviços no sector público e n.º 2004/17/CE (EU, 2004), relativa aos contratos de entidades nos sectores especiais da água, da energia, dos transportes e dos serviços postais. Como se compreende, as actuais exigências das edificações, das soluções tecnológicas utilizadas, dos mecanismos financeiros envolvidos, tornava obsoleta a anterior legislação, pelo que a evolução qualitativa dos projectos era fundamental.

Com esta alteração da anterior legislação, necessária, mas extrema, ficaram algumas questões sem a resposta adequada e que se esperava com a revisão efectuada, nomeadamente: a omissão de regulamentação sobre as fases de projecto anteriores à fase de execução, fundamentais na elaboração sistematizada de qualquer projecto.

A Portaria n.º701-H/2008, de 29 de Julho, veio dar resposta ao referido aumento das exigências e dos requisitos na elaboração dos projectos de obras públicas, legislando sobre: o conteúdo das peças de projecto que instruem um procedimento administrativo numa operação urbanística, a classificação das obras por categorias e as instruções para a elaboração de projectos de obras.

Os sucessivos diplomas, alguns dos quais já referidos, têm tentado desde a década de setenta, orientar e regular os procedimentos administrativos em operações urbanísticas, numa clara tentativa de os adequar às necessidades evolutivas socioeconómicas e tecnológicas. Contudo, apenas em 1999 e em 2007, com o Decreto-Lei n.º555 e a Lei n.º60, respectivamente, é que se conseguiu uma alteração significativa das práticas correntes, correspondendo a restante legislação a pequenos ajustes e complementos destes diplomas.

Os municípios, no exercício do seu poder próprio, passam a ter a responsabilidade de elaborar e implementar os regulamentos de urbanização, da edificação e a definição dos valores das taxas em operações urbanísticas. Esta atribuição de competências aos municípios foi dada por aplicação do Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de Dezembro.

Se nos procedimentos administrativos, se assistiu a uma evolução gradual do aumento das exigências, da responsabilização dos intervenientes e a alteração de algumas das relações que estavam estabelecidas, no que se refere ao sistema de taxas cobradas pelos municípios, só recentemente, mais concretamente em 1 de Janeiro de 2007, é que foi possível o

preenchimento de um quase vazio legislativo nesta matéria, criado também por uma série de alusões para partes de diplomas avulso, não coerentes e totalmente desarticulados.

Foi precisamente a Lei n.º53-E/2006, de 29 de Dezembro, que entrou em vigor em 1 de Janeiro de 2007 e que veio aprovar o regime geral das taxas das autarquias locais, que permitiu às autarquias a fundamentação jurídico-legal necessária, para o preenchimento do referido vazio legal.

Só no dia 30 de Abril de 2010, concluído o regime transitório definido pela Lei n.º53-E/2006, já com as duas prorrogações entretanto concedidas, para que os municípios procedessem à elaboração dos respectivos regulamentos municipais, é que foi possível a concretização plena dos objectivos e dos princípios introduzidos por este diploma.

Como será possível constatar ainda neste capítulo, nem sempre os princípios estabelecidos e os objectivos propostos se concretizam na implementação corrente dos referidos diplomas, carecendo os mesmos de novos reajustamentos que os tornem eficazes na sua aplicação e adequados às novas exigências e às responsabilidades sociais.

4.2 – Principais elementos caracterizadores

4.2.1 – Sistema de taxas

4.2.1.1 – Princípios e conceitos

Para que se possam elencar os principais elementos caracterizadores do sistema de taxas e de procedimentos em operações urbanísticas em Portugal, importa ainda apresentar algumas considerações prévias relativas ao sistema geral de taxas.

É comum a confusão de conceito entre taxa e imposto. O conceito de taxa, aquele que é objecto do presente trabalho, pressupõe que o seu valor, de carácter obrigatório, resulta do cálculo efectuado pela entidade pública pela contrapartida directa fundamental prestada pela mesma. Já no caso do imposto, o seu valor, apesar do seu carácter também obrigatório, não resulta de uma contrapartida directa fundamental prestada pela entidade pública, ou seja, não existe uma relação directa entre as receitas de impostos e uma determinada finalidade.

Desta forma, as taxas dos municípios deveriam assentar no pressuposto da existência de uma determinada prestação de um serviço de interesse público local, na utilização de bens de domínio público ou da remoção de barreiras jurídicas a intenções por parte de outra entidade, seja ela pessoa singular ou colectiva, ou outras entidades legalmente equiparadas. Ou seja, a existência das taxas deveria assentar no pressuposto da existência de um benefício para a outra entidade. Deste que é o seu sentido essencial colocam-se várias questões relacionadas por exemplo: com a delimitação da base de incidência objectiva e subjectiva dos tributos comutativos, com a composição da base tributável, com a fixação do respectivo valor e com a afectação da receita que geram.

Os princípios subjacentes ao actual sistema de taxas, de acordo com a figura 4.1, são fundamentalmente dois: o princípio da equivalência jurídica e o princípio da justa repartição. Com o primeiro, pretende-se impedir a introdução nos tributos comutativos de diferenciações alheias ao custo ou ao benefício, assim como, impedir que o valor destes tributos ultrapasse

esse mesmo custo ou benefício para o agente promotor, sacrificando os respectivos sujeitos passivos, neste caso os municípios em proveito da comunidade¹. Com o segundo, pretende-se que o custo incorrido com as utilidades geradas pela realização de despesa pública local com proveito para a comunidade possa ser compensado pela cobrança de taxas. Estes princípios têm por objectivo tornar as taxas socialmente justas (Vasques, 2008).



Figura 4.1: Princípios do sistema de taxas

Com a aprovação do regime geral das taxas das autarquias locais, Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro, passou a ser obrigatória a inclusão nos regulamentos municipais, da fundamentação económico-financeira que sustentasse, de forma clara e adequada, as taxas em vigor na generalidade dos municípios.

Nesta fundamentação económico-financeira os municípios passaram a ter que apresentar:

- A incidência objectiva e subjectiva das taxas em vigor no município;
- As isenções aplicáveis e a sua fundamentação;
- A fórmula de cálculo do valor das taxas a cobrar;
- A quantificação dos custos, directos e indirectos, dos encargos financeiros, mortizações e futuros investimentos realizados ou a realizar;
- O modo de pagamento e outras formas de extinção da prestação tributária admitidas;
- A admissibilidade do pagamento em prestações.

¹ O princípio da equivalência como critério de igualdade tributária, de Sérgio Vasques, no âmbito da tese de doutoramento dedicada ao sentido da igualdade tributária no domínio das taxas e contribuições, em 2008

No que respeita à incidência objectiva do actual sistema de taxas municipais (Portugal, 2006b), estas podem incidir sobre utilidades prestadas aos particulares ou geradas pela actividade dos municípios, nomeadamente¹:

- Pela realização manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas primárias e secundárias;
- Pela concessão de licenças, prática de actos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular;
- Pela utilização e aproveitamento de bens do domínio público e privado municipal;
- Pela gestão de tráfego e de áreas de estacionamento;
- Pela gestão de equipamentos públicos de utilização colectiva;
- Pela prestação de serviços no domínio da prevenção de riscos e da protecção civil;
- Pelas actividades de promoção de finalidades sociais e de qualificação urbanística, territorial e ambiental;
- Pelas actividades de promoção do desenvolvimento e competitividade local.

De acordo com a incidência objectiva, estas taxas municipais podem também incidir sobre actividades geradoras de impacto ambiental negativo.

As taxas cobradas pelas freguesias, à semelhança das taxas municipais, apresentam o mesmo tipo de incidência, ainda que limitada ao domínio local da freguesia e que não simultaneamente no âmbito da incidência municipal.

No que respeita à incidência subjectiva do actual sistema de taxas, fica em aberto a justificação de outras bases de incidência entre pessoa singular ou colectiva, ou outras entidades legalmente equiparadas e a autarquia local.

De acordo ainda com artigo 116.º do Decreto-Lei nº26/2010, no caso específico das taxas municipais de urbanização, os regulamentos municipais que as enquadram devem ser acompanhados, para além da referida fundamentação do cálculo das taxas previstas, do programa plurianual de investimentos municipais na execução, na manutenção e no reforço das infraestruturas gerais, podendo ser definido por áreas geográficas diferenciadas e deverão ser diferenciadas as taxas aplicáveis em função dos usos e das tipologias das edificações e, eventualmente, da respectiva localização e correspondentes infraestruturas locais.

Está prevista a possibilidade de actualização dos valores das taxas anualmente de acordo com a taxa de inflação. Contudo, qualquer outro tipo de actualização ou alteração da fórmula, dos parâmetros de cálculo, ou qualquer outro que altere o valor das taxas, carece de alteração do respectivo regulamento municipal e da inclusão da justificação económico-financeira da alteração proposta.

¹ De acordo com o número 1 do artigo 6.º da Lei n.º53-E/2006, de 29 de Dezembro.

Importa ainda não descurar o facto de o actual regime geral das taxas das autarquias locais estar enraizado num sistema de legislação suplementar, tal como e entre outras: a Lei das Finanças Locais ou a Lei Geral Tributária.

Na vertente aqui abordada do urbanismo, a justificação para a aplicação das taxas está geralmente relacionada com a prestação de um serviço ou com a remoção de uma determinada barreira jurídica, embora também possam corresponder, em alguns casos, à utilização de bens do domínio público.

A prestação de um serviço e a utilização de bens do domínio público permite que a determinação do valor das taxas a cobrar se possa basear em critérios objectivos e quantificáveis. Por outro lado, a remoção de barreiras jurídicas, pela sua própria natureza, torna a determinação do valor das taxas a cobrar mais subjectiva uma vez que se baseia em critérios menos tangíveis sob o ponto de vista económico e financeiro.

Refere-se a título de exemplo, que as licenças e comunicações prévias de obras particulares, de loteamentos e de obras de urbanização correspondem fundamentalmente a uma contrapartida pelo benefício que o titular da licença vai obter pela autorização para uma actividade que, sem a autorização da(s) entidade(s) pública(s) competente(s), lhe estaria interdita. A questão que se coloca é como deve ser contabilizado esse benefício.

A título de exemplo apresentam-se algumas das incidências de taxas em operações urbanísticas:

- Realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas;
- Licenciamento de instalações de armazenamento e abastecimento de combustíveis;
- Autorização de instalação das infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respectivos acessórios;
- Licenciamento industrial;
- Controle de ruído - Ensaio e medições acústicas;
- Ocupação da via pública por motivos de obras;
- Vistorias;
- Operação de destaque;
- Assuntos administrativos.

No âmbito deste trabalho, a análise centra-se na taxa que apresenta maior relevância em número de ocorrências e em valor global, que é a taxa municipal pela realização, pelo reforço e pela manutenção de infraestruturas urbanísticas no concelho. Nos termos do artigo 116.º do Decreto-Lei nº26/2010 esta taxa constitui a contraprestação devida ao município pelos encargos suportados pela autarquia com a realização, a manutenção ou o reforço de infraestruturas e equipamentos gerais da sua competência, decorrente da emissão dos alvarás

de licença, da autorização de utilização e da admissão de comunicação prévia, previstas para as seguintes operações urbanísticas:

- Loteamentos e suas alterações;
- Construção, ampliação e alteração de uso de edifícios localizados em área não abrangida por operação de loteamento;
- Nas situações previstas no ponto n.º 6 do artigo 23.º do Decreto-Lei nº26/2010, ou seja, na emissão de licença parcial para construção da estrutura.

4.2.1.2 – Parâmetros utilizados

Para se perceber a incidência de cada um dos critérios, apresentados no Subtítulo anterior, nas actuais fórmulas de cálculo de taxas de urbanização, foram analisadas as fórmulas utilizadas nos trezentos e oito concelhos do país, através dos respectivos regulamentos municipais de urbanização e de edificação ou equivalentes. Da análise efectuada, pode-se concluir que existem três grupos fundamentais de expressões matemáticas consoante o tipo de operação urbanística, conforme se pode observar na figura 4.2.

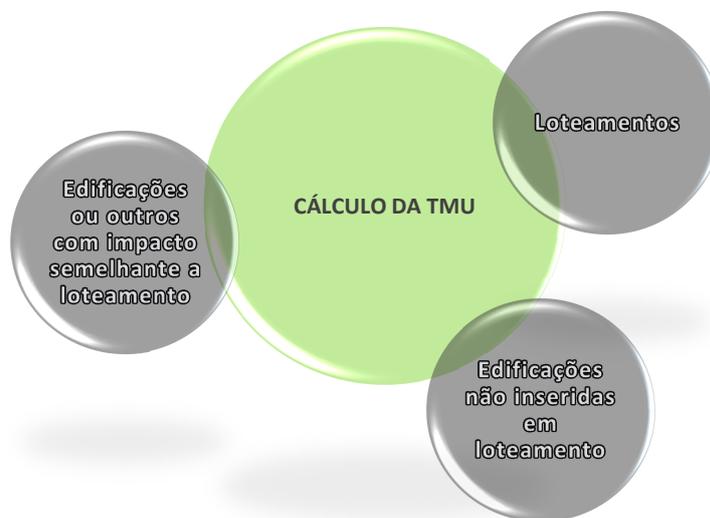


Figura 4.2: Tipo de expressão de cálculo da TMU consoante a operação urbanística

A formulação mais corrente corresponde à utilização de uma expressão matemática de cálculo que inclui parâmetros que permitem a quantificação da taxa municipal de urbanização para qualquer tipo de operação urbanística com impacto semelhante a uma operação de loteamento, pela sua abrangência. A formulação menos corrente corresponde à utilização de uma expressão matemática de cálculo que inclui parâmetros que permitem a quantificação da taxa municipal de urbanização exclusivamente para operações de loteamento.

Com a análise efectuada às expressões dos trezentos e oito concelhos, foi possível confirmar que são utilizados, no total, mais de oitenta e seis parâmetros diferentes. Analisando a incidência de cada um desses parâmetros e distinguindo aqueles que têm o mesmo propósito, é possível chegar a quarenta parâmetros distintos. A definição genérica que os municípios atribuem a cada um dos principais parâmetros referidos, pode ser observada no quadro 4.1. Pela pouca relevância do número de ocorrências relacionadas com a utilização de uma expressão específica para loteamentos, opta-se por englobar esse registo, juntamente com as ocorrências registadas para os mesmos parâmetros, na expressão utilizada para edificações ou outros com impacto semelhante a loteamento.

Quadro 4.1: Definição dos parâmetros de cálculo da TMU e do número de ocorrências

Parâmetro (definição)	Ocorrências nas expressões de cálculo da TMU	
	Edificações/ Loteamento	Edificações não inseridas em loteamentos
<p>P1 - Tipologia da construção</p> <p>Traduz a influência do tipo de utilização do espaço construído podendo definir o número de quartos numa habitação, o estudo da composição dos edifícios ou ainda as regras inerentes à composição urbanística. Exemplos: habitação unifamiliar; Edifícios colectivos destinados a habitação, a comércio, a escritórios, a serviços, a armazéns, a indústrias, ou quaisquer outras actividades; Armazéns ou indústrias em edifícios de tipo industrial; Conjuntos Comerciais.</p>	208	89
<p>P2 - Nível de infraestruturas públicas existentes</p> <p>Traduz a influência do tipo e do nível de infraestruturização do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das seguintes infraestruturas: Arruamento pavimentado; Rede de saneamento; Rede pública de águas pluviais; Rede pública de abastecimento de água; Rede pública de energia eléctrica e de iluminação pública; Rede de telefones e ou gás.</p>	107	71
<p>P3 - Tipo de operação urbanística</p> <p>Traduz a influência do tipo de operação sobre a qual incide a taxa municipal de urbanização, distinguindo se se tratam de operações materiais de urbanização, de edificação, de utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.</p>	12	2
<p>P4 - Localização da operação dentro do concelho</p> <p>Traduz a influência da localização em áreas geográficas diferenciadas, dependentes do concelho, mas que estão normalmente relacionadas com: a cidade; o núcleo histórico; os arredores da cidade; o restante concelho. Semelhante à classificação de aglomerados urbanos dentro do concelho.</p>	208	50
<p>P5 - Custo do metro quadrado de construção da operação</p> <p>Valor expresso em euros correspondente ao custo do metro quadrado de construção na</p>	145	72

(Continua)

Parâmetro (definição)	Ocorrências nas expressões de cálculo da TMU	
	Edificações/ Loteamento	Edificações não inseridas em loteamentos
área do município, decorrente da aplicação de fórmula de cálculo prevista em legislação em vigor, com as respectivas actualizações trimestrais, a partir da publicação dos índices de custos de mão-de-obra e dos materiais.		
<p>P6 - Área de construção da operação</p> <p>Valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimento de recolha de lixo, etc.), galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação, terraços visitáveis, varandas e alpendres. Em alguns casos o que está ou não incluído na medição pode variar.</p>	226	93
<p>P7 - Valor do investimento previsto de acordo com o programa plurianual de investimento</p> <p>Valor total do investimento previsto no plano plurianual de actividades para a execução, a manutenção e o reforço das infraestruturas gerais na área do concelho, para o ano em curso.</p>	105	37
<p>P8 - Influência do programa plurianual e de áreas urbanizadas ou urbanizáveis</p> <p>Traduz a influência do programa plurianual de actividades e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar. Em alguns casos este parâmetro aparece associado aos valores do IMI e do IMT.</p>	75	42
<p>P9 - Área total do concelho</p> <p>Valor expresso geralmente em metros quadrados e que utilizado em simultâneo com o valor do investimento previsto no programa plurianual permite a sua ponderação. Na maioria dos casos, este valor à área total classificada como urbana e ou de urbanização programada conforme definido em PMOT em vigor. Em outros casos pode ser a área total do concelho, ou a área urbanizável da localidade onde está inserida a operação urbanística.</p>	92	10
<p>P10 - Área total do terreno respeitante à operação urbanística</p> <p>Valor expresso em metros quadrados, correspondente à área total do terreno afecto à intervenção urbanística a efectuar.</p>	58	32
<p>P11 - Influência das áreas cedidas para zonas verdes e instalação de equipamentos</p> <p>Traduz a influência da influência das áreas cedidas para zonas verdes e ou instalação de equipamentos, em operações urbanísticas com impacto semelhante a um loteamento, a partir dos valores mínimos dos PMOT ou dos valores que constam da Portaria n.º 216 - B/2008, de 03 de Março.</p>	59	3
	1	-

(Continuação)

(Continua)

Parâmetro (definição)	Ocorrências nas expressões de cálculo da TMU	
	Edificações/ Loteamento	Edificações não inseridas em loteamentos
<p>P12 - Áreas de construção de todas as construções abrangidas pelo perímetro da zona de intervenção</p> <p>Valor expresso em metros quadrados e que utilizado em simultâneo com o valor do investimento previsto no programa plurianual permite a sua ponderação. Neste caso, corresponde a soma das áreas de construção de todas as construções abrangidas pelo perímetro da zona de intervenção de acordo com o definido em PMOT em vigor.</p>		
<p>P13 - Custo m² das infraestruturas urbanas completas</p> <p>Valor expresso em euros correspondente ao custo médio do metro quadrado de construção das infraestruturas concluídas na área do município.</p>	10	1
<p>P14 - Amortizações anuais das infraestruturas urbanísticas</p> <p>Valor expresso em euros correspondente ao valor médio da amortização anual das infraestruturas concluídas na área do município. Em alguns casos, este valor pode estar relacionado com os custos de manutenção.</p>	13	-
<p>P15 - Custo das infraestruturas exteriores</p> <p>Valor expresso em euros correspondente ao custo das infraestruturas exteriores ao terreno objecto de intervenção, no caso de loteamento ou operação de impacto semelhante a loteamento, que fiquem a cargo do promotor nos termos definidos no eventual contrato de urbanização a estabelecer. Em alguns casos, este valor é estimado por fogo.</p>	33	2
<p>P16 - Custo das infraestruturas interiores</p> <p>Valor expresso em euros correspondente ao custo das infraestruturas construídas ou a construir pelo promotor, não considerando por exemplo: as redes de gás e de ITED interiores ao terreno objecto de intervenção, no caso de loteamento ou operação de impacto semelhante a loteamento, que fiquem a cargo do promotor nos termos definidos no eventual contrato de urbanização a estabelecer.</p>	3	-
<p>P17 - Valor de taxas por metro quadrado</p> <p>Valor expresso em euros correspondente a uma taxa intermédia a utilizar para calcular um valor parcial a utilizar na expressão de cálculo da taxa municipal de urbanização. Este valor é definido a partir de um parâmetro, como por exemplo: a localização, ou da conjugação de parâmetros.</p>	18	4
<p>P18 - Índice de utilização da área de intervenção</p> <p>Valor que traduz uma relação entre a área resultante da intervenção e a superfície total do solo.</p>	3	-
<p>P19 - Índice de utilização médio do plano</p>	2	-

(Continuação)

(Continua)

Parâmetro (definição)	Ocorrências nas expressões de cálculo da TMU	
	Edificações/ Loteamento	Edificações não inseridas em loteamentos
Valor que traduz uma relação entre a área média definida no PMOT para o tipo de intervenção e a superfície total do solo.		
P20 - Valor por metro quadrado de terreno Valor expresso em euros correspondente ao valor por metro quadrado de terreno atribuído pelo município em função da localização do mesmo dentro do concelho.	6	1
P21 - Coeficiente de localização extraído do sistema tributação do património Valor que traduz a influência da utilização e da localização geográfica diferenciada na operação urbanística. Resulta da multiplicação do valor base dos prédios edificados por aplicação do Artigo 39.º do Código do IMI, assumindo o valor anual publicado em Portaria pelo Ministério das Finanças e da Administração Pública para o ano em referência, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor, pelo coeficiente de Localização extraído a partir do Sistema de Tributação do Património — Imposto Municipal sobre Imóveis, constante na base de dados do Ministério das Finanças.	2	-
P22 - Área total de construção nova ou ampliação no concelho Valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimento de recolha de lixo, etc.), galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação, terraços visitáveis, varandas e alpendres, previstos para o concelho no ano respectivo.	33	-
P23 - Número de fogos Número de fracções independentes criadas com a operação urbanística.	4	2
P24 - Custo de investimentos em equipamentos e espaços verdes por m² de área urbanizável Valor expresso em euros correspondente ao custo em equipamentos e espaços verdes construídos ou a construir pelo município.	5	1
P25 - Valor único das taxas Valor anual expresso em euros, calculado pelo município e correspondente ao valor obtido a partir do programa plurianual de investimento, depois de ponderado.	3	1
P26 - Taxa prevista no código de expropriações relativa à percentagem de construção inerente às infraestruturas	8	-

(Continuação)

Parâmetro (definição)	Ocorrências nas expressões de cálculo da TMU	
	Edificações/ Loteamento	Edificações não inseridas em loteamentos
Coefficiente a aplicar de acordo com a Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro (Código de Expropriações), na sua actual redacção (Lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro) que relaciona, em percentagem, o custo do solo para construção das infraestruturas com partir do custo da construção.		
P27 - Índice de revisão de preços Índice de revisão de preços referentes a uma base de valores publicada pelo concelho e revisto anualmente.	1	-
P28 - Coeficiente que traduz a sazonalidade habitacional no dimensionamento das infraestruturas Coeficiente que traduz a influência da sazonalidade habitacional no dimensionamento das infraestruturas, de acordo com as zonas do concelho e a eventual existência de urbanizações de carácter turístico dispersas.	1	1
P29 - Dimensão do fogo padrão equivalente Valor expresso em metros quadrados correspondente à área do fogo padrão equivalente de acordo com o tipo de uso.	2	2
P30 - Custo das obras existentes na via pública frontal ao terreno Valor expresso em euros correspondente ao custo das obras existentes na via pública frontal ao terreno, bem como do eventual reforço onde será levada a efeito a edificação ou promovida a operação de loteamento. Este valor, calculado por metro linear, corresponde ao somatório das parcelas relativas a cada uma das infraestruturas existentes e cujo valor parcial consta das tabelas anexas ao Regulamento Municipal e Tabela de Taxas, Preços e Licenças respectivo.	4	-
P31 - Número de metros lineares da frente do terreno que confronta com a via pública Valor expresso em metros lineares correspondente à dimensão da frente de terreno que confronta com a via pública.	12	-
P32 - Número de pisos da edificação Valor correspondente ao número de pisos em edifícios multifamiliares.	4	-
P33 - Coeficiente definido pelo município anualmente Coeficiente a definir anualmente pela Câmara Municipal, podendo correspondendo em geral a um intervalo de valores.	4	-
P34 - Número de unidades de ocupação previstas na operação urbanística	6	-

(Continuação)

(Continua)

Parâmetro (definição)	Ocorrências nas expressões de cálculo da TMU	
	Edificações/ Loteamento	Edificações não inseridas em loteamentos
Valor que corresponde ao número de unidades de ocupação previstas na operação urbanística, considerando-se como unidades de ocupação as partes da construção susceptíveis de possuírem utilização independente.		
P35 - Índice médio de construção IMC Índice médio de construção que tem por base o valor correspondente à área média de construção permitida no espaço urbano bruto do município.	4	1
P36 - Factor relativo ao nível do conforto do fogo Factor relacionado com a existência de determinado tipo de compartimentos/ espaços de acordo com o RJUE e conforme definido no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro.	1	1
P37 - Factor de ponderação da densidade populacional Valor expresso em habitantes por hectare correspondente à ponderação do número de habitantes por zona do concelho.	1	-
P38 - Área dos lotes a confrontar com o arruamento público Valor expresso em metros quadrados correspondente à área dos lotes que, para determinada operação urbanística, confrontam com o arruamento público. Está geralmente associado à medição do desenvolvimento dessa confrontação.	1	-
P39 - Factor de incentivo Coeficiente que traduz o incentivo ou o desincentivo, por decisão do município em função da localização para cada tipologia de operação urbanística.	1	-
P40 - Valor da estimativa orçamental da obra de construção Valor expresso em euros correspondente à estimativa orçamental da obra calculada de acordo com o valor unitário por metro quadrado do preço da construção a custos controlados, fixado e actualizado anualmente por portaria governamental, alterado por percentagens em função da tipologia da operação.	2	21

(Continuação)

De acordo com os diferentes grupos de expressões, os parâmetros principais que são utilizados, e que podem ser observados no quadro 4.1, em cada um desses grupos, difere de concelho para concelho¹, havendo alguns concelhos que utilizam os mesmos parâmetros, mas

¹ A listagem de todos os parâmetros utilizados por concelho é apresentada no Anexo I ao presente trabalho.

sempre associados a ponderações distintas, ou utilizando uma combinação dos mesmos, dando origem aos chamados parâmetros compostos.

Na figura 4.3 é possível verificar o número de ocorrências de cada parâmetro em função do tipo de expressão. É possível constatar, através da distribuição dos parâmetros pelo número de ocorrências que se apresenta na referida figura, que os principais parâmetros utilizados nos trezentos e oito concelhos do país estão relacionados com a área de construção da operação urbanística, com a sua tipologia e com a sua localização dentro do concelho.

Os parâmetros relacionados com o nível de infraestruturas públicas existentes no local da operação urbanística, com o custo do metro quadrado da operação, relativo ao referencial do custo mínimo definido anualmente por Portaria e com a afectação do valor previsto no programa plurianual de investimento para o concelho nas expressões de cálculo das taxas municipais de urbanização ponderado pela sua área, definem um segundo nível de ocorrências mais significativas nas expressões de cálculo das taxas municipais de urbanização.

O terceiro nível de ocorrências regista-se para os parâmetros relacionados especialmente com as operações urbanísticas de loteamento ou equivalentes, onde é dado destaque às áreas cedidas para zonas verdes e para a instalação de equipamentos de utilização pública e área total de terreno respeitante à operação urbanística em causa. Os restantes parâmetros têm um número de ocorrências muito pouco significativo quando comparado com os parâmetros identificados neste três principais níveis de ocorrência.



Figura 4.3: Distribuição do número de ocorrências pelos principais parâmetros de cálculo da TMU

Outra característica muito comum, nas expressões de cálculo das taxas municipais de urbanização, é a existência de parâmetros compostos. Estes são muito frequentes nas formulações utilizadas pelos municípios. Consistem apenas em agrupar determinado número de parâmetros singulares, atribuindo a cada possibilidade uma ponderação específica. O exemplo mais comum é a consideração conjunta dos parâmetros singulares: tipo de operação urbanística e a localização da operação dentro do concelho.

Existem, contudo, outros casos de parâmetros compostos que surgem da junção de mais do que dois parâmetros singulares como é o caso do coeficiente «Kli» da expressão de cálculo utilizada pelo município de Portalegre. Este parâmetro traduz simultaneamente a conjugação da influência do uso e do custo das infraestruturas públicas a executar na área da intervenção pela entidade promotora, em relação ao custo médio das mesmas e à influência da localização em áreas geográficas diferenciadas.

Em determinados municípios a taxa municipal de urbanização é composta por uma parcela fixa e por uma parcela variável. Nestes casos, a parcela fixa costuma estar associada à contrapartida pelo custo de um serviço relacionado com a instrução dos actos e das operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas. Na maioria dos casos, este valor é cobrado no acto de instrução do pedido de licenciamento, da autorização,

ou da admissão de comunicação prévia, para análise e apreciação dos elementos entregues, aquando da apresentação do requerimento inicial.

Da análise efectuada às expressões de cálculo dos trezentos e oito concelhos é ainda possível observar que, em dezasseis dos mais de oitenta e seis parâmetros identificados, o sistema de pesos varia de acordo com matrizes que relacionam dois ou mais factores. A partir destes, a definição de um peso médio para cada parâmetro é muito complexa, senão impossível, uma vez que este varia de forma muito significativa entre as opções possíveis dentro desse parâmetro e de expressão para expressão em cada concelho. Nas figuras 4.4, 4.5 e 4.6 é possível observar algumas das variações registadas nos pesos atribuídos a alguns dos parâmetros com maior número de ocorrências e que estão relacionados com a tipologia da construção, com o nível de infraestruturas públicas existentes e com a localização da operação, respectivamente, por concelho. Dado o intervalo de valores, que começam na casa das milésimas e vão até às centenas, converteram-se para a escala logarítmica de base dez, para uma maior percepção de todos os intervalos.

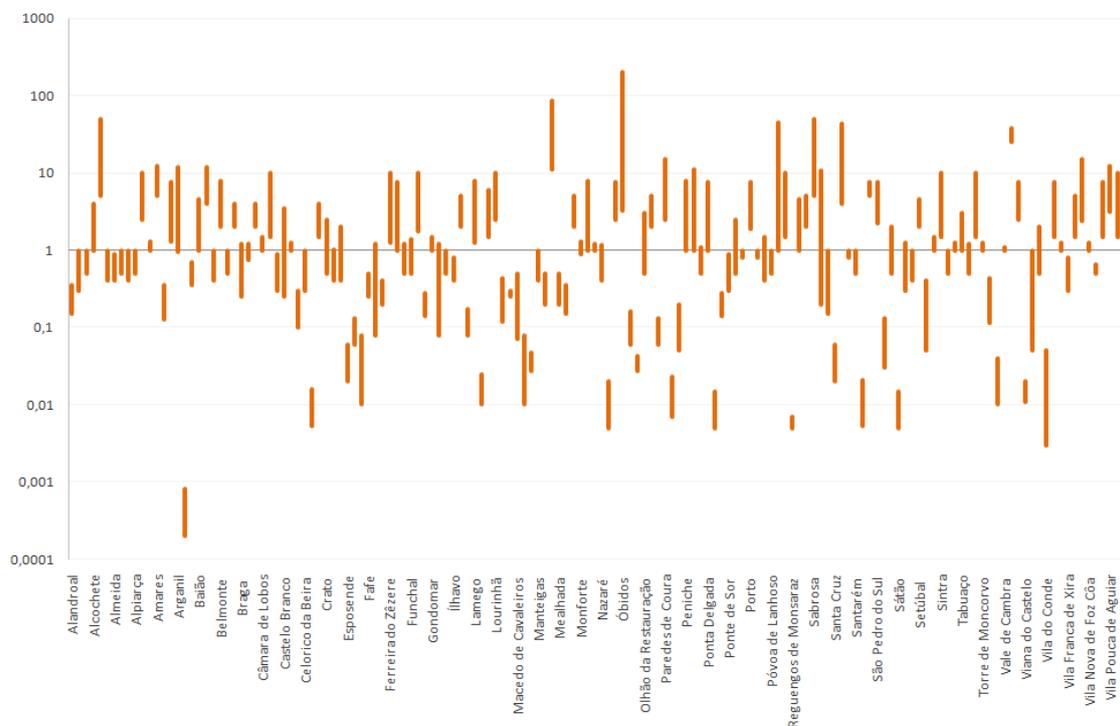


Figura 4.4: Amplitude relativa dos intervalos de pesos relativos ao parâmetro: tipologia da construção

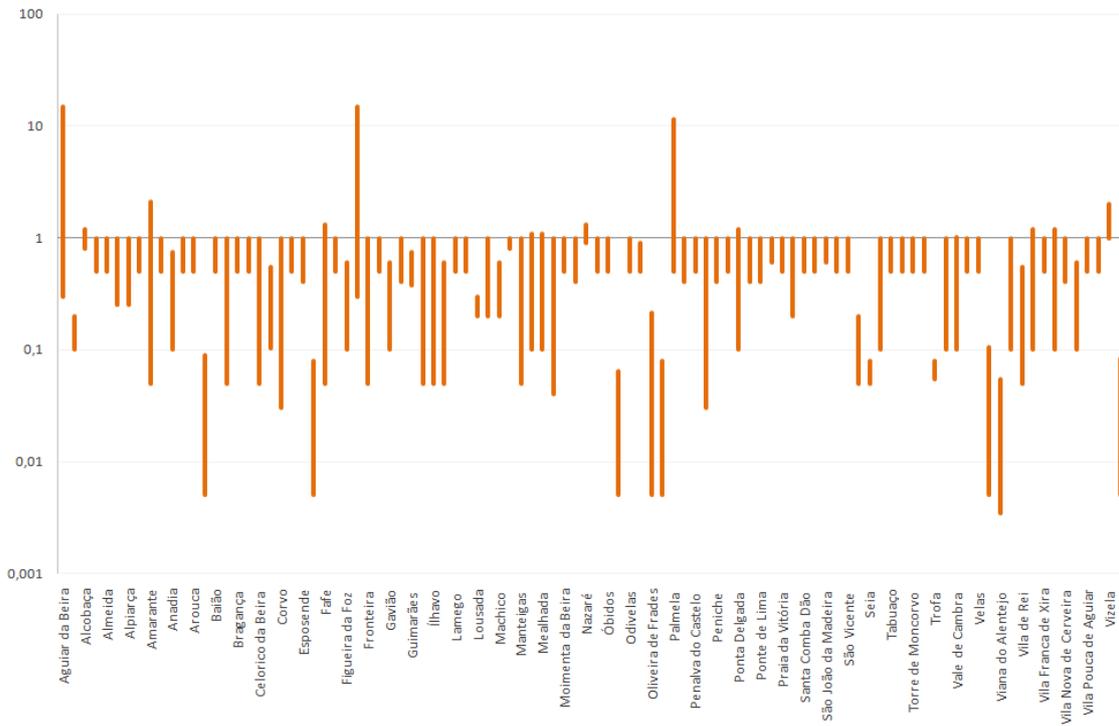


Figura 4.5: Amplitude relativa dos intervalos de pesos relativos ao parâmetro: nível de infraestruturas públicas existentes

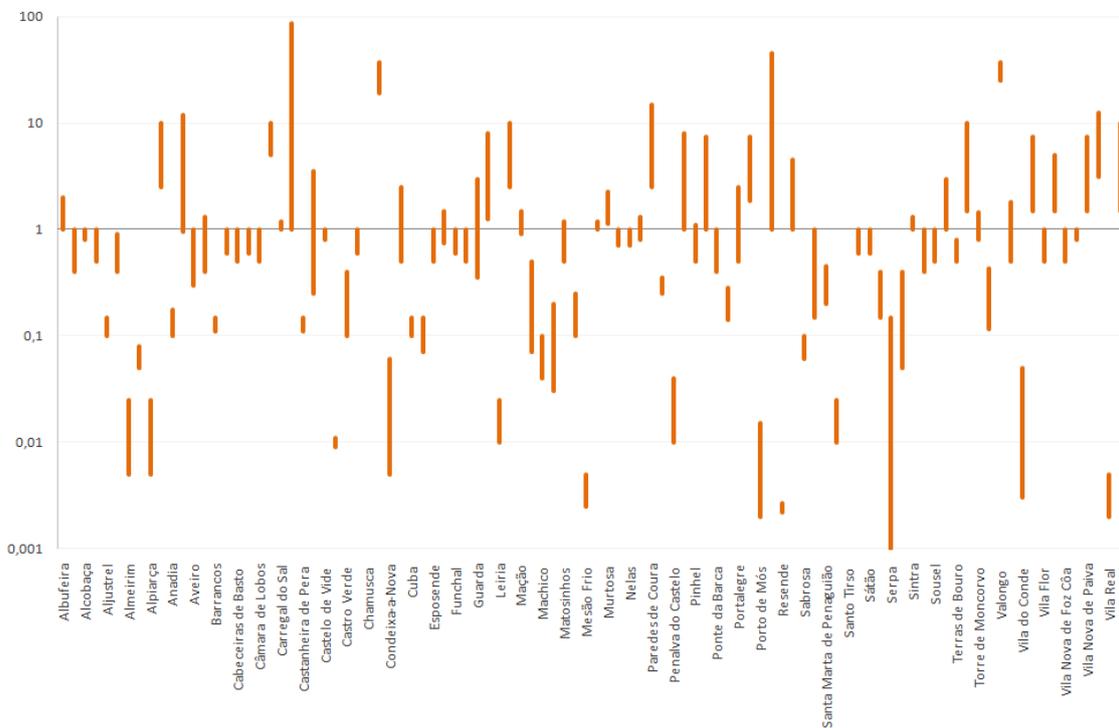


Figura 4.6: Amplitude relativa dos intervalos de pesos relativos ao parâmetro: localização da operação

A atribuição da ponderação a cada um dos parâmetros nas expressões de cálculo varia com cada expressão e não apresenta qualquer lógica ou justificação objectiva válida. Os municípios

baseiam a sua fundamentação nos pressupostos genéricos da lei relacionados com os princípios de equivalência jurídica e da justa repartição.

No Anexo I do presente trabalho, é possível observar a listagem completa dos parâmetros utilizados nas expressões de cálculo das taxas municipais de urbanização na totalidade dos concelhos, onde é possível observar a distribuição dos parâmetros pelo número de ocorrências e as variações registadas nos pesos atribuídos aos parâmetros referidos, respectivamente.

4.2.2 – Procedimentos administrativos

4.2.2.1 – O conceito

O conceito de procedimento administrativo em operações urbanísticas é muito abrangente. No âmbito deste trabalho, os procedimentos administrativos analisados estão relacionados com as diversas fases em que o projecto se desenvolve e com as informações que devem constar dos documentos elaborados em cada dessas fases. Para tal, importa, de acordo com a Portaria n.º701/2008, de 29 de Julho, perceber o conceito de projecto e identificar cada uma das fases, explicando nomeadamente quais os elementos que actualmente compreendem.

O conceito de projecto, no abstracto, é definido por muitos autores como: uma organização criada especificamente para cumprimento de um objectivo e dissolvida após a sua conclusão. Caracteriza-se por ser temporária, ter um início e fim bem definidos e obedecer a um plano e a um tipo específico de gestão, a gestão de projectos.

No caso particular das operações urbanísticas, essa organização traduz-se na equipa que é formada para a criação de um conjunto de documentos escritos e desenhados que materializam o objectivo que consiste na definição e na caracterização da concepção funcional, estética e construtiva de uma obra, compreendendo, designadamente, o projecto de arquitectura e os projectos de engenharia.

Um projecto é composto por um ciclo de vida mais ou menos amplo, consoante o tipo de projecto, o qual pode ser resumido de acordo com o indicado na figura 4.7.



Figura 4.7: Identificação das fases de projecto

De acordo com a Portaria n.º701-H/2008, de 29 de Julho, a identificação de cada uma das fases de projecto pode ser ajustada ao ciclo apresentado de acordo com o indicado na figura 4.8.



Figura 4.8: Identificação das fases de projecto de obra de acordo com a Portaria n.º701-H/2008

Entende-se que durante a obra, pela sua complexidade, surgem inúmeras questões relacionadas com o projecto, que obrigam à intervenção frequente da equipa projectista, não se podendo por isso, considerar que com a emissão dos documentos para obra, no final da fase de execução, a fase de projecto esteja concluída, como sustentam alguns autores. À semelhança do que defendem muitos dos arquitectos e engenheiros, o projecto só fica

concluído com a conclusão da obra, pelo que, necessariamente, a obra tem que ser considerada como a fase final do projecto.

A actual legislação faz variar as fases de projecto com o tipo de projecto, permitindo para determinado tipo específico de projecto ou de exigências de uma obra, a dispensa de algumas das fases. Esta situação merece especial destaque no Capítulo 7.

Para que, nos capítulos seguintes, se possam justificar os pressupostos que estão na origem da proposta de alteração de alguns dos procedimentos em operações urbanísticas e para que se possa compreender o processo implícito de elaboração das estimativas de custos de obra, importa, de acordo com a Portaria n.º701/2008, de 29 de Julho, apresentar os principais elementos que instruem cada uma das fases do projecto de obra. Estes elementos constam nos quadros 4.2 a 4.7.

Quadro 4.2: Definição de programa preliminar e identificação dos elementos constituintes

PROGRAMA PRELIMINAR	Elementos Escritos	Elementos Gráficos/Desenhados
	<p>Objectivos e características gerais da obra</p> <p>Dados sobre o empreendimento</p> <p>Estimativa global de custo da obra</p> <p>Indicação geral de prazos da obra</p> <p>Caracterização ambiental ou equivalente</p>	<p>Cadastro do existente, exemplo: topografia; infraestruturas</p>

Documento fornecido pelo dono de obra ao projectista para definição dos objectivos, das características orgânicas e funcionais e condicionamentos financeiros da obra, bem como dos respectivos custos e prazos de execução a observar.

Na fase inicial de concepção, parte geralmente do dono de obra ou agente promotor a iniciativa de apresentar à equipa projectista os objectivos básicos e os objectivos funcionais pretendidos para o projecto. É apresentada uma intenção para os limites máximos aproximados de custo e de tempo para o que se propõe realizar. São geralmente apresentadas algumas preocupações, por exemplo do ponto de vista ambiental ou de qualidade funcional relacionadas com o resultado do trabalho a desenvolver.

Quadro 4.3: Definição de programa base e identificação dos elementos constituintes

PROGRAMA BASE	Elementos Escritos	Elementos Gráficos/Desenhados
	<p>Definição dos critérios gerais de concepção e de dimensionamento das diferentes partes que constituem a obra</p> <p>Apresentação dos principais condicionamentos</p> <p>Estimativa geral de custo da obra</p> <p>Indicação geral de prazos da obra</p> <p>Solicitação de todos os elementos relativos ao cadastro ou outras informações complementares necessárias para o desenvolvimento dos projectos</p> <p>Documento elaborado pelo projectista a partir do programa preliminar resultando da particularização deste, visando a verificação da viabilidade da obra e do estudo de soluções alternativas, o qual, depois de aprovado pelo dono de obra serve de base ao desenvolvimento das fases ulteriores do projecto.</p>	<p>Esquemas gerais com os critérios de concepção e de dimensionamento das diferentes partes que constituem a obra</p>

Na fase final de concepção, com a elaboração do programa base pela equipa projectista, são apresentados, ao agente promotor, as possibilidades gerais e o orçamento global previsto, com base em métodos comparativos com outros projectos equivalentes já executados ou em fase de trabalho mais adiantada.

Nesta fase, as estimativas de custo de programa não assentam em dados técnicos ou em outra informação específica que permita minimamente validar os valores em causa, contudo, permitem ao agente promotor efectuar alguns estudos de mercado prévios, analisar alternativas e em caso de viabilidade técnica e económica das mesmas, permitir o avanço para a fase de projecto seguinte.

Quadro 4.4: Definição de estudo prévio e identificação dos elementos constituintes

ESTUDO PRÉVIO	Elementos Escritos	Elementos Gráficos/Desenhados
	Memória descritiva e justificativa das soluções gerais previstas para a obra, nomeadamente: soluções, materiais, processos e equipamentos	Plantas, cortes, alçados, perfis, esquemas de princípio e outros elementos representativos das soluções gerais previstas para a obra
	Pré-dimensionamento e definição geral das características dos principais elementos	
	Estimativa geral de custo da obra	
	Indicação geral de prazos da obra	
	Análise prospectiva dos parâmetros associados ao conforto funcional	
	Documento elaborado pelo projectista, depois da aprovação do programa base, visando a opção pela solução que melhor se ajuste ao programa, essencialmente no que respeita à concepção geral da obra.	

Nos casos em que o agente promotor já tenha decidido qual a entidade que vai executar a obra, nesta fase, é possível iniciar um diálogo de negociação tripartido, relativo a serviços de pré-construção, tais como: consultoria de apoio às decisões técnicas de selecção de equipamentos e soluções; apoio à elaboração de estimativas de custo das soluções para a obra; comparação de soluções propostas do ponto de vista da facilidade de execução.

Com a entrada na fase de planeamento, os projectistas vão desenvolvendo apreciações técnicas do objecto de trabalho, do ponto de vista das exigências e das necessidades regulamentares e de utilização, acompanhando com peças desenhadas mais ou menos esquemáticas com a definição de uma proposta de arquitectura ou de geometria base, dos sistemas, dos equipamentos e das redes previstas de acordo com o programa base aprovado.

Com a conclusão do estudo prévio, a fase de projecto de obra está geralmente completa em cerca de 30%. Com a actual crise no sector da construção e do imobiliário em Portugal, tem-se vindo a constatar que os agentes promotores particulares acabam por pressionar os projectistas no sentido de incluir muito mais informação nesta fase de projecto, para permitir uma análise técnico-económica mais cuidada. Esta pressão passa por uma maior definição e uma maior informação nos conteúdos dos elementos entregues e na análise de inúmeras soluções alternativas que em alguns casos já pouco ou nada têm que ver com o programa base aprovado. Em resultado desta pressão, o grau de execução do projecto de obra acaba por estar bastante acima dos 30%, aproximando-se dos 50% de execução a que corresponde a fase final do anteprojecto.

Esta situação demonstra também que os agentes promotores privados tentam hoje, prorrogar ao máximo os prazos de decisão que impliquem incorrer em custos, cujo retorno entendem cada vez menos ser um dado adquirido. Com estes receios e com o tempo alargado para o processo de decisão, acabam na maioria dos casos, por complicar o trabalho da equipa projectista, uma vez que, os valores associados aos honorários para estas fases são curtos para permitir satisfazer as exigências acrescidas.

Quadro 4.5: Definição de anteprojecto e identificação dos elementos constituintes

ANTEPROJECTO	Elementos Escritos	Elementos Gráficos/Desenhados
	Memória descritiva e justificativa das soluções, da concepção e do dimensionamento específicos adoptados para a obra, nomeadamente: soluções técnicas, materiais, processos e equipamentos	Plantas, cortes, alçados, perfis, esquemas de princípio e outros elementos representativos das soluções específicas adoptadas para a obra
	Avaliação das quantidades gerais de trabalho	
	Estimativa de custo da obra	
	Indicação geral de prazos	
	Programa geral dos trabalhos	
	Documento a elaborar pelo projectista, correspondente ao desenvolvimento do estudo prévio aprovado pelo dono da obra, destinado a estabelecer, em definitivo, as bases a que deve obedecer a continuação do estudo sob a forma de projecto de execução.	

Na fase final de planeamento as estimativas de custo já assentam em dados técnicos e em informação específica, tal como quantidades de trabalho, que permite ter uma estimativa minimamente realista dos valores em causa. Nesta fase é possível começar a solicitar propostas de orçamento às empresas construtoras que podem ser efectuadas com base em listas de preços unitários (série de preços), ou por valor global (preço global). Estes valores permitem validar as estimativas dos projectistas e influenciar o processo de decisão sobre a necessidade de serem efectuadas alterações de concepção e de soluções propostas com o intuito de viabilizar e otimizar o objecto do trabalho proposto.

No caso das empresas que já tenham sido previamente seleccionadas, com os elementos disponibilizados nesta fase, podem apresentar e garantir um valor máximo para o trabalho proposto.

Com a conclusão do processo de aprovação das soluções alternativas e da eventual análise das propostas das empresas construtoras, é possível passar para a fase de execução.

Quadro 4.6: Definição de projecto de execução e identificação dos elementos constituintes

PROJECTO DE EXECUÇÃO	Elementos Escritos	Elementos Gráficos/Desenhados
	Memória descritiva e justificativa das soluções, da concepção e do dimensionamento específicos adoptados para a obra, nomeadamente: soluções técnicas, materiais, processos e equipamentos.	Plantas, cortes, alçados, perfis, esquemas de princípio e outros elementos representativos das soluções específicas adoptadas para a obra
	Medições detalhadas e quantidades unitárias de trabalhos	Pormenores de execução
	Estimativa de custo com base nas listas unitárias de trabalhos	Esquemas técnicos dos equipamentos e das condições de montagem para apoio à execução
	Indicação detalhada de prazos	Esquemas de faseamento das soluções técnicas definidas para a obra
Inclusão das condições e especificações técnicas gerais e especiais, no caderno de encargos		
Documento elaborado pelo Projectista, a partir do estudo prévio ou do anteprojecto aprovado pelo Dono da Obra, destinado a facultar todos os elementos necessários à definição rigorosa dos trabalhos a executar		

Com a entrada na fase de execução, os projectistas vão finalizar as soluções definidas na fase de planeamento, incluindo toda a definição e o detalhe necessário à correcta compreensão das mesmas para a preparação e execução da obra. Só nesta fase é que é possível obter os mapas de quantidades finais que permitem a elaboração de estimativas orçamentais detalhadas e consequentemente obter e fornecer ao agente promotor um valor de custo de obra final com uma margem de erro mínima. Com a conclusão desta fase, o grau de execução do projecto de obra é de cerca de 85% a 90% (Holm, 2005).

No caso dos projectos de reabilitação vários autores constataam que o rigor do projecto com base num bom diagnóstico, aliado ao correcto acompanhamento da obra por técnicos e empresas de construção competentes e qualificados para tal, permitem uma racionalização dos custos em cerca de 25% em empreitadas por administração directa comparativamente com as empreitadas por preço global.

Com a conclusão desta fase, é possível as empresas de construção validarem as propostas ou rectificarem as propostas apresentadas.

Quadro 4.7: Definição de assistência técnica e identificação dos elementos constituintes

ASSISTÊNCIA TÉCNICA	Elementos Escritos	Elementos Gráficos/Desenhados
	<p>Esclarecimento de dúvidas relativas aos projectos</p> <p>Prestação de informação adicional solicitada para esclarecimento dos projectos ou para a realização de análises comparativas que se entendam necessárias</p> <p>Apreciação de documentos de ordem técnica</p>	<p>Pormenores adicionais solicitados para o esclarecimento de dúvidas de projecto</p> <p>Telas finais</p>

Conjunto de actividades acessórias a realizar pelo Projectista perante o Dono da Obra, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações legais ou contratuais que lhe incumbam, que visam, designadamente, assegurar a correcta execução da obra, a conformidade da obra executada com o projecto e com o caderno de encargos e o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Com a conclusão da fase de execução, ou em alguns casos ainda antes da sua conclusão, os projectistas passam a dar apoio ao agente promotor no esclarecimento de dúvidas resultantes da interpretação dos elementos emitidos em fase de projecto de execução, na apreciação das peças derivadas da preparação da obra e na realização de análises comparativas e na prestação de esclarecimentos adicionais que o agente promotor necessite no decurso da obra, com o intuito de garantir o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Os elementos que compreendem cada uma destas fases são comuns à maioria dos projectos de obra para as operações urbanísticas. Com a alteração da categoria em que uma obra é classificada¹, estes elementos apenas são ajustados às necessidades específicas de cada tipo de obra, para cada especialidade em causa.

Com a clarificação destes conceitos básicos, passa a ser possível elencar os principais elementos caracterizadores do sistema português de procedimentos em operações urbanísticas. Para que se possam sintetizar esses elementos, importa perceber que existem em Portugal duas realidades distintas, ainda que obviamente relacionadas: as obras promovidas pelos agentes públicos e as obras promovidas pelos agentes privados.

4.2.2.2 – Obras promovidas por entidade privada

Nas operações urbanísticas de iniciativa privada, e com exclusão daquelas que dispensam licenciamento ou autorização, a legislação vigente baseia o controlo dos procedimentos urbanísticos no princípio da responsabilização do autor de projecto, ou do técnico responsável pela fiscalização da obra, através de termo de responsabilidade subscrito pelo próprio, desde que legalmente habilitado para tal. Com o termo de responsabilidade o técnico assume a total responsabilidade pela adequação dos projectos e da execução da operação urbanística às normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor.

¹ De acordo com o n.º2 do art. 1.º da Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de Julho, que define quatro categorias para as obras, de I a IV, de acordo com a maior ou menor dificuldade da concepção e o grau de complexidade do projecto.

Isso passou a ser evidente com a introdução do ponto n.º8 no art. 10.º do Decreto-Lei n.º26/2010, de 30 de Março: “As declarações de responsabilidade dos autores dos projectos das especialidades e outros estudos que estejam inscritos em associação pública constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projectos, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º.” A excepção refere-se às situações, exclusivamente em edifícios existentes, em que o projectista declara, justificando, no termo de responsabilidade a impossibilidade de cumprir uma determinada norma ou técnica ou regulamentar.

Contudo, o que se assiste na prática é a uma realidade distinta. O princípio da total responsabilização do técnico, por exemplo no caso de operações urbanísticas de construção, só é concretizado em determinadas especialidades, tais como: fundações e estruturas; instalações e equipamentos mecânicos (ventilação, climatização e desenfumagem); instalações e equipamentos mecânicos (elevadores, outros equipamentos); instalações e equipamentos de abastecimento de gás; segurança contra intrusão; comportamento acústico; comportamento térmico.

Já no que se refere às restantes especialidades, apesar de ser solicitada a responsabilização do técnico, verifica-se que na realidade existe um controlo por parte das entidades à adequação dos projectos no que respeita à concepção, ao dimensionamento e ao conteúdo às normas legais e regulamentares aplicáveis. Esta intervenção poderá levar à assunção da existência de uma responsabilidade partilhada, que efectivamente não existe, nas seguintes especialidades: arquitectura; instalações e equipamentos de abastecimento de água e extinção de incêndio; instalações e equipamentos de drenagem de águas residuais e pluviais; instalações e equipamentos eléctricos e de telecomunicações; segurança contra riscos de incêndio; resíduos e sólidos urbanos.

Contudo, esta excepção da responsabilização total do autor do projecto, apenas tem enquadramento legal no que se refere ao projecto de arquitectura em determinadas operações urbanísticas. De acordo com ponto n.º1 do art. 20.º do Decreto-Lei n.º26/2010, de 30 de Março: “A apreciação do projecto de arquitectura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º¹, incide sobre a sua conformidade com planos municipais de ordenamento no território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares relativas ao aspecto exterior e a inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto.”

Salvo a referida excepção, nas restantes especialidades, este controlo exercido pelas entidades é pontualmente atribuída pelos regulamentos próprios e específicos de cada especialidade. Em geral, esse controlo é apenas válido para as partes específicas do projecto que envolvam a ligação directa às redes de distribuição e de recolha públicas ou à utilização de componentes a título de aluguer pelas respectivas entidades. Como exemplo do que se refere, pode-se observar o que é preconizado pelo Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais (Decreto Regulamentar n.º23/95, de 23 de Agosto), mais concretamente no ponto 3 do artigo 106.º, relativo à instalação de contadores: “O espaço destinado aos contadores e seus acessórios deve ser definido pela entidade gestora, através de adequadas especificações técnicas”.

¹ São todas as operações sujeitas a licença administrativas com a excepção das que reportam a operações de loteamento e a obras de urbanização e respectivos trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por operação de loteamento.

Já no caso das operações urbanísticas de loteamento ou equivalente, apesar de o princípio continuar a incidir na responsabilização total do autor do projecto, na realidade e por força dos regulamentos próprios e específicos de cada especialidade o controlo acaba por ser totalmente efectuado pelas entidades externas, no pressuposto do conhecimento das infraestruturas locais e da defesa da utilização adequada das mesmas pelos promotores, para o bem dos restantes utilizadores.

Estas situações vêm de alguma forma contrariar o princípio da responsabilização dos autores de projecto manifesto no Decreto-Lei n.º26/2010, de 30 de Março, constatando-se que em muitas das referidas especialidades o controlo efectuado pelas entidades externas acaba por condicionar as soluções apresentadas nos projectos, na maioria das situações, não por estes estarem em incumprimento com as respectivas normas ou regulamentos aplicáveis, mas antes por critérios mais ou menos subjectivos relacionados com entendimentos que os agentes públicos têm da legislação.

No caso das obras de iniciativa privada, existem algumas características que foram introduzidas com a actual legislação e que são demonstrativas dos princípios subjacentes aos diplomas referidos no Subcapítulo 4.1, nomeadamente: a tentativa de simplificação e de responsabilização dos autores dos projectos e que a seguir se apresentam:

- Deixaram de estar sujeitas a licenciamento ou à aplicação de qualquer procedimento de controlo prévio as obras de conservação relativas a edifícios situados em zona de protecção de imóveis classificados ou integrados em conjunto ou sítios classificados;
- Foi eliminada a exigência de aplicação do procedimento de controlo prévio de licenciamento às operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a servidão administrativa ou a restrição de utilidade pública, passando a estar sujeitas ao regime da comunicação prévia;
- Consagrou-se a simplificação da instalação, do acesso e da utilização das energias renováveis, com a isenção de controlo prévio da instalação de painéis solares fotovoltaicos e de geradores eólicos, desde que compreendidos nos limites da escassa relevância urbanística definida para este tipo de instalações. Encontra-se igualmente isenta de qualquer controlo prévio, nos mesmos termos, a instalação de colectores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias;
- Dispensa de realização de vistoria, pelo município ou entidade exterior ao mesmo, sobre a conformidade da execução de projectos de especialidades e outros estudos com o projecto aprovado ou apresentado, quando seja igualmente entregue termo de responsabilidade subscrito por técnico autor de projecto legalmente habilitado;
- Dispensa da consulta, aprovação ou parecer, por entidade interna ou externa aos municípios, dos projectos de especialidades e de outros estudos, quando o respectivo projecto seja acompanhado por um termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor de projecto legalmente habilitado.

Estes dois últimos pontos surgem na sequência do reforço da responsabilização e da exigência de qualificação dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos e pela

fiscalização e direcção de obra, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho (regime jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível para os técnicos em causa).

Actualmente, encontram-se em preparação algumas propostas para mudança dos diplomas legislativos relacionadas com a efectiva assunção da responsabilidade pelos técnicos autores dos projectos. Está a ser estudada a possibilidade das licenças de construção poderem ser emitidas com base na entrega dos termos de responsabilidade dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos e pela fiscalização e direcção de obra, eliminando assim algum do controlo que é efectuado pelos agentes públicos. Por outro lado, esta medida pressupõe um acompanhamento efectivo da execução da obra por parte destes agentes, passando o controlo a ser feito em fase de obra.

Uma das características positivas que pode ser apontada, que também foi introduzida recentemente com o Decreto-Lei nº26/2010, consiste na possibilidade legal de extensão dos prazos para requerer a emissão de título de operação urbanística, bem como, na extensão dos prazos para a execução de obras. Numa altura de forte contracção do mercado imobiliário, este regime de excepção, contribui para que os promotores possam reajustar os calendários de financiamento e de execução das operações urbanísticas, evitando assim, um acréscimo nos custos e no tempo, motivado pela necessidade de requerer novas licenças ou de apresentar nova comunicação prévia.

Esta possibilidade de extensão dos prazos para o dobro do tempo previsto aplica-se por exemplo: à emissão dos títulos de operações urbanísticas; à execução das obras em curso, mesmo tratando-se de obras com execução faseada.

Do ponto de vista da sustentabilidade ambiental nos procedimentos relacionados com as operações urbanísticas e com a excepção feita para o sistema de certificação energética em Portugal, as poucas medidas dispersas nos diplomas legais nacionais, resumem-se a algumas indicações básicas sobre a gestão de resíduos, o conforto do ponto de vista da mitigação do ruído, a saúde nomeadamente no que se refere à qualidade do ar e à redução de consumos de recursos.

Apesar das características aqui elencadas, no que concerne à simplificação de procedimentos urbanísticos, as alterações contempladas são ainda escassas e principalmente pouco relevantes. Contudo, mais do que uma simplificação de procedimentos, talvez fosse mais importante pensar numa adequação dos mesmos à realidade da obra de iniciativa privada e à necessidade de introduzir procedimentos relacionados com o conceito de sustentabilidade.

4.2.2.3 – Obras promovidas por entidade pública

No caso das obras promovidas pelas entidades públicas, estas, estão sujeitas ao mesmo enquadramento legal das obras particulares, uma vez que o regime jurídico da edificação e da urbanização se aplica a ambas. Contudo, na maioria destes casos, assiste-se por parte das entidades públicas promotoras, a uma secundarização dos procedimentos legais relacionados com o licenciamento, em favor dos prazos de consignação e de execução da obra. Ou seja, as exigências e as formalidades legais que estas entidades públicas colocam aos promotores privados, não são aplicadas da mesma forma quando se trata de obra promovida pela própria. Exemplos disso são as inúmeras obras públicas, tais como: centros escolares, bibliotecas, centros de investigação, lares, entre tantos outros, que se encontram em fase de construção

sem que para tal tenham obtido ainda as necessárias licenças que decorrem da imposição legal aplicável.

Estas situações ajudam a explicar, em parte, os motivos que originam alterações aos valores base definidos e desvios de tempo ao cronograma inicialmente definido.

Tanto no caso das obras públicas como no caso das obras particulares, um dos elementos caracterizadores dos procedimentos legais previstos para os procedimentos administrativos em operações urbanísticas é a passagem de responsabilidades de eventuais erros ou omissões, para terceiros, por procedimento jurídico. São muitos os exemplos que podem ser apresentados, apresentando-se aqui apenas dois desses casos:

- No caso dos projectos de estudo do comportamento térmico, no âmbito do sistema de certificação energética, a responsabilidade pela não verificação das disposições regulamentares, tanto em fase de projecto para a obra como em fase de obra, passam do projectista e do técnico fiscal da obra, respectivamente, para o perito qualificado;
- O CCP remete erros de projecto para a responsabilidade do empreiteiro, caso este não consiga demonstrar que não era possível saber, num período relativamente curto durante o arranque da obra, dos erros e das omissões do projecto.

No caso das obras públicas, outro elemento caracterizador é a tentativa de obrigar as empresas executantes das empreitadas, a um envolvimento desproporcionado em procedimentos pré-contratuais com a inclusão de tarefas implícitas que estão relacionadas com os projectistas. Desta forma, está-se a transferir parte da responsabilidade do promotor em providenciar os serviços adequados junto dos projectistas.

Outra característica das obras promovidas por entidades públicas é a impossibilidade de alteração do valor base de adjudicação de uma empreitada, mesmo quando se detectam necessidades de alteração dos elementos constantes no procedimento. Muitas vezes, esta impossibilidade é aproveitada nos concursos públicos, para, de forma injusta, rever o programa, acrescentando por exemplo mais um piso num edifício colocado a concurso, sem que haja revisão do valor previsto para os honorários dos projectistas.

Para os promotores públicos, ou quem os legalmente represente, a assunção de qualquer tipo de erro ou omissão durante a fase de execução da empreitada, implica uma responsabilização financeira do próprio. Para evitar estas situações, em vez de se actuar directamente nos procedimentos eliminando os factores potenciadores destas situações, acaba por se assistir a um encobrimento das mesmas, com o lançamento de novos concursos limitados para empreitadas criadas com o propósito de compensar os custos incorridos pelas empresas com os erros e as omissões assumidos pelo promotor público.

Os escassos tempos associados aos procedimentos são outra das características deste tipo de obras, que limitam a capacidade dos interessados na detecção dos erros e das omissões, em fase pré-contratual, potenciando os mesmos numa fase posterior da execução, com as óbvias consequências para as derrapagens no custo final da empreitada, ou na selecção de soluções alternativas de custo e qualidade inferior para compensar as mesmas, e no prazo. Para além disso, origina sistematicamente conflitos entre as partes.

Pressupõe-se que a incorrecta definição dos tempos associados a estes procedimentos, por parte dos agentes das entidades públicas, revela um claro desconhecimento da actividade de

projecto, nomeadamente no que se refere ao tempo necessário para a correcta realização de todas as tarefas conducentes à concretização do objectivo proposto, seja ele: a elaboração dos projectos para apreciação das entidades, a elaboração dos projectos para o lançamento de concurso para a empreitada de construção, no caso dos concursos de concepção/construção, ou para a análise dos projectos em fase pré-contratual. Nos casos em que tal não aconteça, então está-se necessariamente perante casos de favorecimento directo ou indirecto de uma ou de ambas as partes, não estando garantido o princípio da transparência, da igualdade e da escorreita concorrência entre as empresas concorrentes.

Infelizmente são vários os casos em que tal tem vindo a suceder. Para que se possa perceber a dimensão deste problema, que na prática caracteriza, pela negativa, os procedimentos urbanísticos, apresentam-se na figura 4.9, os números divulgados pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI) relativos ao período de 2 de Agosto de 2010 até 15 de Novembro de 2010, ou seja no espaço de pouco mais de três meses (CPCI, 2011).

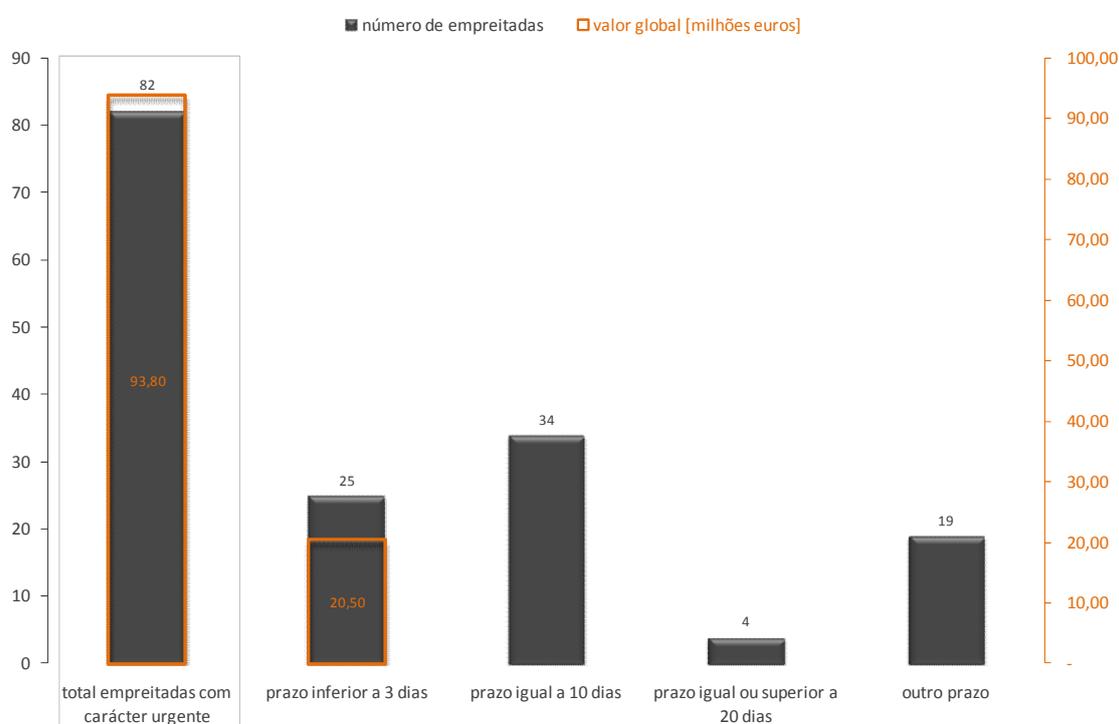


Figura 4.9: Identificação do número e do valor dos concursos de empreitadas de obras públicas em função dos prazos concedidos, entre os meses de Agosto e de Novembro de 2010

Uma das características mais interessantes deste tipo de procedimentos é a contratação pública por via electrónica. Antes da entrada em vigor do CCP, a contratação pública era efectuada em moldes burocráticos, o que implicava entre outros: sessões formais de actos públicos de concursos e enormes quantidades de papel na sequência dos documentos necessários (cadernos de encargos, propostas, relatórios de análise de propostas, outros). Para além do referido, o acesso à informação disponibilizada sobre a contratação pública, por parte do cidadão comum, era praticamente nula.

Em 2010, cerca de 56% do número total de procedimentos de contratação pública em Portugal, a que corresponde um valor de 8,2 mil milhões de euros, foram efectuados por via electrónica. Esta rápida adesão a este tipo de procedimento coloca Portugal acima dos

objectivos Europeus que foram estabelecidos, conforme se comprova pelo Índice de Manchester igual a 91% em 2010¹ (MOPTC, 2011).

A obrigatoriedade de tornar públicas, todas as contratações efectuadas por ajuste directo, é também uma característica que contribui para a promoção da transparência na boa gestão dos dinheiros públicos.

¹ Índice de Manchester serve para aferir o grau de cumprimento da meta traçada na Declaração de Manchester – de que, pelo menos 50% da contratação pública acima dos limiares comunitários fosse efectuada por meios electrónicos.

CAPÍTULO 5 – DEMONSTRAÇÃO DO ACTUAL SISTEMA DE TAXAS

5.1 – Introdução

Neste capítulo são efectuadas as simulações dos dezasseis casos de estudo definidos e que são exemplificativos do actual sistema de taxas de urbanização. Pretende-se com a aplicação destes casos evidenciar os problemas já identificados, inerentes aos sistemas de taxas. A descrição detalhada dos casos de estudo utilizados para simular o valor das taxas de urbanização nos principais tipos de operações urbanísticas pode ser visto no Capítulo 8 do presente trabalho.

De acordo com o que foi referido no Capítulo 2 e que pode ser observado no quadro 2.1, os casos de estudo são relativos às operações urbanísticas: de construção; de reconstrução; de conservação; de loteamento, nas tipologias de construção: de habitação unifamiliar; de habitação multifamiliar; de habitação multifamiliar com serviços ou comércio; de edifícios industriais.

Os dezasseis casos de estudo foram aplicados em oito concelhos portugueses representativos dos restantes concelhos e seis cidades estrangeiras, de acordo com a informação que foi possível reunir. A escolha dos concelhos portugueses foi realizada de forma aleatória para não condicionar os resultados. Estes concelhos são: Braga; Bragança; Cascais; Esposende; Lagos; Portalegre; São João da Madeira; Santo Tirso. No caso das cidades internacionais, o critério de escolha baseou-se na necessidade ter pelo menos duas cidades europeias e duas cidades localizadas noutra continente que tenha um urbanismo bem definido e estabilizado e que ao mesmo tempo possa ter uma realidade urbanística significativamente diferente da europeia. De acordo com estes critérios, a escolha foi efectuada de entre as cidades cuja informação relativa à aplicação das taxas de urbanização está bem organizada e fundamentalmente está acessível para consulta e simulação. As cidades utilizadas para a simulação são: Chicago, do Estado de Illinois; Fairfax, do Estado de Virgínia; Draper City, do Estado do Utah; Madrid; Málaga; Paris.

Para cada uma das cidades identificadas e para cada um dos casos de estudo será preciso obter, sempre que possível, dois valores da taxa municipal de urbanização: o que resulta da combinação dos parâmetros na sua formulação mais desfavorável e o oposto, nos casos em que o sistema de cálculo faz essa distinção. Desta forma será possível perceber qual o valor máximo e qual o valor mínimo da taxa cobrada para cada uma das operações urbanísticas definidas e para cada concelho. Existem contudo, situações em que os respectivos regulamentos não fazem distinção de valores ou não são aplicadas taxas para determinados tipos de operação.

Para efeitos de simulação dos valores das taxas em Portugal, consideram-se os valores definidos na Portaria n.º 1172/2010, para os preços de construção da habitação por metro quadrado, para vigorar em 2011, consoante as zonas do país, nomeadamente:

- Para a zona I — € 743,70 (Sedes de distrito e Almada, Amadora, Barreiro, Cascais, Gondomar, Loures, Maia, Matosinhos, Moita, Montijo, Odivelas, Oeiras, Póvoa do Varzim, Seixal, Sintra, Valongo, Vila do Conde, Vila Franca de Xira e Vila Nova de Gaia);
- Para a zona II — € 650,10 (Abrantes, Albufeira, Alenquer, Caldas da Rainha, Chaves, Covilhã, Elvas, Entroncamento, Espinho, Estremoz, Figueira da Foz, Guimarães, Ílhavo, Lagos, Loulé, Olhão, Palmela, Peniche, Peso da Régua, Portimão, Santiago do Cacém, São João da Madeira, Sesimbra, Silves, Sines, Tomar, Torres Novas, Torres Vedras, Vila Real de Santo António e Vizela);
- Para a zona III — € 588,98 (Restantes concelhos do continente).

5.2 – Simulação do valor da taxa municipal de urbanização nos casos de estudo

De acordo com o que foi referido, a aplicação dos dezasseis casos de estudo foi efectuada em primeiro lugar para cada um dos municípios portugueses, apresentando-se a expressão de cálculo da taxa de urbanização, a identificação e a descrição dos respectivos parâmetros de cada um deles. Apresentam-se nas tabelas respectivas os valores atribuídos aos parâmetros de cálculo e os valores obtidos para as taxas de urbanização.

Numa segunda fase foram analisadas as taxas urbanísticas nas restantes cidades identificadas. Apresenta-se para cada um dos casos os parâmetros e os valores respectivos que são utilizados, apresentando-se também, os valores obtidos para as taxas de urbanização.

Em qualquer um dos casos de estudo analisados, existem sempre várias situações de excepção e outros casos particulares que não são aqui analisados, por não serem representativos da maior parte das situações e por se entender que situações de excepção devem ser evitadas com a proposta de uma nova formulação.

5.2.1 – Município de Braga, Portugal

O município de Braga utiliza a seguinte expressão base para o cálculo da taxa municipal de urbanização (Portugal, 2009a13):

$$TMU = i \times l \times u \times A \times C \quad [5.1]$$

Em que,

i – é o factor dependente do tipo de operação urbanística sobre a qual incide a TMU, se loteamento, ou se operações de edificação, de ampliação ou de alteração não inseridas em operações de loteamento, quer sejam ou não geradoras de impactes semelhantes a operações de loteamento a que corresponde o valor de 0,008 ou 0,012, respectivamente

l – é o factor correspondente à localização da operação urbanística relativamente às unidades geográficas territoriais definidas no regulamento, ou seja, se dentro do perímetro urbano da cidade de Braga ou fora do referido perímetro, a que corresponde o valor de 1,0 ou 0,6, respectivamente

u – é o factor correspondente ao uso ou tipo de utilização das edificações. Neste caso, u_h corresponde à utilização para habitação, u_c corresponde à utilização para serviços/comércio e u_i corresponde à utilização para indústria

A – área bruta de construção – é o valor em metros quadrados constituído pelo somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos) situados acima e abaixo do solo
 C (euros/m²) – é o custo correspondente à área do metro quadrado de construção definido pela Portaria que fixa periodicamente os valores unitários por metro quadrado do preço de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada

De acordo com a expressão utilizada (Equação 5.1) e para os casos apresentados, os valores para os parâmetros em causa e as taxas municipais de urbanização obtidas constam da tabela 5.1.

Tabela 5.1: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Braga

Caso	Tipologia	A - habitação [m2]		A - comércio [m2]		A - indústria [m2]		i	l	C [€/m2]	TMU	
		u_h		u_c		u_i						
Braga	1	Habituação unifamiliar - construção	210,00	1					0,012	0,6	743,70 €	1.124,47 €
			210,00	1					0,012	1	743,70 €	1.874,12 €
	5	Habituação multifamiliar - construção	4.200,00	1					0,012	0,6	743,70 €	22.489,49 €
			4.200,00	1					0,012	1	743,70 €	37.482,48 €
	9	Habituação multifamiliar e serviços - construção	3.150,00	1	1.050,00	1,2			0,012	0,6	743,70 €	23.613,96 €
			3.150,00	1	1.050,00	1,2			0,012	1	743,70 €	39.356,60 €
	13	Industrial - construção					1.000,00	0,5	0,012	0,6	743,70 €	2.677,32 €
							1.000,00	0,5	0,012	1	743,70 €	4.462,20 €
	4	Loteamento - habitações unifamiliares	2.100,00	1					0,008	0,6	743,70 €	7.496,50 €
			2.100,00	1					0,008	1	743,70 €	12.494,16 €
	8	Loteamento - habitações multifamiliares	12.600,00	1					0,008	0,6	743,70 €	44.978,98 €
			12.600,00	1					0,008	1	743,70 €	74.964,96 €
	12	Loteamento - habitações multifamiliares e serviços	8.400,00	1	4.200,00	1,2			0,008	0,6	743,70 €	47.977,57 €
			8.400,00	1	4.200,00	1,2			0,008	1	743,70 €	79.962,62 €
	16	Loteamentos industriais					10.000,00	0,5	0,008	0,6	743,70 €	17.848,80 €
							10.000,00	0,5	0,008	1	743,70 €	29.748,00 €

Neste município é possível observar que a expressão de cálculo é simples e que os parâmetros utilizados correspondem aos que são mais frequentes nos concelhos do país. Os valores das taxas cobradas para as diferentes operações não são elevados. Percebe-se também que, para cada tipo de operação urbanística associada a uma tipologia, a diferença entre o valor mínimo e o valor máximo da taxa só é influenciado pelo factor relativo à localização da operação urbanística dentro do concelho. Neste caso, o que influencia o valor da taxa é a localização da operação dentro ou fora do perímetro urbano da cidade. Esta expressão não faz depender o valor da taxa directamente dos custos de gestão do município ou da dotação financeira por meio do plano plurianual de investimento. Uma vez que o intervalo máximo de variação do valor da taxa de urbanização na cidade de Braga é de 40%, e sendo este um valor fixo, ou seja não existindo uma variação progressiva do valor da taxa, estão-se a criar desigualdades injustificadas entre duas operações urbanísticas idênticas, realizadas, uma de cada lado do limite definido para o perímetro urbano da cidade.

Os valores da taxa de urbanização em Braga, de acordo com os parâmetros utilizados na expressão de cálculo, nomeadamente, o custo médio de construção por metro quadrado, são

prejudicados pelo facto de, actualmente, estar inserida na zona I, a que corresponde o valor mais elevado de entre os valores definidos na Portaria n.º 1172/2010.

5.2.2 – Município de Bragança, Portugal

O município de Bragança utiliza a seguinte expressão base para o cálculo da taxa municipal de urbanização (Portugal, 2002f):

$$TMU = AC \times C \times K \quad [5.2]$$

Em que,

AC – é a área de construção ou de ampliação

C – é o valor por metro quadrado de construção ou ampliação, de acordo com os valores tabelados pelo município

K – é o coeficiente de incidência infraestrutural, a que corresponde o valor de 1,0 se a operação se encontrar servida por rede de abastecimento domiciliário de água e rede de saneamento, 0,5 se não for servida por nenhuma das infraestruturas indicadas, e 0 para as situações de excepção definidas

De acordo com a expressão utilizada (Equação 5.2) e para os casos apresentados, os valores para os parâmetros em causa e as taxas municipais de urbanização obtidas constam da tabela 5.2.

Tabela 5.2: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Bragança

Caso	Tipologia	AC [m2]	K	C [€/m2]	TMU	
Bragança	1	Habituação unifamiliar - construção	210,00	0,5	14,21 €	1.492,05 €
			210,00	1	14,21 €	2.984,10 €
	5	Habituação multifamiliar - construção	4.200,00	0,5	14,21 €	29.841,00 €
			4.200,00	1	14,21 €	59.682,00 €
	9	Habituação multifamiliar e serviços - construção	4.200,00	0,5	14,21 €	29.841,00 €
			4.200,00	1	14,21 €	59.682,00 €
	13	Industrial - construção	1.000,00	0,5	7,11 €	3.555,00 €
			1.000,00	1	7,11 €	7.110,00 €
	4	Loteamento - habitações unifamiliares	2.100,00	0,5	1,58 €	1.659,00 €
			2.100,00	1	1,58 €	3.318,00 €
	8	Loteamento - habitações multifamiliares	12.600,00	0,5	1,58 €	9.954,00 €
			12.600,00	1	1,58 €	19.908,00 €
	12	Loteamento - habitações multifamiliares e serviços	12.600,00	0,5	1,58 €	9.954,00 €
			12.600,00	1	1,58 €	19.908,00 €
	16	Loteamentos industriais	10.000,00	0,5	1,58 €	7.900,00 €
			10.000,00	1	1,58 €	15.800,00 €

Neste município é possível observar que a expressão de cálculo é ainda mais simples do que a é utilizada pelo município de Braga. Os parâmetros utilizados correspondem também aos que são mais frequentes nos concelhos do país. Contudo, o custo atribuído por metro para cada diferente tipo de operação em função da tipologia, resulta de ponderações prévias efectuadas pelo município que tornam os valores utilizados menos evidentes para os agentes promotores. Nestes custos, devem estar reflectidos directamente dos custos de gestão do município ou da

dotação financeira por meio do plano plurianual de investimento. Essa informação não é disponibilizada. Os valores das taxas cobradas para as diferentes operações são extremamente equilibrados e vão de encontro aos valores que são preconizados com a nova formulação do cálculo de taxas proposta. É de registar que no caso das operações de loteamento os valores aproximam-se muito de uma percentagem adequada em função do valor efectivo deste tipo de obra e que será analisado com mais detalhe nos próximos Capítulos.

No caso do município de Bragança, percebe-se que, para cada tipo de operação urbanística associada a uma tipologia, a diferença entre o valor mínimo e o valor máximo da taxa só é influenciado pelo factor relativo à existência ou não de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais. Esta diferença é de 50%, sendo este também um valor fixo, ou seja não há uma variação progressiva do valor da taxa. Contudo, e ao contrário do que acontece no município de Braga consegue-se perceber melhor que duas operações idênticas, em que a que usufrui da contrapartida criada pela existência de uma infraestrutura, seja taxada por essa utilidade que o município está a prestar.

À semelhança do que acontece com no concelho de Braga, os valores da taxa de urbanização em Bragança, de acordo com os parâmetros utilizados na expressão de cálculo, nomeadamente, o custo médio de construção por metro quadrado, são prejudicados pelo facto de, actualmente, estar inserida na zona I, a que corresponde o valor mais elevado de entre os valores definidos na Portaria n.º 1172/2010.

5.2.3 – Município de Cascais, Portugal

O município de Cascais utiliza a seguinte expressão base para o cálculo da taxa municipal de urbanização (Portugal, 2011s):

$$TMU = Ac \times \left(\frac{PPI}{S1}\right) \times Ki \quad [5.3]$$

Em que,

Ac – é a área de construção ou de ampliação

PPI – é o valor previsto no Plano Plurianual de Investimentos destinado à realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais e equipamentos assumindo para o ano de 2010 e 2011

S1 – é a área de município de Cascais

Ki – é o coeficiente que traduz a influência da utilização e da localização geográfica diferenciada na operação urbanística, de acordo com valores tabelados pelo município.

De acordo com a expressão utilizada (Equação 5.3) e para os casos apresentados, os valores para os parâmetros em causa e as taxas municipais de urbanização obtidas constam da tabela 5.3.

Tabela 5.3: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Cascais

Caso	Tipologia	Ac - habitação [m2]		Ac - comércio [m2]		Ac - indústria [m2]		S1 [m2]	PPI	TMU	
		k_a	k_b	k_c	k_d	k_e	k_f				
Cascais	1	Habituação unifamiliar - construção	210,00	2,9					97.100.000,00	93.470.381,80 €	586,24 €
			210,00	85,6					97.100.000,00	93.470.381,80 €	17.304,05 €
	5	Habituação multifamiliar - construção	4.200,00	2,9					97.100.000,00	93.470.381,80 €	11.724,71 €
			4.200,00	85,6					97.100.000,00	93.470.381,80 €	346.081,07 €
	9	Habituação multifamiliar e serviços - construção	3.150,00	2,9	1.050,00	1,9			97.100.000,00	93.470.381,80 €	10.713,96 €
			3.150,00	85,6	1.050,00	49,2			97.100.000,00	93.470.381,80 €	309.289,74 €
	13	Industrial - construção					1.000,00	1,4	97.100.000,00	93.470.381,80 €	1.347,67 €
							1.000,00	30,5	97.100.000,00	93.470.381,80 €	29.359,90 €
	4	Loteamento - habitações unifamiliares	2.100,00	2,9					97.100.000,00	93.470.381,80 €	5.862,35 €
			2.100,00	85,6					97.100.000,00	93.470.381,80 €	173.040,53 €
	8	Loteamento - habitações multifamiliares	12.600,00	2,9					97.100.000,00	93.470.381,80 €	35.174,13 €
			12.600,00	85,6					97.100.000,00	93.470.381,80 €	1.038.243,20 €
	12	Loteamento - habitações multifamiliares e serviços	8.400,00	2,9	4.200,00	1,9			97.100.000,00	93.470.381,80 €	31.131,12 €
			8.400,00	85,6	4.200,00	49,2			97.100.000,00	93.470.381,80 €	891.077,89 €
	16	Loteamentos industriais					10.000,00	1,4	97.100.000,00	93.470.381,80 €	13.476,68 €
							10.000,00	30,5	97.100.000,00	93.470.381,80 €	293.599,04 €

O município de Cascais, de entre os municípios portugueses seleccionados, é o que apresenta os valores máximos de taxa de urbanização significativamente mais elevados, em contraposição com os valores mínimos em operações de construção de habitação unifamiliar ou de indústria. A expressão de cálculo é simples e os parâmetros utilizados correspondem também aos que são mais frequentes nos concelhos do país, à semelhança do que acontece com os dois municípios já analisados. Percebe-se também que, para cada tipo de operação urbanística associada a uma tipologia, a diferença entre o valor mínimo e o valor máximo da taxa só é influenciada pelo factor relativo à localização da operação urbanística dentro do concelho.

À semelhança do que foi referido para o município de Braga, também em Cascais o valor da taxa só é influenciado pelo factor relativo à localização da operação urbanística dentro do concelho. O que é por demais evidente e ao contrário dos outros concelhos, o intervalo máximo de variação do valor da taxa de urbanização na cidade de Cascais pode chegar a ser trinta vezes superior em relação ao valor mínimo. Apesar de neste caso, existirem valores intermédios, não dando origem a situações de taxas extremas em localizações adjacentes, pela diferença muito significativa dos valores pode levar a situações de desigualdades injustificadas.

Nas operações de loteamento, esta situação é ainda mais preocupante, uma vez que as taxas podem atingir valores que chegam a superar várias vezes o custo das obras da operação respectiva.

5.2.4 – Município de Esposende, Portugal

O município de Esposende utiliza a seguinte expressão base para o cálculo da taxa municipal de urbanização (Portugal, 2009a2):

$$TMU = D \times Z \times A \times C \times I \quad [5.4]$$

Em que,

D – é o coeficiente relativo ao tipo de ocupação dos lotes ou edificações, com os seguintes valores:

Moradia unifamiliares:

Na parte em que estas dispõem de menos de 300 m² — 0,02

Na parte em que estas dispõem entre 300 m² e 600 m² — 0,03

Na parte em que estas excedem os 600 m² — 0,06

Edifícios multifamiliares:

Na parte em que estas dispõem de menos de 300 m² — 0,03

Na parte em que estas dispõem entre 300 m² e 600 m² — 0,05

Na parte em que estas excedem os 600 m² — 0,06

Edifícios comerciais e de serviços — 0,05

Edifícios destinados a indústrias, armazéns e outros fins — 0,015

Z – é o coeficiente relativo à zona em que os lotes ou edificações se localizam com os seguintes valores fixos:

Zona ou nível 1 — 1.00

Zona ou nível 2 — 0.60

Zona ou nível 3 — 0.50

A – área bruta privativa coberta e a área bruta dependente, quando edificada acima do solo e na área em que exceda 50 m²

C – é o custo médio de construção por metro quadrado que toma o valor médio de construção por m² fixado anualmente para efeitos de avaliação de prédios urbanos conforme o disposto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

I – coeficiente que traduz o nível de infraestruturização do local, assumindo os valores constantes em tabela do regulamento municipal de acordo com a existência e o funcionamento das seguintes infraestruturas públicas: nenhuma infraestrutura toma o valor de 0,40; cinco ou mais infraestruturas toma o valor de 1

De acordo com a expressão utilizada (Equação 5.4) e para os casos apresentados, os valores para os parâmetros em causa e as taxas municipais de urbanização obtidas constam da tabela 5.4.

Tabela 5.4: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Esposende

Caso	Tipologia	A - habitação [m ²]		A - comércio [m ²]		A - indústria [m ²]		I	Z	C [€/m ²]	TMU
		D _h	D _c	D _i	D _i						
1	Habitação unifamiliar - construção	210,00	0,02					0,4	0,5	588,98 €	494,74 €
		210,00	0,02					1	1	588,98 €	2.473,72 €
5	Habitação multifamiliar - construção	4.200,00	0,06					0,4	0,5	588,98 €	29.684,59 €
		4.200,00	0,06					1	1	588,98 €	148.422,96 €
9	Habitação multifamiliar e serviços - construção	3.150,00	0,06	1.050,00	0,05			0,4	0,5	588,98 €	28.447,73 €
		3.150,00	0,06	1.050,00	0,05			1	1	588,98 €	142.238,67 €
13	Industrial - construção					1.000,00	0,02	0,4	0,5	588,98 €	1.766,94 €
						1.000,00	0,02	1	1	588,98 €	8.834,70 €
4	Loteamento - habitações unifamiliares	2.100,00	0,02					0,4	0,5	588,98 €	4.947,43 €
		2.100,00	0,02					1	1	588,98 €	24.737,16 €
8	Loteamento - habitações multifamiliares	12.600,00	0,06					0,4	0,5	588,98 €	89.053,78 €
		12.600,00	0,06					1	1	588,98 €	445.268,88 €
12	Loteamento - habitações multifamiliares e serviços	8.400,00	0,06	4.200,00	0,05			0,4	0,5	588,98 €	84.106,34 €
		8.400,00	0,06	4.200,00	0,05			1	1	588,98 €	420.531,72 €
16	Loteamentos industriais					10.000,00	0,02	0,4	0,5	588,98 €	17.669,40 €
						10.000,00	0,02	1	1	588,98 €	88.347,00 €

O município de Esposende apresenta os valores mínimos de taxa de urbanização significativamente baixos na maioria das operações, com a excepção das operações de loteamento. Nestas tanto os valores mínimos como os valores máximos são bastante elevados. A expressão de cálculo é simples e os parâmetros utilizados correspondem também aos que

são mais frequentes nos concelhos do país, à semelhança do que acontece com os três municípios já analisados. Percebe-se também que, para cada tipo de operação urbanística associada a uma tipologia, a diferença entre o valor mínimo e o valor máximo da taxa é influenciada por três factores: a localização da operação urbanística dentro do concelho; o número de infraestruturas no local da operação; os intervalos definidos para a área de construção da tipologia.

Neste concelho, a diferença entre os valores mínimos e máximos da taxa municipal de urbanização é significativa, chegando a apresentar diferenças de 80%. A variação progressiva do valor da taxa não é efectuada de uma forma linear, mas antes em patamares de valores, evitando grandes discrepâncias de valores entre operações idênticas no concelho.

Os valores da taxa de urbanização em Esposende, de acordo com os parâmetros utilizados na expressão de cálculo, nomeadamente, o custo médio de construção por metro quadrado, beneficiam do facto de, actualmente, estar inserida na zona III, a que corresponde o valor mais baixo de entre os valores definidos na Portaria n.º 1172/2010.

5.2.5 – Município de Lagos, Portugal

O município de Lagos utiliza a seguinte expressão base para o cálculo da taxa municipal de urbanização (Portugal, 2010a72):

$$TMU = AC \times Vu \quad [5.5]$$

Em que,

AC – é a área de construção ou de ampliação

Vu – valor unitário por zona, de acordo com estudo da taxa municipal de urbanização.

Este valor tabelado no regulamento do município de Lagos atribui o valor em função da zona do concelho e da tipologia da operação

De acordo com a expressão utilizada (Equação 5.5) e para os casos apresentados, os valores para os parâmetros em causa e as taxas municipais de urbanização obtidas constam da tabela 5.5.

Tabela 5.5: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Lagos

Caso	Tipologia	A - habitação [m2]		A - comércio [m2]		A - indústria [m2]		TMU
		V_h	V_c	V_i	V_i			
Lagos	1 Habitação unifamiliar - construção	210,00	9,51					1.997,10 €
		210,00	32,8					6.885,90 €
	5 Habitação multifamiliar - construção	4.200,00	7,13					29.946,00 €
		4.200,00	49,2					206.598,00 €
	9 Habitação multifamiliar e serviços - construção	3.150,00	7,13	1.050,00	3,57			26.202,75 €
		3.150,00	49,2	1.050,00	24,6			180.773,25 €
	13 Industrial - construção					1.000,00	1,78	1.782,50 €
						1.000,00	12,3	12.297,50 €
	4 Loteamento - habitações unifamiliares	2.100,00	9,51					19.971,00 €
		2.100,00	32,8					68.859,00 €
	8 Loteamento - habitações multifamiliares	12.600,00	7,13					89.838,00 €
		12.600,00	49,2					619.794,00 €
	12 Loteamento - habitações multifamiliares e serviços	8.400,00	7,13	4.200,00	3,57			74.865,00 €
		8.400,00	49,2	4.200,00	24,6			516.495,00 €
	16 Loteamentos industriais					10.000,00	1,78	17.825,00 €
						10.000,00	12,3	122.975,00 €

O município de Lagos é o que apresenta a formulação de cálculo de taxa mais simples. Contudo a utilização de um parâmetro composto leva à existência de mais indicadores do que aparentemente se percebe. O valor unitário por zona é o resultado da conjugação entre a zona do concelho e a tipologia da operação. Nas operações de construção, os valores da taxa de urbanização, tanto no que se refere ao valor mínimo como ao valor máximo, estão dentro dos valores médios dos restantes concelhos. No caso das operações de loteamento, estes valores são significativamente superiores.

O valor da taxa neste município, à semelhança do que se verifica para o município de Braga, só é influenciado pelo factor relativo à localização da operação urbanística dentro do concelho. Uma vez que o intervalo máximo de variação do valor da taxa de urbanização na cidade de Lagos oscila entre os 70% e os 85% consoante a tipologia, padece dos mesmos problemas que foram identificados para os outros concelhos na mesma situação. Estes mesmos problemas acontecem também no município de Portalegre, onde os valores do intervalo de variação oscilam entre os 75% e os 85%.

5.2.6 – Município de Portalegre, Portugal

O município de Portalegre utiliza duas expressões para o cálculo da taxa municipal de urbanização (Portugal, 2010a119), consoante se trate da taxa devida nos loteamentos urbanos e nos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si ou da taxa devida nas edificações. A primeira formulação corresponde à taxa apresentada a seguir:

$$TMU = \sum \frac{Kli \times V \times Si}{100} + K2 \times \frac{PPI}{\Omega 1} \times \Omega 2 \quad [5.6]$$

Em que,

Kli – Coeficiente que traduz a influência do uso e o custo das infraestruturas públicas a executar na área da intervenção pela entidade promotora, em relação ao custo médio das mesmas e a influência da localização em áreas geográficas diferenciadas

K2 – Coeficiente que traduz a influência do programa plurianual de actividades e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar e toma o valor de 0,1

V – Valor do metro quadrado do preço de construção da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada para a zona em que se insere o concelho de Portalegre e actualizado anualmente por portaria governamental

Si – Área de construção

$\Omega 1$ – Área total do concelho em (hectares) classificada como solo urbano (urbanizado e cuja urbanização é possível programar) de acordo com o PDM e que toma o valor de 1.757,00 ha

$\Omega 2$ – Área total do terreno (em hectares) objecto da operação urbanística, considerado para o cálculo do Índice de Utilização Bruto

PPI – é o valor previsto no Plano Plurianual de Investimentos do concelho

A expressão para o cálculo da taxa devida nas edificações tem a seguinte formulação:

$$TMU = \sum \frac{Kli \times K3 \times V \times Si}{100} + K2 \times \frac{PPI}{\Omega 1} \times \Omega 2 \quad [5.7]$$

Em que,

K3 – Coeficiente que traduz o nível de infraestruturização do local, nomeadamente da existência e do funcionamento das infraestruturas públicas, tomando valores entre 0,6 e 1

De acordo com as expressões utilizadas (Equações 5.6 e 5.7) e para os casos apresentados, os valores para os parâmetros em causa e as taxas municipais de urbanização obtidas constam da tabela 5.6.

Tabela 5.6: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de Portalegre

Caso	Tipologia	S - habitação [m2]		S - comércio [m2]		S - indústria [m2]		PPI	K2	V [€/m2]	K3	$\Omega 1$	$\Omega 2$	TMU
		Kli _s	Kli _c	Kli _s	Kli _c	Kli _s	Kli _c							
Portalegre	1 Habitação unifamiliar - construção	210,00	1					11.634.852,00 €	0,1	743,70 €	0,6	1.757,00	0,02	948,65 €
		210,00	2					11.634.852,00 €	0,1	743,70 €	1	1.757,00	5,00	6.434,54 €
	5 Habitação multifamiliar - construção	4.200,00	1					11.634.852,00 €	0,1	743,70 €	0,6	1.757,00	0,14	18.833,95 €
		4.200,00	2					11.634.852,00 €	0,1	743,70 €	1	1.757,00	5,00	65.781,80 €
	9 Habitação multifamiliar e serviços - construção	3.150,00	1	1.050,00	1			11.634.852,00 €	0,1	743,70 €	0,6	1.757,00	0,14	18.833,95 €
		3.150,00	2	1.050,00	2,5			11.634.852,00 €	0,1	743,70 €	1	1.757,00	5,00	69.686,22 €
	13 Industrial - construção					1.000,00	0,5	11.634.852,00 €	0,1	743,70 €	0,6	1.757,00	0,17	2.343,67 €
						1.000,00	1	11.634.852,00 €	0,1	743,70 €	1	1.757,00	5,00	10.748,00 €
	4 Loteamento - habitações unifamiliares	2.100,00	1					11.634.852,00 €	0,1	743,70 €		1.757,00	0,25	15.783,25 €
		2.100,00	2					11.634.852,00 €	0,1	743,70 €		1.757,00	0,25	31.400,95 €
	8 Loteamento - habitações multifamiliares	12.600,00	1					11.634.852,00 €	0,1	743,70 €		1.757,00	0,80	94.235,96 €
		12.600,00	2					11.634.852,00 €	0,1	743,70 €		1.757,00	0,80	187.942,16 €
	12 Loteamento - habitações multifamiliares e serviços	8.400,00	1	4.200,00	1			11.634.852,00 €	0,1	743,70 €		1.757,00	0,80	94.235,96 €
		8.400,00	2	4.200,00	2,5			11.634.852,00 €	0,1	743,70 €		1.757,00	0,80	203.559,86 €
	16 Loteamentos industriais					10.000,00	0,5	11.634.852,00 €	0,1	743,70 €		1.757,00	2,50	38.840,50 €
						10.000,00	1	11.634.852,00 €	0,1	743,70 €		1.757,00	2,50	76.025,50 €

O município de Portalegre é o que apresenta as expressões de cálculo mais complexas e com mais parâmetros, utilizando em simultâneo, parâmetros compostos. Os valores das taxas

municipais para as operações urbanísticas de construção estão dentro da média dos concelhos. Já no caso das operações de loteamento, estes valores são mais elevados, sobretudo nas tipologias de habitação unifamiliar e multifamiliar com serviços.

Conforme foi referido para os concelhos de Braga e de Bragança, que também fazer depender o valor da taxa de urbanização directamente do valor do custo médio de construção por metro quadrado, as operações urbanísticas no concelho de Portalegre são prejudicados pelo facto de, actualmente, estar inserida na zona I, a que corresponde o valor mais elevado de entre os valores definidos na Portaria n.º 1172/2010.

5.2.7 – Município de Santo Tirso, Portugal

O município de Santo Tirso utiliza a seguinte expressão base para o cálculo da taxa municipal de urbanização (Portugal, 2001a):

$$TMU = S \times C \times (y + w) \quad [5.8]$$

Em que,

S – é a superfície total de pavimentos prevista na operação, destinados ou não à habitação, excluindo as áreas destinadas a estacionamento, anexos e pavimentos de vão de cobertura não habitáveis

C – é o custo base da construção por metro quadrado de área bruta, de acordo com o previsto na legislação em vigor aplicável à habitação de custos controlados

y – é um factor dependente da localização da operação no concelho. Este factor toma os seguintes valores:

$y = 0$ dentro dos perímetros urbanos da cidade de Santo Tirso e de Vila das Aves

$y = 0$ nas restantes áreas do concelho

w – é um factor que depende do tipo de utilização das áreas a construir. Este factor toma os seguintes valores:

$w = 0,0053$ quando a área de pavimentos se destine a habitação unifamiliar em que $S \leq 250 \text{ m}^2$;

$w = 0,007$ quando a área de pavimentos se destine à construção em geral, em que $S \leq 350 \text{ m}^2$;

$w = 0,0157$ quando a área de pavimentos se destine à construção em geral, em que $S > 350 \text{ m}^2$;

$w = 0,021$ quando a área de pavimentos se destine a indústria ou armazém.

Para facilitar a determinação da taxa, a Câmara Municipal de Santo Tirso publica anualmente uma tabela de aplicação da taxa municipal de urbanização, cujo valor da taxa a cobrar é o que resulta do produto da superfície total de pavimentos (S) pelo valor da tabela da taxa municipal de urbanização, em função do objecto da operação, da área geográfica e do tipo de uso autorizado.

De acordo com a tabela de simplificação utilizada e para os casos apresentados, os valores para os parâmetros em causa e as taxas municipais de urbanização obtidas constam da tabela 5.7.

Tabela 5.7: Valores de TMU para operações urbanísticas no concelho de Santo Tirso

	Caso	Tipologia	S - habitação		S - comércio		S - indústria		C [€/m ²]	TMU
			[m ²]	(y+w _s)	[m ²]	(y+w _c)	[m ²]	(y+w _i)		
Santo Tirso	1	Habitação unifamiliar - construção	210,00	2,26 €					425,60 €	474,60 €
	5	Habitação multifamiliar - construção	4.200,00	6,68 €					425,60 €	28.056,00 €
	9	Habitação multifamiliar e serviços - construção	3.150,00	6,68 €	1.050,00	6,68 €			425,60 €	28.056,00 €
	13	Industrial - construção					1.000,00	8,94 €	425,60 €	8.940,00 €
	4	Loteamentos habitações unifamiliares	2.100,00	2,26 €					425,60 €	4.746,00 €
	8	Loteamentos habitações multifamiliares	12.600,00	6,68 €					425,60 €	84.168,00 €
	12	Loteamentos habitações multifamiliares e serviços	8.400,00	6,68 €	4.200,00	6,68 €			425,60 €	84.168,00 €
	16	Loteamentos industriais					10.000,00	8,94 €	425,60 €	89.400,00 €

É no município de Santo Tirso que se encontram os valores da taxa de urbanização mais baixos para as operações de construção. Não é alheio a este facto e ao contrário dos restantes municípios, a utilização do valor do custo de construção por metro quadrado referenciado ao valor relativo à construção de habitação a custos controlados.

Este município é caracterizado, também, pela particularidade de, apesar de apresentar um factor dependente da localização da operação no concelho, este tomar o valor de zero para qualquer que seja a situação. Desta forma o valor da taxa de urbanização para cada operação e tipologia apresenta um valor único.

5.2.8 – Município de São João da Madeira, Portugal

O município de São João da Madeira utiliza a seguinte expressão base para o cálculo da taxa municipal de urbanização (Portugal, 2010s):

$$TMU = \frac{K1 \times K2 \times At \times V}{1000} \quad [5.9]$$

Em que,

- K1* – coeficiente a atribuir em função do tipo de ocupação, ou seja, da tipologia
- K2* – coeficiente a atribuir em função do nível de infraestruturização já existente no local e variável mediante a necessidade de se complementar total e parcialmente com a execução de cada uma infraestruturas públicas em falta
- At* – representa a área total dos pavimentos previstos independentemente do seu uso, sendo medida pelo contorno exterior das paredes exteriores, incluindo corpos salientes desde que constituam espaços fechados, apenas se excluindo todas as áreas destinadas a estacionamento, e ainda arrecadações de apoio às habitações e respectivas áreas de circulação, desde que estas se integrem em pisos de cave dos edifícios de habitação, ou em anexos
- V* – representa o valor em euros, por metro quadrado de construção a que se refere a Portaria n.º 1379-B/2009, de 30 de Outubro, aplicável por força do disposto no artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, valor este sujeito a actualização anual. Este valor unitário mencionado na referida Portaria é atribuído sempre à área bruta de

construção. Para 2011 este valor está publicado na Portaria n.º 1172/2010 de 10 de Novembro de 2010

De acordo com a expressão utilizada (Equação 5.9) e para os casos apresentados, os valores para os parâmetros em causa e as taxas municipais de urbanização obtidas constam da tabela 5.8.

Tabela 5.8: Valores de TMU mínimos e máximos para operações urbanísticas no concelho de São João da Madeira

Caso	Tipologia	At - habitação [m ²]		At - comércio [m ²]		At - indústria [m ²]		K ₂	V [€/m ²]	TMU	
			K _{1h}		K _{1c}		K _{1i}				
São João da Madeira	1	Habituação unifamiliar - construção	210,00	5					0,6	650,10 €	409,56 €
			210,00	5					1	650,10 €	682,61 €
	5	Habituação multifamiliar - construção	4.200,00	7,5					0,6	650,10 €	12.286,89 €
			4.200,00	7,5					1	650,10 €	20.478,15 €
	9	Habituação multifamiliar e serviços - construção	3.150,00	7,5	1.050,00	7,5			0,6	650,10 €	12.286,89 €
			3.150,00	7,5	1.050,00	7,5			1	650,10 €	20.478,15 €
	13	Industrial - construção					1.000,00	7,5	0,6	650,10 €	2.925,45 €
							1.000,00	7,5	1	650,10 €	4.875,75 €
	4	Loteamento - habitações unifamiliares	2.100,00	5					0,6	650,10 €	4.095,63 €
			2.100,00	5					1	650,10 €	6.826,05 €
	8	Loteamento - habitações multifamiliares	12.600,00	7,5					0,6	650,10 €	36.860,67 €
			12.600,00	7,5					1	650,10 €	61.434,45 €
	12	Loteamento - habitações multifamiliares e serviços	8.400,00	7,5	4.200,00	7,5			0,6	650,10 €	36.860,67 €
			8.400,00	7,5	4.200,00	7,5			1	650,10 €	61.434,45 €
	16	Loteamentos industriais					10.000,00	7,5	0,6	650,10 €	29.254,50 €
							10.000,00	7,5	1	650,10 €	48.757,50 €

O município de São João da Madeira é em conjunto com o município de Santo Tirso, um dos que apresenta o valor das taxas de urbanização mais baixas. Comparativamente, os valores mais elevados são relativos às operações em tipologias industriais, indo de encontro ao que se propõe com a nova formulação da taxa proposta com o presente trabalho. A diferença entre o valor mínimo e o valor máximo da taxa só é influenciado pelo factor relativo ao nível de infraestruturização já existente no local e variável mediante a necessidade de se complementar total e parcialmente com a execução de cada uma infraestruturas públicas em falta.

De acordo com o que foi referido para o município de Bragança, percebe-se que também no caso de São João da Madeira, para cada tipo de operação urbanística associada a uma tipologia, a diferença entre o valor mínimo e o valor máximo da taxa só é influenciado pelo factor relativo ao nível de infraestruturas existentes. A diferença é de 40%, sendo este também um valor fixo, ou seja não há uma variação progressiva do valor da taxa.

Com base na informação disponível, os valores das taxas municipais de urbanização para as cidades de outros países objecto de estudo foram calculados de acordo com as premissas que a seguir se apresentam.

5.2.9 – Município de Madrid, Espanha

No município espanhol de Madrid, o cálculo da taxa de urbanização pode ser obtido a partir das tabelas que constam do regulamento de taxas do município (Espanha, 2001). À semelhança do que é efectuado em Portugal, existem taxas aplicadas pela prestação de serviços de análise de projectos, de emissão de cédulas, ou outros serviços, que não são

objecto da análise que aqui se efectua. Apenas as taxas pela emissão do alvará de licença de construção são analisadas nesta parte do trabalho.

De acordo com o estabelecido nos artigos das “Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas” do município de Madrid (Espanha, 2005), o valor da taxa de urbanização é obtido pela soma das cotas correspondentes e tabeladas em conformidade com o tipo de operação e a tipologia da obra. Estes valores podem ser observados no quadro 5.1.

Quadro 5.1: Valores dos indicadores para as taxas de urbanização em Madrid, Espanha

Caso	Tipologia	Descrição sucinta	Valor
1	Habitação unifamiliar construção	Construção de moradias unifamiliares na área de construção até aos 150m ²	1.190,30 €
		Na área de construção acima dos 150m ² e que não exceda os 2.750 m ² , em incrementos de 100m ² , ou fracção excedente	198,30 €
2	Habitação unifamiliar reconstrução	Utilizar a tarifa correspondente a obras de construção de novos pisos em edifícios	
		Construção de edifícios residenciais, terciários, ou destinados a serviços urbanos, até aos 500m ²	991,90 €
3	Habitação unifamiliar conservação	Quando a intervenção seja efectuada numa área até aos 500 m ²	242,75 €
5	Habitação multifamiliar construção	Construção de edifícios residenciais, terciários, ou destinados a serviços urbanos, até aos 500m ²	991,90 €
		Na área de construção acima dos 500m ² e que não exceda os 20.500m ² , em incrementos de 100m ² , ou fracção excedente	158,75 €
6	Habitação multifamiliar reconstrução	Utilizar a tarifa correspondente a obras de construção de novos pisos em edifícios	
		Construção de edifícios residenciais, terciários, ou destinados a serviços urbanos, até aos 500m ²	991,90 €
		Na área de construção acima dos 500m ² e que não exceda os 20.500m ² , em incrementos de 100m ² , ou fracção excedente	158,75 €
7	Habitação multifamiliar conservação	Na área de construção até aos 500m ²	242,75 €
		Na área de construção acima dos 500m ² em incrementos de 100m ² , ou fracção excedente	44,40 €
13	Industrial construção	Construção de edifícios destinados a actividades industriais, até uma área de construção de 500m ²	647,45 €
		Na área de construção acima dos 500m ² e que não exceda os 20.500m ² , em incrementos de 100m ² , ou fracção excedente	115,05 €
14	Industrial reconstrução	Utilizar a tarifa correspondente a obras de construção de novos pisos em edifícios	
		Edifícios destinados a actividades industriais, até uma área de construção de 500m ²	647,45 €
		Na área de construção acima dos 500m ² e que não exceda os 20.500m ² , em incrementos de 100m ² , ou fracção excedente	115,05 €
15	Industrial conservação	Na área de construção até aos 500m ²	242,75 €
		Na área de construção acima dos 500m ² em incrementos de 100m ² , ou fracção excedente	44,40 €

Em relação às obras de reabilitação ou de conservação, o regulamento do município de Madrid distingue várias situações de obra: conservação, consolidação ou restauro; reabilitação ou acondicionamento; reconstrução. Dentro da operação de construção nova, faz ainda uma distinção interessante e diferente do que acontece nos outros países analisados, que tem que ver com a existência de valores diferentes dos apresentados para as categorias de obra de reabilitação em edifícios existentes, no caso da construção nova resultar de uma obra de substituição, de reconstrução especial ou de recuperação tipológica ou ainda de obras de

ampliação. Para efeito da simulação do valor da taxa nas operações de reconstrução e de conservação, assume-se que a área de intervenção corresponde a 50% e a 15% da área construída, respectivamente.

Em toda a pesquisa efectuada, não foi possível encontrar valores de taxas municipais de urbanização para as operações de loteamento, apesar de, no número 1 da alínea a), do artigo 3.º da “Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas”, referir as operações de loteamento como estando sujeitas à aplicação de taxa.

Para este regulamento a existência ou não de fracções de comércio e/ou serviços em edifícios de habitação multifamiliar não altera o valor das taxas cobradas, pelo que os critérios para o cálculo da mesma, nos casos de estudo 9, 10 e 11, são idênticos aos apresentados para os casos de estudo 5, 6 e 7, respectivamente.

Os valores para os parâmetros identificados e as taxas municipais de urbanização obtidas constam da tabela 5.9.

Tabela 5.9: Valores de TMU para operações urbanísticas em Madrid, Espanha

	Caso	Tipologia	Área construção [m2]	Decomposição da área [m2]	Valor tabelado [€/m2]	TMU
Madrid	1	Habitação unifamiliar - construção	210,00	150,00 60,00	1.190,30 € 198,30 €	1.388,60 €
	2	Habitação unifamiliar - reconstrução	210,00	105,00	991,90 €	991,90 €
	3	Habitação unifamiliar - conservação	210,00	31,50 -	242,75 €	242,75 €
	5	Habitação multifamiliar - construção	4.200,00	500,00 3.700,00	991,90 € 158,75 €	6.865,65 €
	6	Habitação multifamiliar - reconstrução	4.200,00	500,00 1.600,00	991,90 € 158,75 €	3.531,90 €
	7	Habitação multifamiliar - conservação	4.200,00	500,00 130,00	242,75 € 44,40 €	331,55 €
	13	Industrial - construção	1.000,00	500,00 500,00	647,45 € 115,05 €	1.222,70 €
	14	Indústria - reconstrução	1.000,00	500,00 -	647,45 € 115,05 €	647,45 €
	15	Indústria - conservação	1.000,00	150,00 -	242,75 € 44,40 €	242,75 €

Da análise dos resultados obtidos é possível perceber que as taxas urbanísticas para qualquer que seja a operação são significativamente baixas, quando comparadas com os valores praticados em Portugal. A forma de cálculo é extremamente simples e clara. Tal como se defende na proposta apresentada com o presente trabalho, as operações de reconstrução e de conservação estão sujeitas ao pagamento de taxas, neste caso, na proporção da área de intervenção.

5.2.10 – Município de Málaga, Espanha

Para se perceber a influência do valor das taxas de urbanização em operações de loteamento, de acordo com a informação disponível, foi seleccionado o município espanhol de Málaga

(Espanha, 2008). Este município utiliza a seguinte expressão base para o cálculo da taxa municipal de urbanização neste tipo de operações:

$$TMU = \left[F + \frac{1}{166,386} [K \times M \times S \times (1 + e)] \right] \times 0,2 \quad [5.10]$$

Em que,

F – valor fixo ($F=1.577,54\text{€}$)

K – coeficiente resultante da aplicação de critérios relacionados com o número de proprietários ou de titulares de direitos afectados.

M – coeficiente anual de actualização ($M=1,5$)

S – área em m^2 da superfície loteada

e – coeficiente de edificabilidade do sector

Para as operações de construção o município de Málaga fixa um valor de 2,5% do valor do custo da obra. No caso das operações de reconstrução e de conservação, os documentos normativos analisados são omissos, propondo apenas uma taxa fixa.

De acordo com a expressão utilizada (Equação 5.10) e para os casos apresentados, os valores para os parâmetros em causa e as taxas municipais de urbanização obtidas constam da tabela 5.10.

Tabela 5.10: Valores de TMU para operações urbanísticas de loteamento em Málaga, Espanha

	Caso	Tipologia	S [m2]	F	K	M	e	TMU
Málaga	4	Loteamentos habitações unifamiliares	2.100,00	1.577,54 €	7,20	1,50	0,9	1.629,34 €
	8	Loteamentos habitações multifamiliares	12.600,00	1.577,54 €	11,50	1,50	1,6	2.256,82 €
	12	Loteamentos habitações multifamiliares e serviços	12.600,00	1.577,54 €	11,50	1,50	1,6	2.256,82 €
	16	Loteamentos industriais	10.000,00	1.577,54 €	7,20	1,50	1,6	1.915,07 €

O índice de edificabilidade depende dos planos de ordenamento do território ou, não sua ausência nos valores médios da zona onde se insere a operação. Neste caso, foi considerado um valor de 0,9 para as operações urbanísticas relativas a edifícios para habitação unifamiliar e 1,6 para as restantes.

Como regra geral o custo real das obras, edifícios e instalações, é determinado inicialmente com o orçamento apresentado pelas partes interessadas, aprovado pelo colégio oficial correspondente, ou, se for caso disso, é utilizado o custo estimado para o projecto. A quantificação do valor da obra pode ser alterada até à conclusão da mesma. A taxa de urbanização resulta da aplicação de 2,5% ao valor da obra em causa, em operações de construção.

Tabela 5.11: Valores de TMU para operações urbanísticas de construção em Málaga, Espanha

	Caso	Tipologia	S [m2]	Valor obra	% do valor de	TMU
Málaga	1	Habituação unifamiliar - construção	210,00	157.500,00 €	2,50	3.937,50 €
	5	Habituação multifamiliar - construção	4.200,00	2.730.000,00 €	2,50	68.250,00 €
	9	Habituação multifamiliar e serviços - construção	4.200,00	2.467.500,00 €	2,50	61.687,50 €
	13	Industrial - construção	1.000,00	400.000,00 €	2,50	10.000,00 €

No caso das obras de conservação ou de reconstrução no município de Málaga, a definição do valor da taxa é algo complexo, uma vez que são apresentados custos independentes de acordo com o tipo de obra e o grau de intervenção. Por exemplo, só no caso de intervenções em fachadas são definidos valores diferentes, por metro quadrado, para a aplicação de revestimentos ou de guarnecimentos.

5.2.11 – Município de Paris, França

Conforme foi referido na Parte I do presente trabalho, na França as taxas urbanísticas de operações correntes resultam da aplicação cumulativa: da taxa local relativa à criação de novos equipamentos; da taxa departamental destinada ao financiamento dos concelhos de arquitectura, de urbanismo e do ambiente (TDFNCUAE); da taxa departamental para os espaços classificados como sensíveis (TDENS) (França, 2008).

O município de Paris utiliza a seguinte expressão base para o cálculo da componente da taxa municipal de urbanização relativa à criação de novos equipamentos:

$$TMU = (VF \times SHON) \times \text{taux} \quad [5.11]$$

Em que,

VF – valor fixo correspondente ao custo por metro quadrado definido em função da tipologia e da área de construção da operação urbanística
SHON – área de construção da operação urbanística a realizar
taux – taxa definida pelas diferentes comarcas, cujo valor pode variar, consoante a categoria da construção de 1% a 5%

O valor da taxa definida pelas comarcas encontra-se a variar no seu limite máximo e mínimo. O valor da taxa departamental destinada ao financiamento dos concelhos de arquitectura, de urbanismo e do ambiente (TDFNCUAE) em conjunto com a taxa departamental para os espaços classificados como sensíveis (TDENS) são colocados, para efeitos de simulação, no seu valor máximo, que corresponde a 1,52 euros por metro quadrado da área de construção respectiva (França, 2010).

Tabela 5.12: Valores de TMU para operações urbanísticas de construção em Paris, França

Paris	Caso	Tipologia	SHON [m ²]	Decomposição da área [m ²]	VF [€/m ²]	taux [%]	TDFNCUAE + TDENS	TMU
	1	Habituação unifamiliar - construção		210,00	80,00 130,00	333,00 487,00	1 5	1,52 €
5	Habituação multifamiliar - construção		4.200,00	80,00 4.120,00	163,18 231,80	1 5	1,52 €	16.064,70 € 54.787,52 €
9	Habituação multifamiliar e serviços - construção		4.200,00	80,00 4.120,00	163,18 231,80	1 5	1,52 €	16.064,70 € 54.787,52 €
13	Indústria - construção		1.000,00	1.000,00	270,00	1 5	1,52 €	4.220,00 € 15.020,00 €

Em toda a pesquisa efectuada, não foi possível encontrar valores de taxas municipais de urbanização para as operações de loteamento. Neste caso, para as simulações efectuadas, foi sempre considerado o valor máximo para o conjunto das taxas departamentais.

No caso de Paris, é possível observar que a diferença dos valores máximos da taxa de urbanização em relação aos valores mais baixos, que chega a ser cinco vezes superior, depende exclusivamente, da decisão de cada comarca. Comparativamente com o peso que este parâmetro tem no valor das taxas, o valor fixo correspondente ao custo por metro quadrado definido em função da tipologia e da área de construção da operação urbanística, apresenta valores relativamente baixos, o que acaba por explicar que os valores máximos não cheguem a muitos dos valores apresentados pelos municípios portugueses.

5.2.12 – Condado de Fairfax, Estado de Virgínia, Estados Unidos da América

Os mecanismos de atribuição do valor das taxas de urbanização nas cidades dos diferentes Estados americanos, no global não diferem muito do sistema europeu. A principal diferença, em algumas dessas cidades, está relacionada com o facto das taxas urbanísticas cobradas pelas licenças para a execução ou para a alteração das instalações e dos equipamentos eléctricos, hidráulicos, mecânicos e de combate a incêndio em edifícios, constituir sempre um item discriminado.

Para o condado de Fairfax, no Estado de Virgínia, as taxas municipais de urbanização são obtidas a partir da área de construção da operação respectiva em função do tipo de operação e da tipologia da construção, por intervalos de área (EUA, 2011). No caso dos edifícios de habitação multifamiliar com ou sem serviços, o valor da taxa depende também do tipo de construção. Os valores considerados¹ para o cálculo da taxa podem ser observados na tabela 5.13.

¹ Os valores das áreas foram convertidos para metro quadrado e os valores em dólares foram convertidos para euros à actual taxa média de câmbio de 1,40, para facilitar a comparação com os restantes municípios.

Tabela 5.13: Valores de TMU para operações urbanísticas de construção em Fairfax, Estado de Virgínia, EUA.

Caso	Tipologia	Área [m ²]	Decomposição da área [m ²]	Taxa parcelar [€/m ²]	Taxa de especialidade [€/especialidade]	Custo de conservação	% sobre custo conservação	TMU
1	Habitação unifamiliar - construção	210,00	210,00	-	60,71 €			560,71 €
2	Habitação unifamiliar - reconstrução	210,00				78.750,00 €	1,9%	1.496,25 €
3	Habitação unifamiliar - conservação	210,00	31,50	0,06 € 0,12 €				21,80 € 41,17 €
5	Habitação multifamiliar - construção	4.200,00	4.200,00	0,06 € 0,12 €	60,71 €			3.149,11 € 5.732,45 €
6	Habitação multifamiliar - reconstrução	4.200,00				1.365.000,00 €	1,9%	25.935,00 €
7	Habitação multifamiliar - conservação	4.200,00	630,00	0,06 € 0,12 €				435,94 € 823,44 €
9	Habitação multifamiliar e serviços - construção	4.200,00	3.150,00 1.050,00 3.150,00 1.050,00	0,06 € 0,10 € 0,12 € 0,12 €	60,71 € 114,29 € 60,71 € 114,29 €			3.953,39 € 6.189,60 €
10	Habitação multifamiliar e serviços - reconstrução	4.200,00	3.150,00 1.050,00			925.312,50 € 308.437,50 €	1,9% 3,2%	27.450,94 €
11	Habitação multifamiliar e serviços - conservação	4.200,00	3.150,00 1.050,00 3.150,00 1.050,00	0,06 € 0,10 € 0,12 € 0,12 €				488,01 € 2.676,18 €
13	Indústria - construção	1.000,00	1.000,00	0,10 € 0,12 €	114,29 €			1.479,71 € 1.764,19 €
14	Indústria - reconstrução	1.000,00		0,10 € 0,12 €		200.000,00 €	3,2%	6.400,00 €
15	Indústria - conservação	1.000,00	1.000,00	0,10 € 0,12 €				153,39 € 196,06 €

Neste condado e para as moradias unifamiliares é feita uma distinção quanto ao tipo de habitação, existindo as casas de cidade “townhouse”, que em relação às restantes, apresentam taxas de urbanização de valor inferior em cerca de 50%. Opta-se por não as considerar na comparação aqui efectuada.

Para o valor das taxas parciais por especialidade é considerada a existência de quatro especialidades principais relacionadas com as instalações e as redes em edifícios: eléctricas, hidráulicas, mecânicas e de combate a incêndio.

Em obras de reconstrução a metodologia de cálculo da taxa baseada no valor da obra e não na área de intervenção introduz uma distorção no valor das taxas, tornando-as substancialmente mais elevadas, quando comparadas com as taxas de construção. Esta situação sugere que poderá existir um mecanismo de redução do valor final da taxa para estas operações, ou que na prática, os valores apresentados para as obras de reconstrução se baseiam em valores baixos, não correspondentes aos valores reais.

5.2.13 – Draper City, Estado do Utah, Estados Unidos da América

Para a cidade de Draper City, no Estado do Utah, as taxas municipais de urbanização são obtidas a partir da área de construção da operação respectiva em função do tipo de operação

e da tipologia da construção (EUA, 2011a). Os valores considerados para o cálculo da taxa, obtidos através do simulador disponibilizado online¹, podem ser observados na tabela 5.14.

Tabela 5.14: Valores de TMU para operações urbanísticas de construção em Draper City, Estado do Utah, EUA.

	Caso	Tipologia	Área construção [m ²]	Área da intervenção [m ²]	Valor de obra resultante	TMU
	Draper City - Utah	1	Habitação unifamiliar - construção	210,00	210,00	147.481,14 €
2		Habitação unifamiliar - reconstrução	210,00	105,00	73.740,57 €	1.423,16 €
3		Habitação unifamiliar - conservação	210,00	315,00	22.122,17 €	593,11 €
5		Habitação multifamiliar - construção	4.200,00	4.200,00	2.950.144,91 €	27.776,91 €
6		Habitação multifamiliar - reconstrução	4.200,00	2.100,00	1.475.072,46 €	14.946,23 €
7		Habitação multifamiliar - conservação	4.200,00	630,00	442.521,74 €	5.522,74 €
9		Habitação multifamiliar e serviços - construção	4.200,00	2.100,00	2.666.931,00 €	26.351,76 €
10		Habitação multifamiliar e serviços - reconstrução	4.200,00	630,00	1.333.465,50 €	13.703,47 €
11		Habitação multifamiliar e serviços - conservação	4.200,00	2.100,00	400.039,65 €	5.262,56 €

Não foram encontrados dados relativos ao cálculo de edifícios do tipo industrial ou de operações de loteamento. Para efeitos de cálculo do valor da taxa para edifícios residenciais, o valor de obra resultante é obtido a partir do custo por metro quadrado definido pelo município multiplicado pela área da operação. Nas operações de reconstrução e de conservação, para se manter a proporção dos 50% e dos 15% do valor da obra, respectivamente, em relação ao custo de construção, estas percentagens foram aplicadas ao valor de obra resultante.

No caso dos edifícios ou fracções comerciais, ao contrário do que acontece para a construção de edifícios ou fracções residenciais, o valor da taxa de urbanização é obtido a partir do valor real da obra de acordo com informação prestada pelo agente promotor através do técnico responsável pelos projectos. Para ser possível manter a proporcionalidade entre estes valores e os valores de obra das operações de construção residencial, ao valor de obra resultante para a operação de construção de habitação multifamiliar é aplicada uma redução de 9,6% para a obtenção do valor de obra resultante para a operação de construção de habitação multifamiliar e serviços. Esta redução é que se observa quando se comparam os custos definidos com a formulação dos casos de estudo para as duas tipologias em causa e que pode ser vista no Capítulo 8.

Os valores da taxa de urbanização calculados encontram-se dentro da média dos valores que é possível observar nos municípios portugueses.

¹ Pode ser efectuado o download do simulador de cálculo das taxas de urbanização através do seguinte link: <http://www.draper.ut.us/>

5.2.14 – Cidade de Chicago, Estado de Illinois, Estados Unidos da América

Até Junho de 2008, o sistema de cálculo das taxas de urbanização na cidade de Chicago, no Estado de Illinois, era baseado num sistema semelhante ao que pôde ser observado para o condado de Fairfax, no Estado de Virgínia. Os valores eram obtidos a partir do volume de construção ao qual era aplicada uma taxa por metro cúbico. As operações de conservação e de reconstrução pagavam uma taxa correspondente 25% do valor obtido para a taxa de construção, independentemente do seu valor ou área de intervenção, o que não tornava a taxa justa. A partir de Junho de 2008, com a revisão profunda efectuada ao sistema de cálculo da taxa, teve como objectivos: simplificar o processo; criar uma expressão de cálculo facilmente perceptível pelos utilizadores; não existir alteração no valor das receitas; reequilibrar os custos tornando as taxas mais equitativas. As taxas municipais de urbanização passam a ser obtidas a partir de uma expressão de cálculo muito simples que utiliza um conjunto alargado de tabelas para a obtenção dos valores dos factores apresentados (Chicago, 2008):

$$TMU = CF \times SR \times PA \quad [5.12]$$

Em que,

CF – factor de construção. Valor expresso em dólares

SR – factor custos administrativos

PA – área de construção

O factor de construção (*CF*) reflecte a complexidade da construção em função do tipo de construção e da respectiva tipologia. O tipo de construção está relacionado com a maior ou menor protecção ao fogo dos elementos construtivos. O factor custos administrativos (*SR*) está relacionado com os tempos médios estimados para a apreciação dos projectos pelos agentes municipais. A área de construção (*PA*) nos casos das operações de reconstrução e de conservação corresponde à área efectivamente alterada. Para os dois primeiros factores, os valores respectivos são apresentados em tabelas diferentes consoante a operação urbanística seja de construção ou de reconstrução/conservação.

Os valores considerados para o cálculo da taxa, obtido através do simulador disponibilizado online¹, podem ser observados na tabela 5.15.

¹ Pode ser efectuado o download do simulador de cálculo das taxas de urbanização através do seguinte link: <https://ipiweb.cityofchicago.org/DynamicPortal/Forms/FeeCalculator.aspx>

Tabela 5.15: Valores de TMU para operações urbanísticas de construção em Chicago, Estado do Illinois, EUA.

	Caso	Tipologia	PA [m2]	CF	SR	TMU (cálculo)	TMU
Chicago - Illinois	1	Habitação unifamiliar - construção	210,00	0,15 €	0,50	169,53 €	214,29 €
				0,19 €		209,90 €	214,29 €
	2	Habitação unifamiliar - reconstrução	210,00	0,28 €	0,50	157,42 €	214,29 €
				0,34 €		189,71 €	214,29 €
	3	Habitação unifamiliar - conservação	210,00	0,28 €	0,25	23,61 €	89,29 €
				0,34 €		28,46 €	89,29 €
	5	Habitação multifamiliar - construção	4.200,00	0,17 €	1,00	7.750,01 €	7.750,01 €
				0,21 €		9.687,52 €	9.687,52 €
	6	Habitação multifamiliar - reconstrução	4.200,00	0,31 €	0,75	5.328,14 €	5.328,14 €
				0,40 €		6.781,26 €	6.781,26 €
	7	Habitação multifamiliar - conservação	4.200,00	0,31 €	0,50	1.065,63 €	1.065,63 €
				0,40 €		1.356,25 €	1.356,25 €
	9	Habitação multifamiliar e serviços - construção	3.150,00	0,17 €	1,00	7.669,29 €	7.669,29 €
				0,21 €			
				0,16 €		9.929,71 €	9.929,71 €
10	Habitação multifamiliar e serviços - reconstrução	3.150,00	0,31 €	0,75	5.267,59 €	5.267,59 €	
			0,40 €				
			0,30 €		6.932,63 €	6.932,63 €	
11	Habitação multifamiliar e serviços - conservação	3.150,00	0,31 €	0,50	1.053,52 €	1.053,52 €	
			0,40 €				
			0,30 €		1.386,53 €	1.386,53 €	
13	Indústria - construção	1.000,00	0,10 €	0,75	807,29 €	807,29 €	
			0,14 €		1.153,28 €	1.153,28 €	
14	Indústria - reconstrução	1.000,00	0,19 €	0,75	749,63 €	749,63 €	
			0,26 €		1.037,95 €	1.037,95 €	
15	Indústria - conservação	1.000,00	0,19 €	0,50	149,93 €	214,29 €	
			0,26 €		207,59 €	214,29 €	

De acordo com o que já foi referido para o condado de Fairfax, também neste caso e para as moradias unifamiliares é feita uma distinção quanto ao tipo de habitação, existindo as casas de cidade “townhouse”, que em relação às restantes, apresentam taxas de urbanização de valor idêntico. Opta-se, também, por não as considerar na comparação aqui efectuada.

Na tabela anterior é possível observar duas colunas de valores da taxa municipal de urbanização. A segunda coluna resulta do facto de existirem valores mínimos para as taxas cobradas. No caso das operações relativas à tipologia de habitação unifamiliar e às operações de conservação em edifícios industriais, é possível observar que a taxa é cobrada pelos valores mínimos.

A aplicação desta expressão de cálculo ou a utilização do simulador disponível é extremamente fácil e intuitiva. As quatro tabelas de valores existentes estão bem organizadas, o que facilita a procura dos valores para cada um dos parâmetros. Os valores de taxa obtidos são dos mais baixos que foram calculados para todos os casos de estudo.

5.2.15 – Análise comparativa

Das simulações de cálculo efectuadas para os dezasseis casos apresentados, a principal diferença que pode ser apontada e que é objecto de integração na proposta apresentada com o presente trabalho, consiste na inclusão das operações de reconstrução e de conservação, nas cidades europeias e norte americanas, como estando sujeitas ao pagamento de taxa municipal de urbanização. Entende-se que por uma questão de equidade, estas intervenções, em Portugal, devem passar a estar sujeitas ao pagamento da referida taxa.

Outra diferença que se consegue identificar no sistema de cálculo das taxas nas cidades norte americanas consiste na aplicação de fórmulas ou na utilização de tabelas para o cálculo do valor das taxas de urbanização mais simples e com melhores bases de caracterização das soluções construtivas dos edifícios. Os tipos de construção encontram-se agrupados por categorias em função da capacidade global de resistência ao fogo dos materiais utilizados. Os valores das taxas estão também frequentemente relacionados com o número de pisos e com a altura dos edifícios. A importância dada à segurança é uma das características intrínsecas à cultura americana, que transparece no sistema de cálculo dos valores das taxas de urbanização.

Já os municípios portugueses, ao contrário dos restantes, dão muita importância ao grau de infraestruturação e à localização no concelho onde é realizada a operação urbanística. Em alguns casos, a conjugação destes dois parâmetros é suficiente para aumentar o valor de uma taxa mais de cinco vezes. Isto mostra que os valores das taxas não são progressivos e justos, introduzindo diferenças injustificáveis entre operações equivalentes realizadas próximas umas das outras.

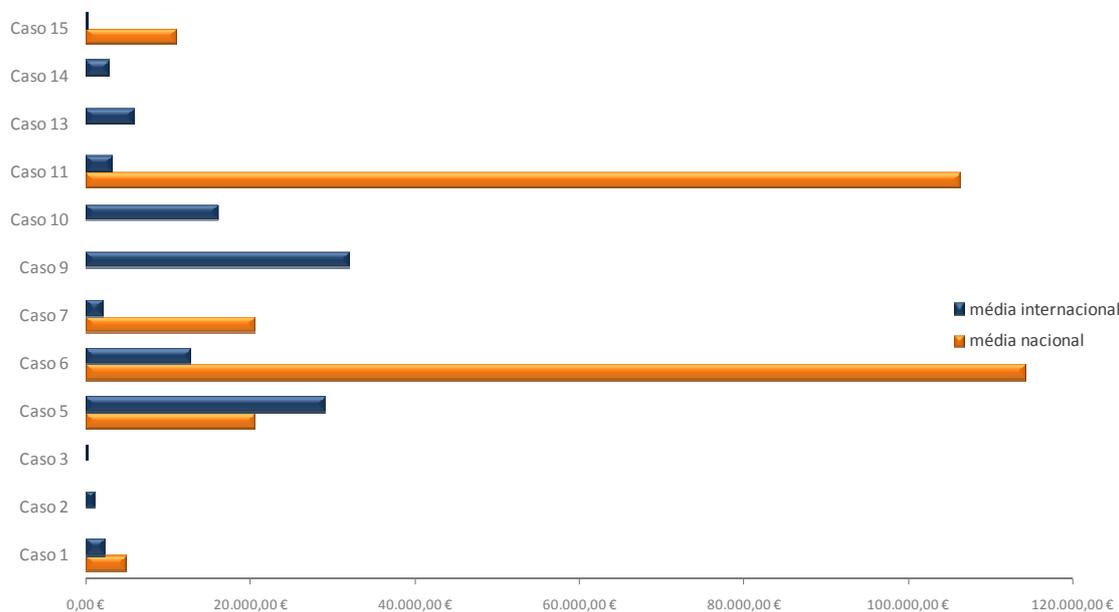


Figura 5.1: Comparativo da média de valores máximos da TMU para as operações de construção, reconstrução e conservação

Com as simulações efectuadas e de uma forma geral, é possível constatar que, os valores das taxas máximas aplicadas em Portugal são significativamente mais elevadas do que os valores das taxas praticadas nos outros países analisados, conforme pode ser visto na figura 5.1.

Atendendo a que o custo da construção em todas as cidades analisadas não difere significativamente, ao contrário do que acontece com o poder de compra dos cidadãos, torna a diferença do valor das taxas cobradas em Portugal ainda maior.

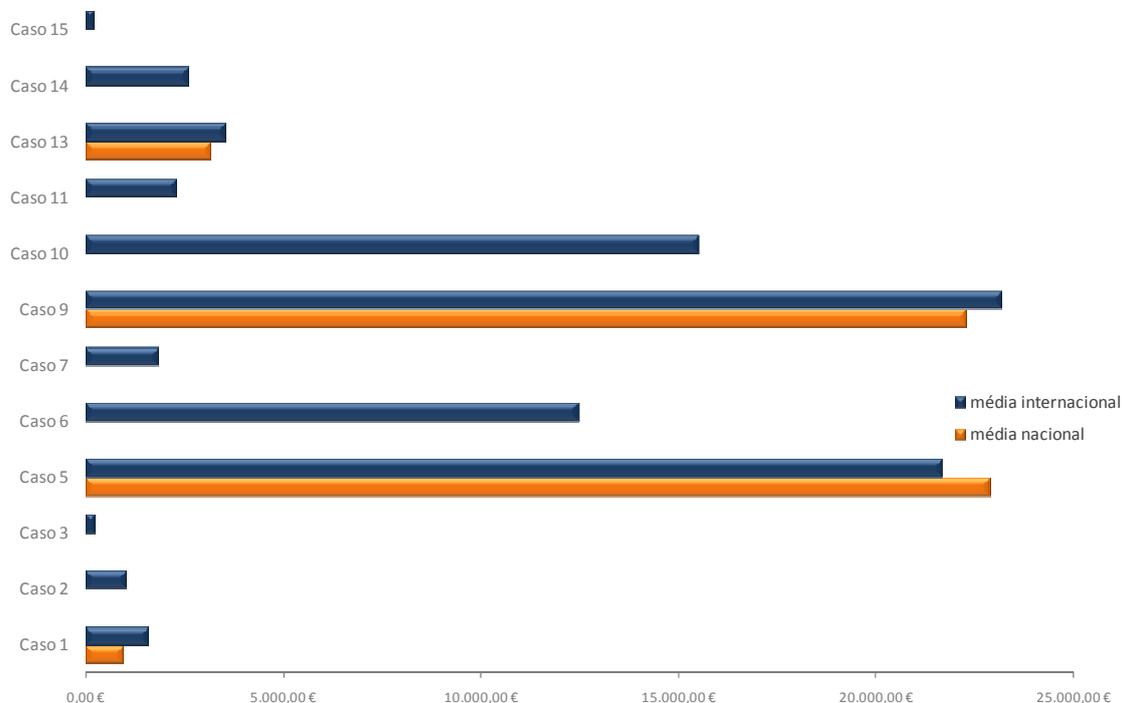


Figura 5.2: Comparativo da média de valores mínimos da TMU para as operações de construção, reconstrução e conservação

Ao contrário do que acontece com os valores máximos, os valores mínimos das taxas aplicadas em Portugal acabam por ficar algo aquém dos que são praticados nos restantes países, de acordo com o que pode ser observado na figura 5.2. Uma aproximação dos valores mínimos, por defeito, e dos valores máximos, por excesso, aos valores das taxas internacionais, constituem alguns dos objectivos a atingir com o novo sistema de cálculo proposto com o presente trabalho.

A definição dos valores mínimos do custo por metro quadrado de construção, sem a necessária responsabilização do agente promotor e do técnico responsável, dá origem a que praticamente todas as taxas cobradas pelos municípios portugueses, que baseiam o cálculo no seu valor, sejam atribuídas por defeito. Para evitar o pagamento de taxas mais elevadas, as estimativas de uma mesma obra, em municípios diferentes, apresentam usualmente os valores mínimos permitidos para esse concelho e não o custo efectivo da obra. Se na maioria dos casos isto é intencional, poderão existir também os casos de desconhecimento do valor final da obra por insuficiência de informação útil no projecto de licenciamento.

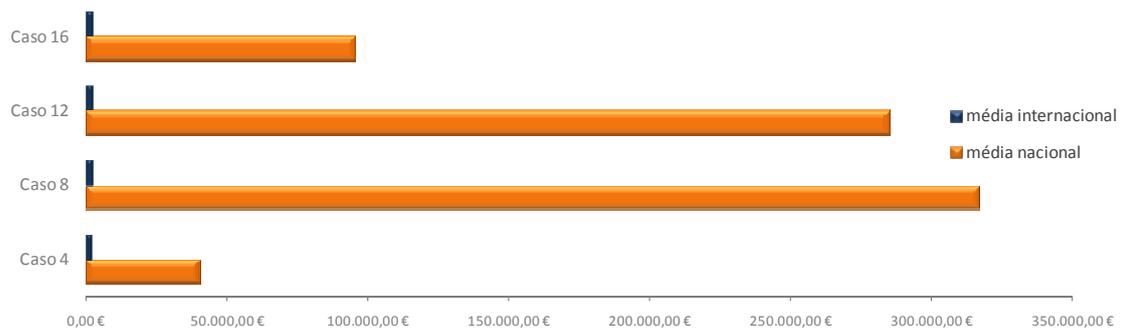


Figura 5.3: Comparativo da média de valores máximos da TMU para as operações de loteamento

Conforme pode ser observado nas figuras 5.3 e 5.4, as operações de loteamento são muitíssimo penalizadas em Portugal com as taxas respectivas. Nas restantes cidades, com excepção de Málaga, não foi possível encontrar qualquer tipo de referência ou de taxa de urbanização aplicada a este tipo de operações. Entende-se que nestes casos, as fórmulas nacionais se encontram desajustadas, propondo-se com o presente trabalho a sua substituição, por uma expressão única que dá a ponderação adequada ao que se entende, à semelhança do município de Málaga, dever ser a gama de valores justos a aplicar.

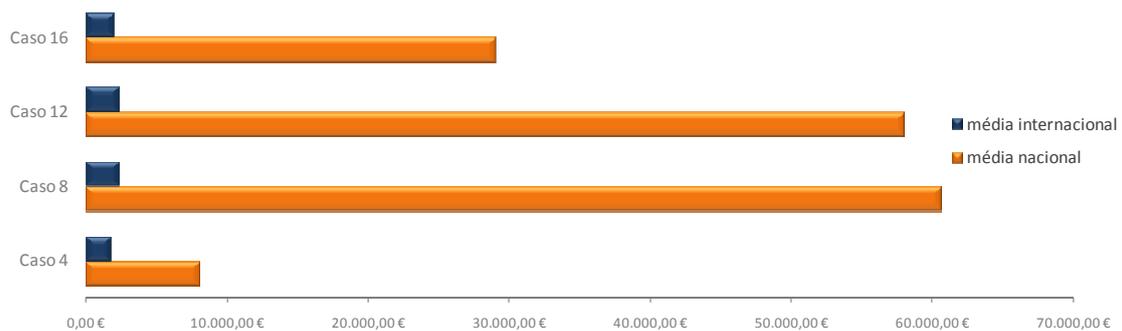


Figura 5.4: Comparativo da média de valores mínimos da TMU para as operações de loteamento

Neste tipo de operações de loteamento as taxas aplicadas em Portugal são de tal forma elevadas que podem estar a inviabilizar iniciativas dos agentes promotores, preferindo estes deixar os terrenos em estado de aparente abandono, ou a obrigar à colocação dos lotes criados a preços muito acima do seu real valor. Qualquer que seja a situação percebe-se que é urgente alterar os pressupostos deste tipo de taxa.

Para que seja possível perceber melhor as diferenças que existem entre as diferentes cidades nas quais foram efectuadas as simulações e para contribuir para a análise efectuada, apresentam-se nas figuras 5.5 a 5.20, os valores da taxa de urbanização para cada tipo e para cada tipologia de operação urbanística.



Figura 5.5: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a construção de habitação unifamiliar – caso de estudo 1

Para o caso da construção de habitação unifamiliar é possível verificar que, ao contrário das cidades portuguesas e de Paris, nos restantes países, não existe uma variação entre os valores máximos e mínimos da taxa. Nestes casos, pressupõe-se que uma operação deste tipo, independentemente da localização dentro do território do município ou do nível de infraestruturização do local, não introduz um agravamento significativo nas infraestruturas existentes.

Por outro lado, a maioria dos municípios portugueses estudados, apresentam variações muito significativas no valor da taxa, pressupondo que existe uma utilidade muito significativa prestada pelo município ao agente promotor. São precisamente os valores máximos da taxa cobrada em alguns destes municípios que colocam a média nacional do valor da taxa cobrada, quase no dobro da média internacional. Da análise efectuada a toda a fundamentação económico-financeira que consta dos regulamentos de municipais nacionais, não se encontra justificação para estes valores máximos.

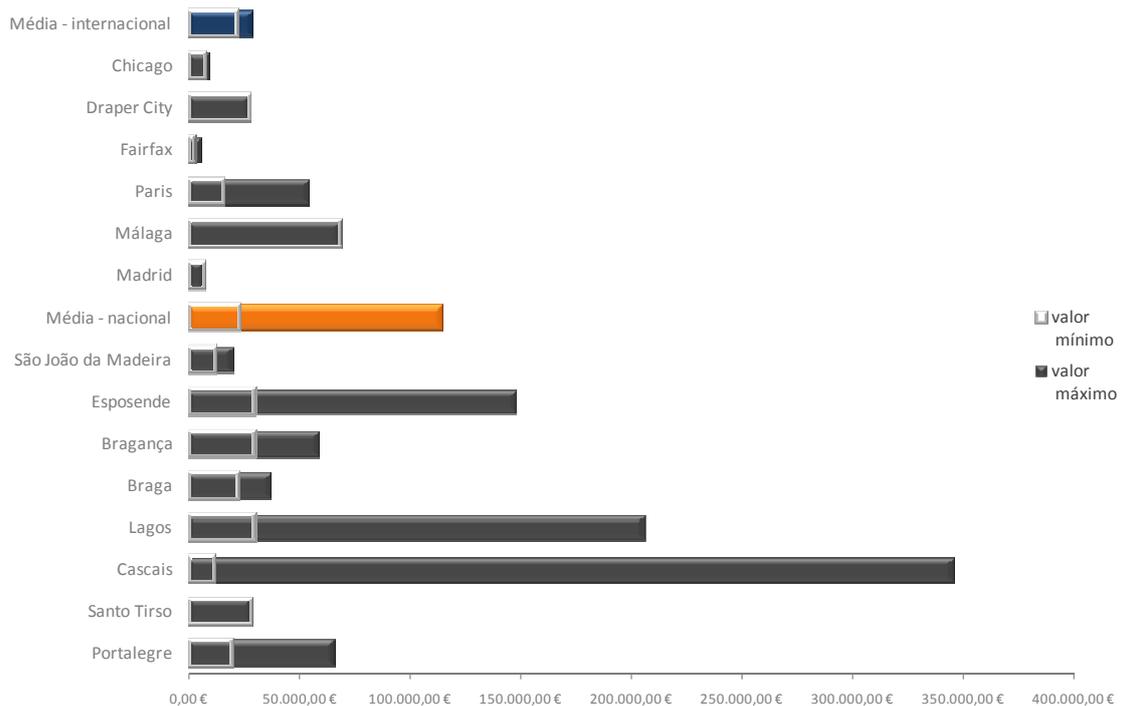


Figura 5.6: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a construção de habitação multifamiliar – caso de estudo 5

Nos edifícios de habitação multifamiliar é possível observar que nos valores mínimos das taxas se consegue um equilíbrio de valores muito interessante entre praticamente todas as cidades analisadas. Por outro lado, nos valores máximos, algumas das cidades nacionais voltam a apresentar taxas muito elevadas quando comparadas, também, com os valores das taxas das operações urbanísticas a que respeitam.

É interessante ainda observar que as maiores cidades, tais como: Chicago, Paris ou Madrid, onde era expectável que as taxas de urbanismo apresentassem valores significativamente mais elevados quando comparadas com outras cidades muito mais pequenas, assiste-se precisamente ao inverso. As justificações que se encontram para este fenómeno podem estar relacionadas com a existência de uma estrutura urbana consolidada, em que a ocupação dos espaços existentes com construções deste tipo não introduz impacto significativo nas infraestruturas existentes, uma vez que elas já foram projectadas a contar com estes edifícios. Em simultâneo, o efeito de escala destas cidades, permite uma diluição dos custos administrativos e dos custos resultantes do investimento nas infraestruturas e dos outros equipamentos de apoio pela quantidade de fracções existentes e que envolvem directa ou indirectamente vários tipos de operações urbanísticas desde que são construídas até ao fim da sua vida útil.

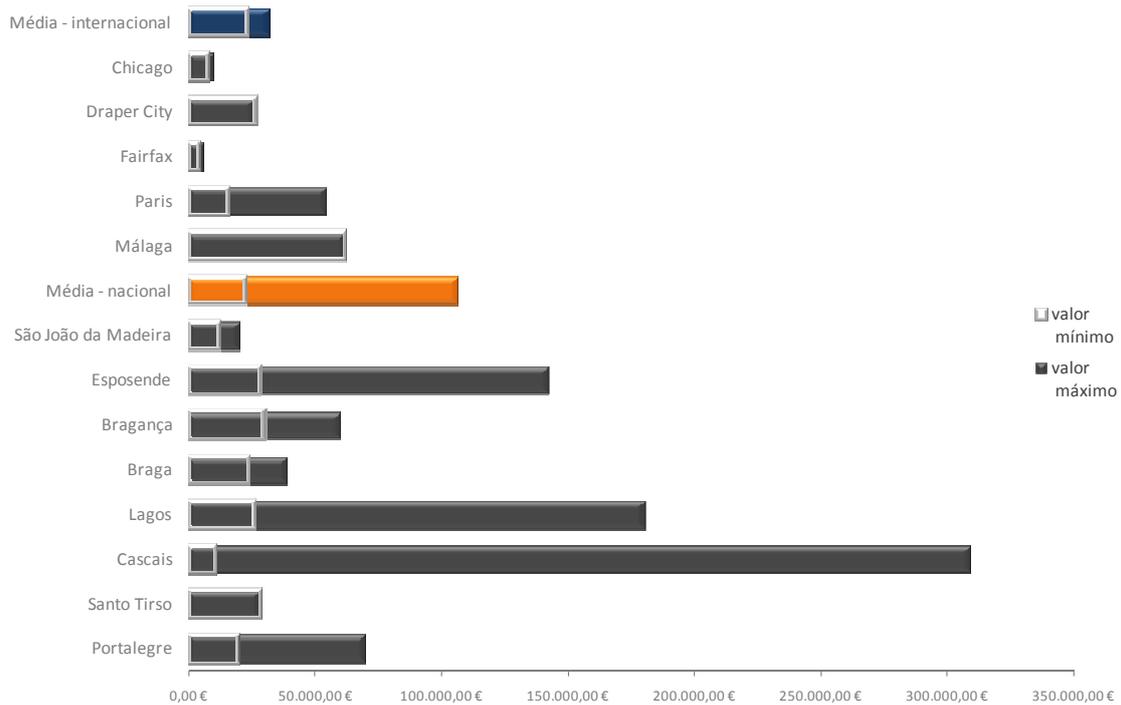


Figura 5.7: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a construção de habitação multifamiliar com serviços/comércios – caso de estudo 9

A existência de fracções comerciais ou de serviços inseridas em edifícios de habitação multifamiliar tende a desagravar ligeiramente o valor da taxa de urbanização. Esta situação, apesar de ter um impacto mínimo no valor das taxas finais quando comparadas com os valores para os edifícios de utilização exclusivamente habitacional multifamiliar, acaba por ser contrária ao seria espectável. Entende-se que uma fracção destinada a serviços ou comércio, nos casos em que não é feita qualquer distinção entre os diferentes tipos de serviços, tal como é feito pelo regulamento da cidade de Chicago, não se pode dizer que estes tenham um impacto menor nas infraestruturas existentes. Se for comparado o caso de uma fracção destinada a um restaurante com uma fracção destinada a habitação, facilmente se compreende que, tanto a sobrecarga para as infraestruturas públicas como o benefício para o agente promotor prestado pelo município, é maior no caso da fracção destinada a restaurante.

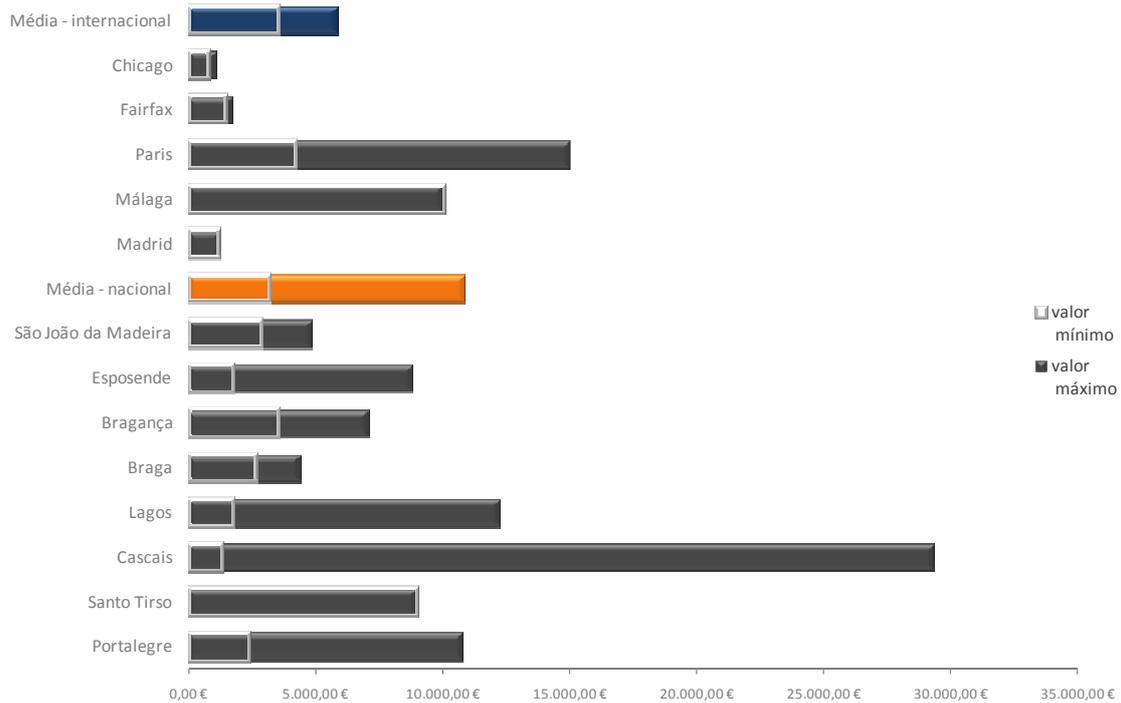


Figura 5.8: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a construção de edifícios para a indústria – caso de estudo 13

Conforme foi referido, em Portugal as operações de reconstrução e de conservação, desde que não impliquem um aumento da área existente, estão isentas do pagamento da taxa municipal de urbanização. Esta é uma situação a alterar com o sistema de taxas proposto com o presente trabalho.

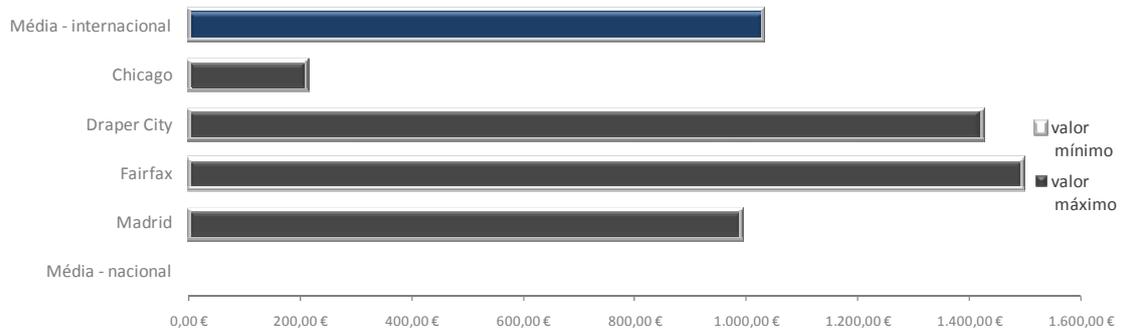


Figura 5.9: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a reconstrução de habitação unifamiliar – caso de estudo 2

Com a excepção de Chicago, pode-se confirmar que os valores das taxas cobradas nos restantes países para este tipo de operação são muito semelhantes entre as diferentes cidades e são obviamente inferiores aos valores das taxas municipais de construção.

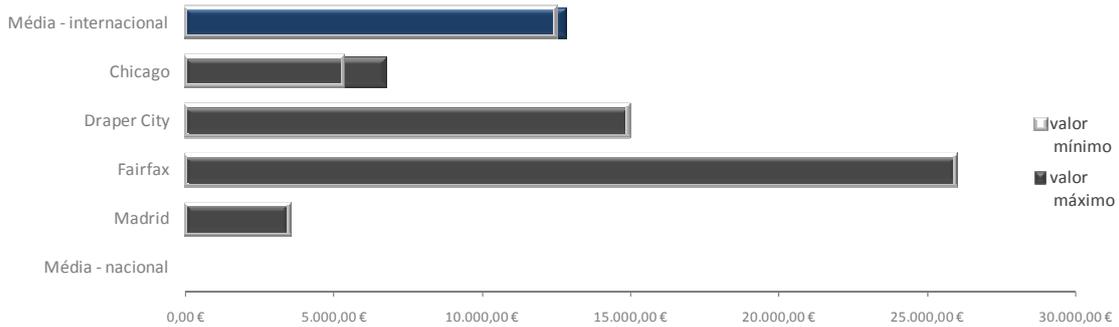


Figura 5.10: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a reconstrução de habitação multifamiliar – caso de estudo 6

Já no caso no caso das operações de conservação o valor da taxa nos diferentes países apresenta alguma variação, ainda que dentro de um intervalo de valores muito pequeno. Destaca-se o caso de Draper City, cujos valores de taxa para este tipo de operação estão muito próximos dos que se verificam para a construção nova.

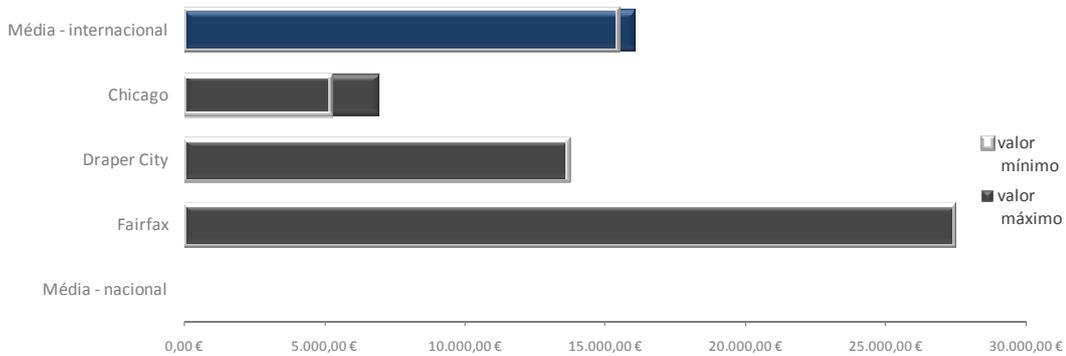


Figura 5.11: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a reconstrução de habitação multifamiliar com serviços/comércios – caso de estudo 10

Nas operações de reconstrução em edifícios de habitação multifamiliar os valores que podem ser observados na figura 5.11 apresentam uma variação significativa entre eles, revelando políticas de incentivo à reabilitação dos edifícios distintas. Estas políticas estão relacionadas com a idade média do património edificado, com a qualidade da construção e dos materiais utilizados, com a maior ou menor facilidade de efectuar construção nova e com a conjuntura económica específica de cada país onde estas se inserem.

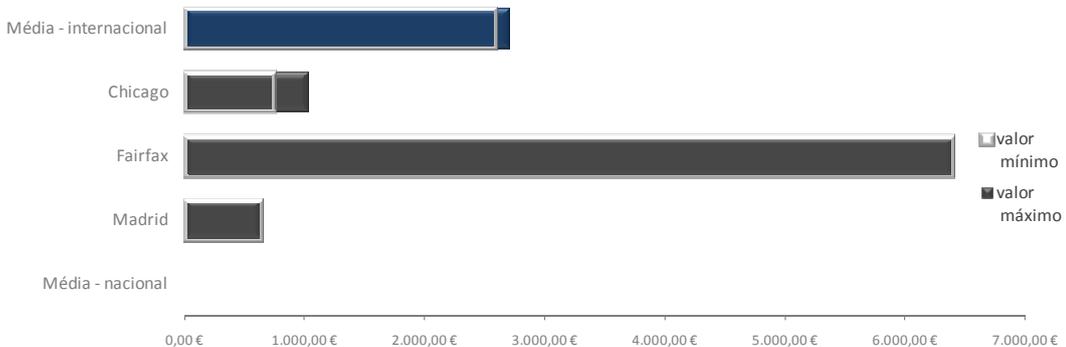


Figura 5.12: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a reconstrução de edifícios para a indústria – caso de estudo 14

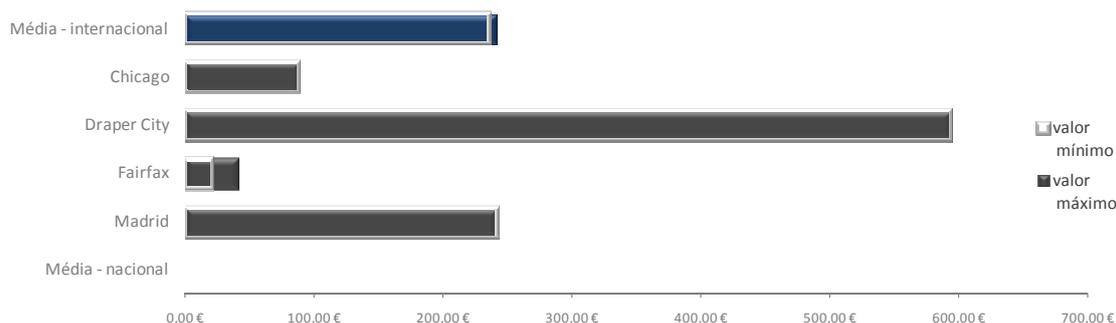


Figura 5.13: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a conservação de habitação unifamiliar – caso de estudo 3

Nas operações de conservação também se verifica alguma variação, contudo como os valores da intervenção e as áreas, de acordo com os casos de estudo, correspondentes a este tipo de operação são significativamente inferiores, não é tão perceptível a sua variação como no caso das operações de reconstrução.

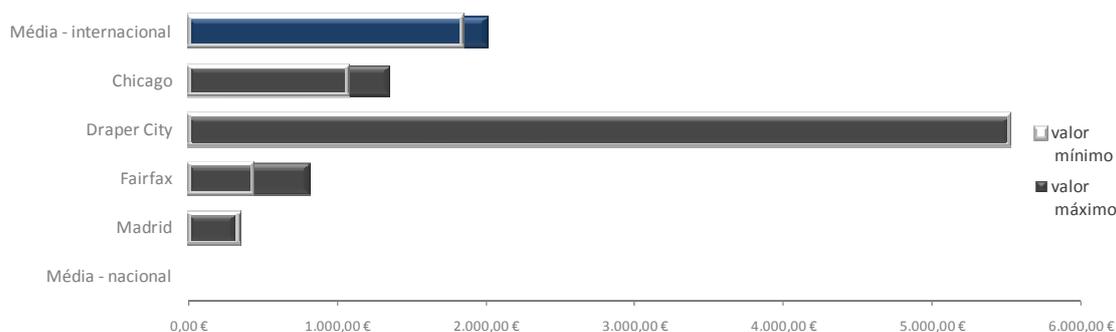


Figura 5.14: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a conservação de habitação multifamiliar – caso de estudo 7

Os valores das taxas destes tipos de operação são inferiores aos que resultam da aplicação da taxa a operações de construção. De acordo com os princípios que estão subjacentes aos sistemas de taxas de urbanização, esta situação faz todo o sentido e vem confirmar o que se esperava. Uma intervenção de construção, independentemente da sua tipologia, pressupõe a existência de uma contrapartida maior pelas maiores utilidades que são prestadas pelos agentes públicos, quando comparada com uma intervenção de conservação ou de reconstrução. Uma construção existente não pressupõe a criação de infraestruturas públicas ou o reforço das mesmas. Contudo, entende-se que as intervenções públicas que vão sendo efectuadas para benefício dos agentes privados, também acabam, na maioria dos casos, por beneficiar os proprietários dos edifícios existentes.

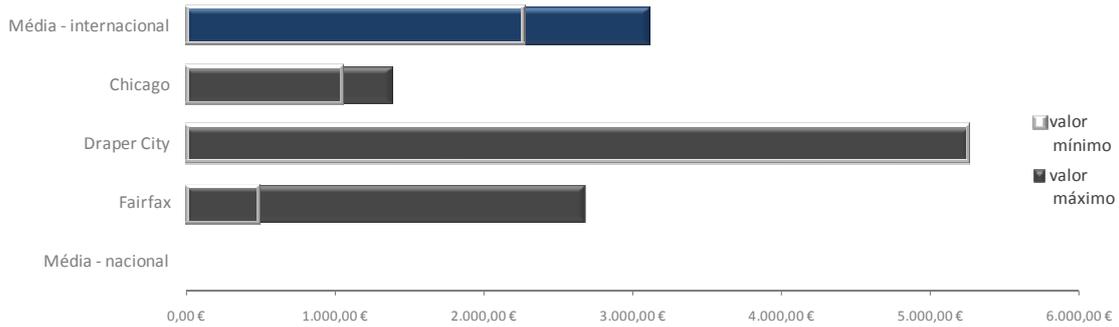


Figura 5.15: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a conservação de habitação multifamiliar com serviços/comércios – caso de estudo 11

Por outro lado, este tipo de intervenção tem custos ambientais acrescidos pela substituição dos materiais existentes, pelo que se entende que, aquando da realização de uma intervenção de conservação ou de reconstrução, estes deverão contribuir numa quota-parte do impacto resultante da mesma, medido pelo seu valor.

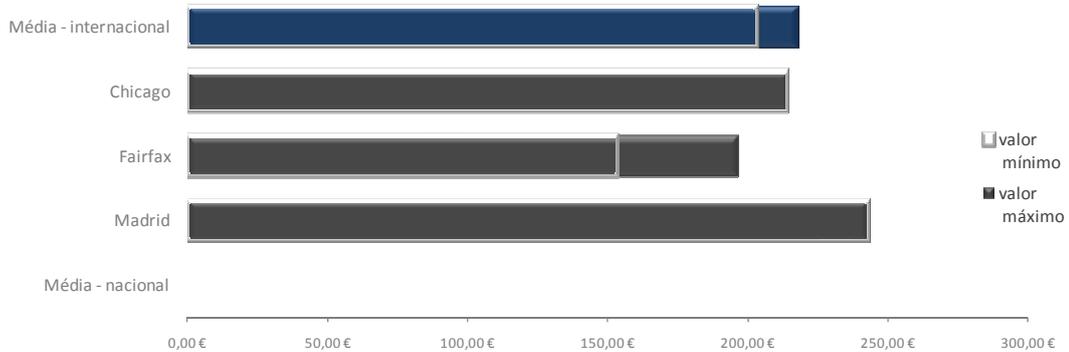


Figura 5.16: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para a conservação de edifícios para a indústria – caso de estudo 15

Nas operações de loteamento, apesar de só existir um município estrangeiro para fazer a comparação com os restantes municípios, é possível, apenas pela análise dos valores absolutos máximos nos concelhos nacionais, perceber que os mesmos são injustificadamente elevados, não sendo por isso enquadráveis na expectativa e no programa financeiro de qualquer promotor privado.

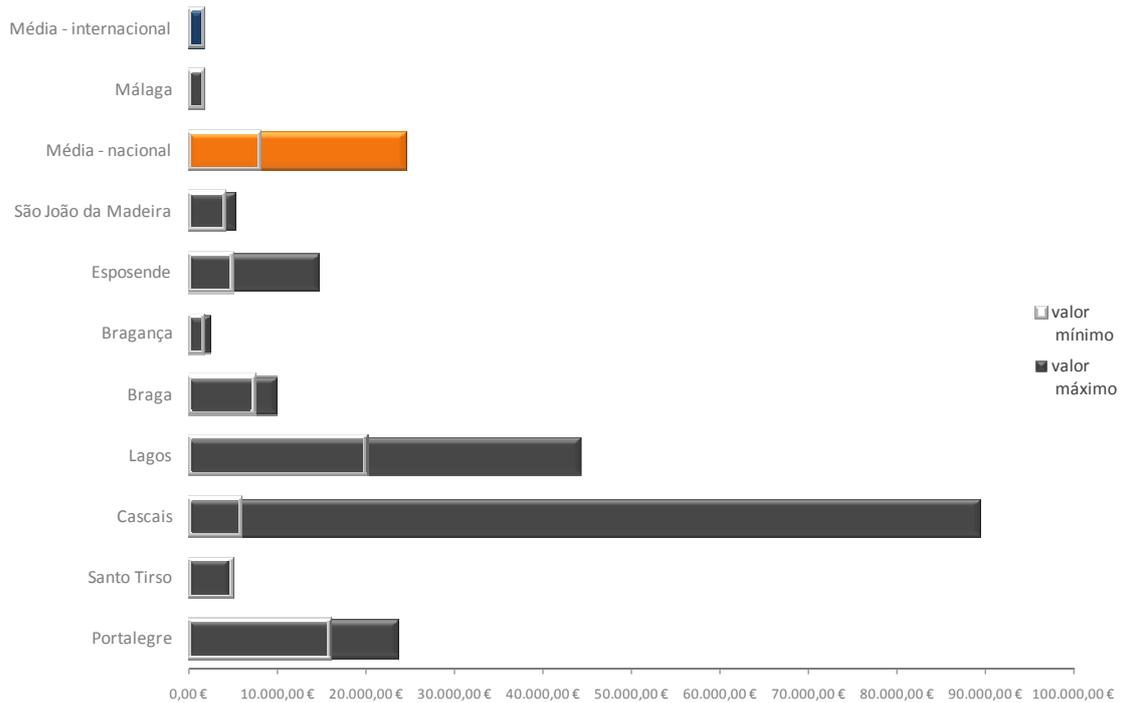


Figura 5.17: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para loteamento destinado a habitações unifamiliares – caso de estudo 4

Estes valores máximos das taxas elevados resultam em geral de uma desadequação das expressões de cálculo nacionais. Estas expressões têm parâmetros e pesos que foram definidos para a construção de edifícios e não de loteamentos. São vários os exemplos em que é possível observar esta situação. Os casos de estudo aqui utilizados, com a exceção de município de Bragança, mostram claramente o que aqui se refere, ao multiplicarem a área da operação pelo custo por metro quadrado correspondente à construção das tipologias desse loteamento. Ao não multiplicarem pelo custo de criação das infraestruturas do loteamento estão a agravar o valor da taxa em pelo menos quatro a cinco vezes o valor da mesma, uma vez que esta é em média e por defeito a diferença de custo por metro quadrado destes dois tipos de operação.

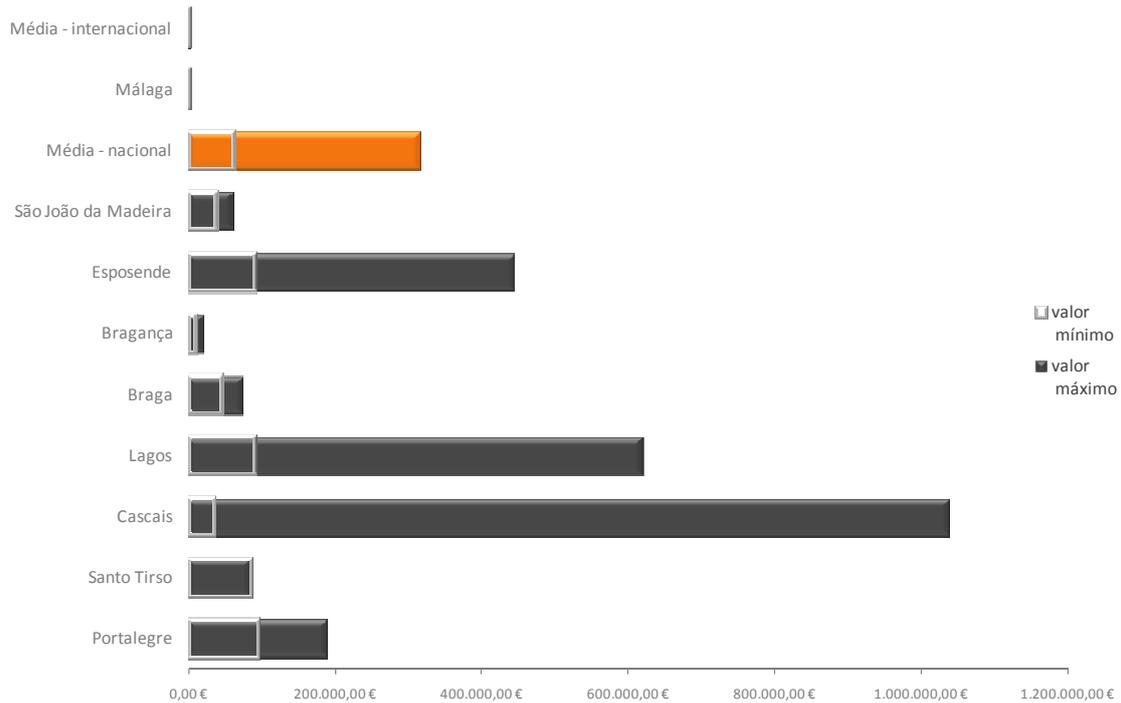


Figura 5.18: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para loteamento destinado a habitações multifamiliares – caso de estudo 8

Em qualquer uma das operações de loteamento para as diferentes tipologias é possível observar o desajuste dos valores das taxas de urbanização aplicadas. O caso do município de Bragança é efectivamente o único que utiliza um valor por metro quadrado específico para este tipo de operações. Conforme se pode observar nas figuras 5.17 a 5.19, o valor das taxas de urbanização para operações de loteamento, neste concelho, é significativamente inferior à dos restantes concelhos nacionais e é praticamente idêntico ao valor das taxas no município de Málaga.

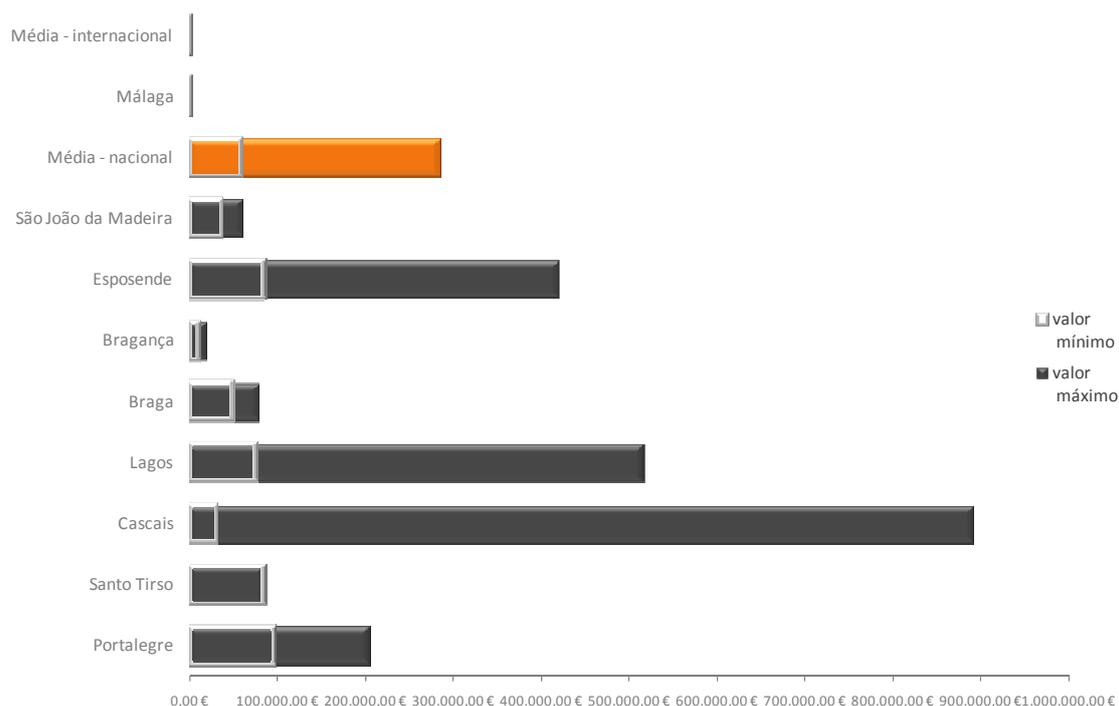


Figura 5.19: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para loteamento destinado a habitações multifamiliares com serviços/comércios – caso de estudo 12

As operações de loteamento para edifícios do tipo industrial pressupõem uma forte sobrecarga para as infraestruturas públicas existentes e para o ambiente, pelo que se entende que ao contrário do que acontece e que pode ser visto na figura 5.20, o valor das taxas urbanísticas neste tipo de operação deveria reflectir estas situações.

Pelo exposto entende-se que existe um desfasamento entre o valor destas taxas para a tipologia industrial e para a tipologia habitacional multifamiliar. Estas últimas chegam a apresentar valores por metro quadrado, duas a três vezes superiores. Esta é também uma das situações que vai é corrigida com a nova expressão de cálculo de taxas de urbanização proposta.

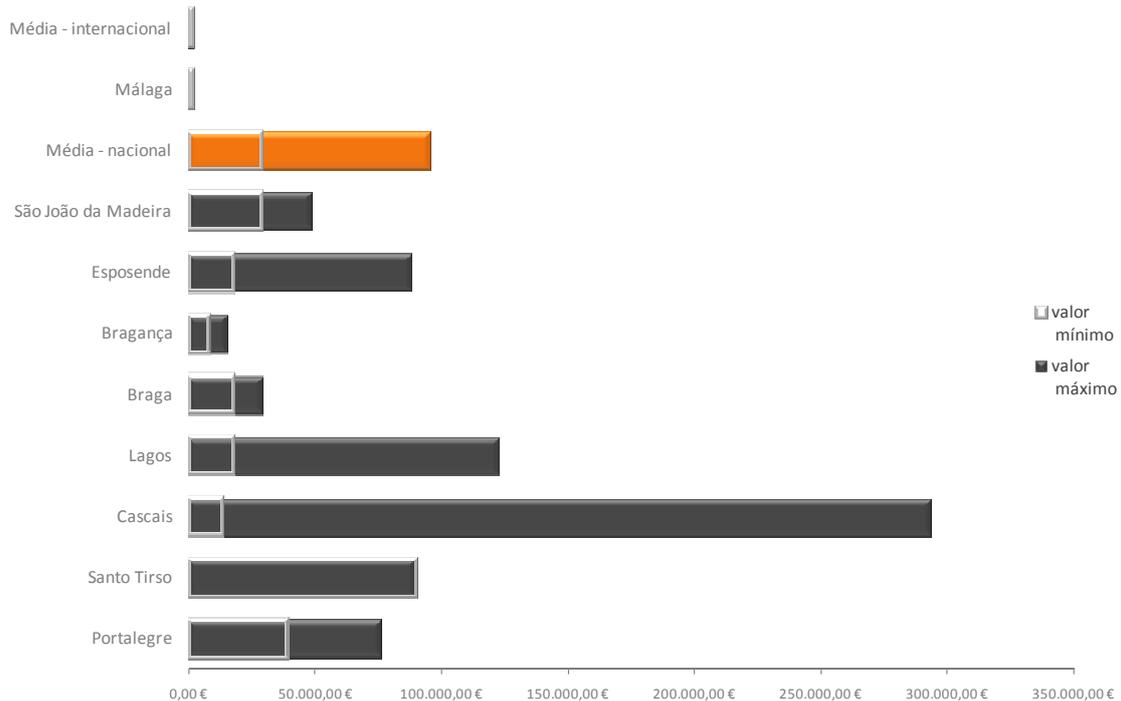


Figura 5.20: Comparativo de valores mínimos e máximos da TMU para loteamento destinado a edifícios para a indústria – caso de estudo 16

De acordo com as simulações dos dezasseis casos de estudo aplicados às catorze cidades mundiais e como resultado da análise efectuada, é possível identificar os principais pontos fracos, os pontos fortes e as omissões nos actuais sistemas. A identificação destes pontos contribui para o desenvolvimento e para a calibração do sistema proposto. Assim e de acordo com o que foi sendo discutido ao longo desta Parte da tese, os pontos fracos ou omissos que são revistos com o sistema de cálculo de taxas proposto são os seguintes:

- Dispersão de parâmetros nas expressões de cálculo das taxas municipais de urbanização;
- Expressões de cálculo da taxa diferentes de concelho para concelho;
- Grande amplitude de valores da taxa, em Portugal;
- Valores máximos das taxas muito acima do que se verifica na média internacional;
- É nos valores máximos que se encontram as maiores disparidades entre concelhos e entre diferentes tipos de operação urbanística;
- Variação significativa de valores de taxa entre os diferentes municípios portugueses;
- Operações de loteamento com valores de taxa injustificadamente elevados nos concelhos portugueses;
- Operações de reconstrução e de conservação isentas da aplicação de taxa nos concelhos portugueses;

- Os princípios de equivalência jurídica e de justa repartição das taxas não estão a ser conseguidos com o actual sistema nacional de taxas de urbanização;
- Sistema nacional de cálculo da taxa predominantemente baseado na área de construção e no custo mínimo por metro quadrado de construção publicado anualmente por Portaria;
- A quase totalidade dos valores dos parâmetros utilizados nas expressões de cálculo resulta de políticas de âmbito local, à escala do concelho ou da região;
- Em nenhuma das expressões de cálculo da taxa existe um parâmetro relacionado com a sustentabilidade ambiental da operação urbanística.

Por outro lado, os pontos fortes, cujos princípios são integrados no sistema de cálculo de taxas proposto são os seguintes:

- As operações de reconstrução e de conservação são objecto da aplicação de taxa nas cidades estrangeiras;
- Pequena ou nula amplitude de valores da taxa, nas cidades estrangeiras;
- Valores mínimos das taxas nacionais muito próximos dos que se verificam na média internacional;
- Variação do valor de taxa pouco significativa entre as diferentes cidades estrangeiras;
- Alguns países dispõem de melhores bases de dados de apoio ao cálculo das taxas, com melhor caracterização da construção e dos sistemas construtivos;
- Sistema internacional de cálculo da taxa predominantemente baseado na área de construção e no custo efectivo da obra por metro quadrado de construção fornecido pelo agente promotor.

Com a análise efectuada e com a identificação destes pontos principais é possível propor a alteração do sistema de taxas e dos procedimentos em operações urbanísticas. Esta proposta de alteração é apresentada e fundamentada na Parte III da tese.

PARTE III

Alteração do Sistema de Taxas e dos Procedimentos em Operações Urbanísticas

CAPÍTULO 6 – FUNDAMENTOS E OBJECTIVOS DA NOVA PROPOSTA

6.1 – Fundamentação das propostas de alteração

6.1.1 – Sistema de Taxas

Conforme foi referido, no espaço de três anos, por força da Lei n.º53-E/2006, de 29 de Dezembro, os municípios viram-se forçados a ter que elaborar estudos de fundamentação económico-financeira para justificar a revisão dos valores das taxas. Tendo em conta que estes estudos, feitos pelos próprios municípios ou com recurso a entidades externas, não foram articulados entre os diferentes municípios, nem tiveram por base um guião comum (para além do regulamentado na Lei referida), ou uma fiscalização final que permitisse aferir da compatibilização e da proporcionalidade dos diferentes parâmetros e das ponderações previstas, não é possível assim, garantir a equidade dos diferentes regulamentos e consequentemente dos valores das taxas de urbanização.

Apesar de uma operação urbanística referente a uma obra particular, de acordo com a actual legislação, só estar sujeita ao pagamento de uma taxa de urbanização se existir um aumento do encargo público com a alteração das exigências, a manutenção ou a realização das infraestruturas e serviços públicos gerais, na realidade esta taxa tem vindo a ser aplicada mesmo em situações em que tal não se verifica.

Pela análise que foi efectuada aos regulamentos municipais em vigor e das respectivas fundamentações económico-financeiras, pode-se facilmente constatar que a cobrança de taxas de urbanização reflecte, na maioria dos concelhos existentes em Portugal políticas locais desintegradas do objectivo e do espaço comum sem fronteiras que é o território.

O actual regime geral das taxas das autarquias locais apoia fundamentalmente a determinação das taxas em dois princípios básicos: o custo da contrapartida e o benefício para o requerente.

Na maioria dos casos, devido a uma clara dificuldade do município em estimar o benefício obtido pela entidade requerente, acaba por optar pela valoração da taxa com base no princípio de uma contrapartida obtida, determinada em função dos custos incorridos pelo município e não no benefício obtido. Como os municípios têm necessariamente diferentes estruturas organizacionais e características relacionadas com as estruturas de custos diferentes, os custos incorridos pelos mesmos são diferentes. Tal situação, que não se deveria reflectir directamente nas taxas, e em particular nas taxas de urbanização, acaba por criar uma distorção no valor das taxas cobradas à entidade requerente, fazendo também com que variem substancialmente de concelho para concelho.

Dos seguintes parâmetros que estão directamente relacionados com o promotor: a tipologia da construção, o tipo de operação urbanística, a área de construção da operação e a localização da operação dentro do concelho, entende-se que não podem ser todos analisados da mesma forma, uma vez que, não existe uma relação directa entre benefício do promotor e as utilidades prestadas aos particulares/promotores ou geradas pela actividade dos

municípios. Da mesma forma que, em muitos casos, também não se consegue estabelecer uma relação directa entre o custo incorrido pelo município e a pretensão do requerente.

Tanto no caso da tipologia da construção como no tipo de operação urbanística, não se trata de parâmetros que tenham como objectivo uma quantificação directa do benefício do promotor. Pode-se intuir que estes actuam como elementos de ponderação da área de construção da operação. A área afectada a uma operação de loteamento não deve ser considerada da mesma forma que a área de construção ou a área de reabilitação, sob a forma de reconstrução ou de conservação, de um determinado edifício.

As actuais fórmulas de cálculo das taxas de urbanização relacionam de forma directa o valor da taxa municipal de urbanização com a área de construção da operação. Pressupõe-se desta forma, que quanto maior for a área de intervenção, maior é o benefício directo para o promotor associado também ao maior custo incorrido pelo município. Nos casos em que este parâmetro aparece associado ao tipo de operação, efectivamente poder-se-á compreender essa relação, uma vez que podem ficar salvaguardadas as intervenções que se destinem exclusivamente a uma actualização das instalações, dos materiais e dos equipamentos obsoletos em operações de reabilitação significativa¹. Nestes casos e quando não há alterações simultâneas ao uso ou outras que impliquem qualquer tipo de reforço das infra-estruturas públicas ou alteração das utilidades prestadas ou geradas pela actividade dos municípios não se pode falar em benefício para o requerente, nem em custos para o município uma vez que são inexistentes.

No que respeita à localização da operação urbanística dentro do concelho, só se pode entender como havendo benefício para o promotor nos casos em que o mesmo sendo já detentor do imóvel, beneficiou indirectamente de melhorias introduzidas pela autarquia ao longo do tempo, por força de intervenções urbanísticas de melhoria das infra-estruturas ou de alteração de disposições relacionadas com as características da edificação passível de realizar nesse local, seja ainda por autorização de localização de equipamento susceptível de gerar contrapartidas na sua proximidade. Nestes casos, a sua contabilização para efeitos de taxa, incide justamente sobre o benefício obtido pelo requerente.

Contudo, nos casos em que o promotor adquire o imóvel numa fase posterior a alterações introduzidas pela autarquia, terá necessariamente que se pressupor que o benefício para o promotor será menor do que o referido no caso anterior, uma vez que o mercado irá ditar um custo de aquisição do imóvel superior ao que teria antes da introdução dessas benfeitorias. Nestes casos, entende-se que a contabilização deste parâmetro não estará a incidir sobre um benefício específico para o requerente, uma vez que ele já o está a pagar com a aquisição do imóvel que pressupõe já a existência de determinadas mais-valias.

Considere-se o caso das pequenas habitações em geral propriedade de pescadores localizadas em alguns sítios de primeira linha do litoral ou em margens na foz dos rios. Com a extensão dos sucessivos arranjos e a criação de infraestruturas das vias marginais, o valor patrimonial desses imóveis aumenta exponencialmente. Para os actuais proprietários existe de facto um benefício directo que deveria ser objecto de aplicação da taxa municipal de urbanização no caso de este solicitar qualquer tipo de operação no seu imóvel. Contudo, no caso de aquisição por terceiro, o benefício obtido está a ser compensado por pagamento directo a quem vende.

Percebe-se assim, que incluir este parâmetro no cálculo da taxa sem se atender a estas situações cria situações de injustiça por beneficiação de uns em prejuízo da tributação

¹ As operações de conservação não estão sujeitas ao regime de aplicação de taxas de urbanização.

excessiva de outros, inflacionando indirectamente os valores dos imóveis e fomentado a especulação.

Nestes casos, seria recomendável a sua consideração através do agravamento do valor do imposto nas mais-valias obtidas pelos proprietários que vendem os imóveis e que beneficiaram das contrapartidas obtidas pelas benfeitorias indirectas do investimento público, obtidas ao longo do tempo e não no valor da taxa municipal de urbanização para os novos proprietários. Com a transmissão do imóvel o proprietário seria taxado pela contrapartida obtida pelas benfeitorias indirectas obtidas ao longo do tempo. Nos casos em que o proprietário tenha procedido a operações de reconstrução ou de conservação durante esse período e uma vez que estas passam a ser objecto de aplicação de taxa de urbanização, ficaria isento do agravamento proposto nas mais-valias.

À semelhança do que se refere que pode acontecer no caso de melhorias introduzidas ao longo do tempo pela autarquia, o inverso também pode acontecer. Considere-se o caso de um determinado imóvel em que a partir de determinado momento passa a confrontar directamente com uma via de circulação primária entretanto construída. Não se percebe nestes casos a razão pela qual a taxa municipal de urbanização vem ainda penalizar mais o proprietário do imóvel.

Dos restantes parâmetros que estão directamente relacionados com o município: o nível de infraestruturas públicas existentes, o custo do metro quadrado de construção da operação, o valor do investimento previsto de acordo com o programa plurianual de investimento, a influência do programa plurianual e de áreas urbanizadas ou urbanizáveis e a área total do concelho, entende-se também que não podem ser todos analisados da mesma forma. Com a excepção do custo do metro quadrado de construção da operação, os restantes parâmetros transmitem para o requerente os custos incorridos pelo município e não no benefício obtido pelo mesmo.

No caso específico do custo do metro quadrado de construção da operação entende-se que este actua como o único elemento da estrutura do sistema de taxas, comum aos diferentes municípios, apesar de ser da competência de cada município a definição do valor decorrente da aplicação de fórmula de cálculo prevista na legislação em vigor, com as respectivas actualizações trimestrais, a partir da publicação dos índices de custos de mão-de-obra e dos materiais.

Em conjunto com a área de construção da operação, o custo do metro quadrado de construção, constituem os parâmetros nucleares do actual sistema de taxas. Os restantes parâmetros funcionam como meros elementos de ponderação em função das estratégias urbanísticas e financeiras definidas por cada município. A atribuição dos pesos a cada um deles, com a excepção do valor do investimento previsto de acordo com o programa plurianual de investimento, não depende de uma decisão estratégica nacional para o território, pelo que facilmente se podem observar distorções significativas dos valores das taxas cobradas para operações urbanísticas idênticas.

As actuais expressões de cálculo dependem todas do programa plurianual de investimento afectado em geral pela área do concelho. Entende-se que é necessário alterar o disposto no artigo 116.º do Decreto-Lei nº26/2010, para permitir que a taxa municipal de urbanização não dependa directamente deste plano, uma vez que este não traduz o investimento directo feito pelo Estado numa determinada zona de um concelho. O plano plurianual de investimento pressupõe o mesmo valor para todo o concelho. Contudo, se um determinado equipamento, como por exemplo um hospital ou uma universidade for colocado no limite entre dois

concelhos, apenas os agentes promotores desse concelho passam a ser tributados pelo benefício que têm. Já os agentes promotores de operações urbanísticas localizadas junto ao equipamento, mas no concelho vizinho, não têm um agravamento da taxa pelo seu benefício, que como se compreende, é muito superior ao dos agentes promotores no limite oposto do concelho onde é instalado o equipamento.

Como se consegue facilmente perceber, os actuais regulamentos e fórmulas de cálculo das taxas municipais de urbanização, não conseguem garantir os princípios da equivalência jurídica e da justa repartição. Este é um dos principais objectivos da necessidade de existirem contributos que permitam a definição de um novo sistema de taxas em operações urbanísticas. As expressões de cálculo têm alguma complexidade e sobretudo podem ser subjectivas, dando origem a distorções nos valores aplicados aos agentes promotores.

À semelhança do que acontece com as taxas cobradas por aplicação dos impostos relacionados com o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e com o Imposto Municipal sobre Transacções (IMT), nas quais os parâmetros utilizados para a avaliação patrimonial dos imóveis, foram postos em causa por criarem disparidades injustificáveis, nas expressões de cálculo da taxa municipal de urbanização também se torna urgente uma revisão dos parâmetros. A título de exemplo, não se compreende que à escala de cada município exista um número infundável de valores para os parâmetros de localização para cada unidade espacial. De acordo com informação disponibilizada pelo Ministério das Finanças (Portugal, 2011), as reclamações apresentadas pelos proprietários não superam 5% do total das feitas. Mesmo assim, isso significa que mais de 20 mil proprietários já contestaram o valor patrimonial atribuído pelas Finanças aos seus imóveis.

Refere-se ainda e a título de exemplo, que, de acordo com os resultados da auditoria da Inspecção Geral de Finanças (IGF, 2003) à gestão urbanística da autarquia de Matosinhos em 2008, dez em catorze das operações auditadas apresentam erros de cálculo da TMU, ou seja, os erros são superiores a 70%. Neste caso, estes erros traduziram-se num prejuízo de mais de cem mil euros para a autarquia em favor dos agentes promotores e cerca de 2 mil euros a favor da autarquia e em prejuízo dos agentes promotores. Isto mostra como as fórmulas de cálculo têm alguma complexidade e sobretudo podem ser subjectivas, dando origem a distorções nos valores aplicados aos agentes promotores.

Conforme tem vindo a ser salientado por outros autores, como José da Silva Costa (Costa, 1995) em trabalhos recentemente apresentados, a complexidade e a disseminação da informação utilizada para a determinação e a definição das taxas requer muita informação contabilística, que torna difícil a recolha de informação sobre receitas geradas por tipo de taxa e, acima de tudo, dificulta o controlo do grau de cumprimento por parte das entidades requerentes e dos restantes municípios.

A variação do valor das taxas urbanísticas e profusão de outras taxas associadas aos procedimentos urbanísticos tornam mais complicada a tarefa das entidades requerentes, em fase de elaboração do estudo de viabilidade económica, de determinada operação urbanística, podendo originar alguns constrangimentos financeiros, quando a sua estimativa foi por defeito (Costa, 1998).

Reconhece também o mesmo autor, que a manutenção de muitos itens na análise decorre em muitos dos casos de haver a necessidade de implementar a política camarária e não por motivos da receita gerada. Sugere, nestes casos, que deve haver uma efectiva fiscalização do seu cumprimento, reconhecendo que esta situação nem sempre acontece.

Sugere desta forma, uma redução do número de taxas, associada à simplificação do seu cálculo, propondo para tal uma metodologia simplista baseada no produto de três critérios principais (Costa, 2011):

- Um valor base, de carácter técnico, relacionado com o custo da contrapartida ou de outro referencial, quando o custo não servir para tal;
- Um coeficiente relacionado com o benefício dos utentes;
- Um coeficiente de incentivo/desincentivo associado à política camarária para os factos que dão lugar à cobrança da taxa.

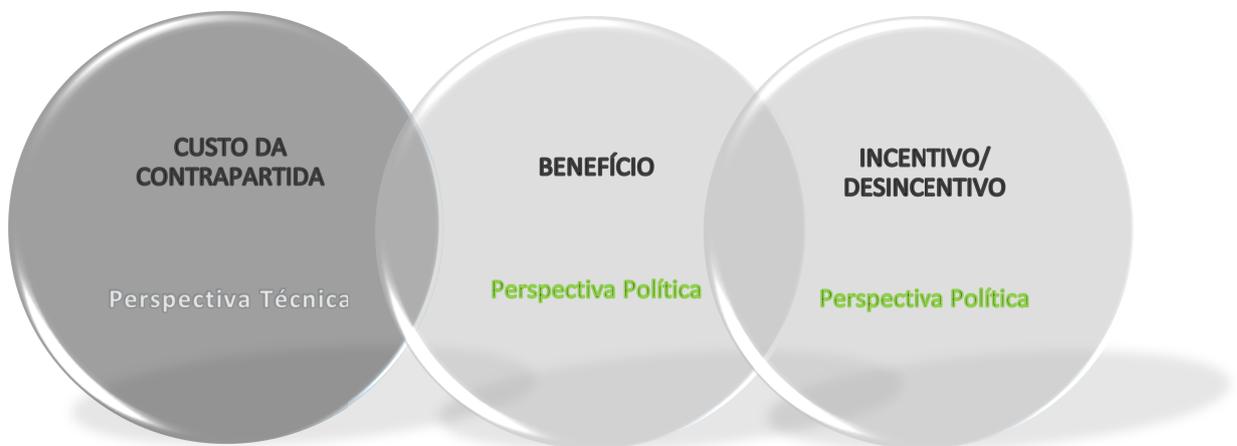


Figura 6.1: Bases para a metodologia de implementação da nova taxa de urbanização

Outra questão pertinente, pelos motivos de equivalência jurídica apresentados no Capítulo 4, na figura 4.1, é garantir que os valores das taxas de urbanização em todos os concelhos e para as diferentes operações urbanísticas, não ultrapassem o custo da actividade pública local ou o benefício auferido pela entidade requerente.

No caso das taxas urbanísticas, é possível justificar-se a avaliação da proporcionalidade das taxas em relação ao benefício obtido pelo agente promotor, usando informação sobre custos, uma vez que é possível o seu enquadramento em situações devidamente tipificadas. Para se utilizar esta metodologia, é necessário começar por tipificar as possíveis situações. Em seguida é necessário calcular o peso das taxas no custo de construção a custos controlados e compará-lo com a taxa de rendibilidade que será razoável o promotor obter nessa operação urbanística.

Por outro lado, também se percebe que a vertente da sustentabilidade ambiental não tem a relevância necessária. Em nenhuma das expressões actualmente utilizadas pelos municípios portugueses é possível encontrar um parâmetro que esteja directamente relacionado com os custos ambientais. Este simples facto, torna as expressões obsoletas, uma vez que não permitem a possibilidade de se estabelecerem os referidos contrato ambientais assentes nas políticas negociais, que, tal como foi referido na Parte I do presente trabalho, há semelhança do que já começa a ser desenvolvido em países como a França ou a Finlândia, possibilitarão a existência e a aplicação efectiva de Mecanismos de Desenvolvimento Limpo (MDL).

Para além da referida falta de adequação das actuais expressões de cálculo, a dificuldade inerente à comparabilidade das tabelas de expressões de cálculo de taxas, que resulta numa incorrecta estimativa dos custos associados a uma operação urbanística, tem consequências negativas para os agentes promotores. De acordo com a Associação Nacional dos Municípios Portugueses (ANMP, 2011), que tem desenvolvido orientações em favor de assegurar uma estrutura idêntica nas tabelas, falta dar a iniciativas, como o que se propõe com o presente trabalho, uma maior prioridade e porventura trabalhar para a criação de uma plataforma de comparação das taxas praticadas pelos municípios para um conjunto de itens considerados mais relevantes.

6.1.2 – Procedimentos administrativos

De acordo com o que já foi sendo referido, a credibilização de todos os agentes envolvidos neste processo passa também e necessariamente pela elaboração de projectos de qualidade e por uma adequada exigência dos procedimentos administrativos.

Estes procedimentos não deverão permitir situações como as que ainda pontualmente se verificam, em que são dados prazos pouco superiores a 24h para a elaboração de propostas em concursos públicos de obras de milhões de euros. Conforme refere o Presidente da Confederação da Construção e do Imobiliário «é tanto mais incompreensível, que seja o Estado enquanto entidade promotora a colocar-se numa posição de maior exposição ao risco seja pelo facto de aparecerem a concurso menos concorrentes do que apareceriam se o prazo fosse mais alargado não possibilitando a selecção entre propostas eventualmente mais vantajosas, ou pelo facto de não possibilitar uma correcta observação de erros e omissões que irão aparecer com a execução da obra» (CPCI, 2011).

A revisão dos procedimentos deverá garantir e reforçar o princípio já existente na legislação vigente baseando o controlo dos procedimentos urbanísticos no princípio da responsabilização do autor de projecto, ou do técnico responsável pela fiscalização da obra, através de termo de responsabilidade subscrito pelo próprio, desde que legalmente habilitado para tal. Para tal, é necessário que o controlo efectuado pelas entidades públicas ou equivalentes se resuma apenas ao que já está previsto na lei, não invadindo a esfera de competências e de responsabilidade dos autores de projectos na parte que respeita ao domínio privado do agente promotor.

Os procedimentos deverão também garantir que a responsabilidade de cada um dos intervenientes, atribuída por força da legislação no âmbito da sua intervenção, não é passada para terceiros. Utilizando o exemplo da sistema de certificação energética, seria adequado rever as consequências, que actualmente são exclusivas para o perito, incluindo uma partilha de responsabilidade com: o autor do projecto, o técnico responsável pela fiscalização em obra e o dono de obra.

Entende-se ser importante revogar algumas das isenções de controlo prévio previstas na actual lei, por se entender que ao não haver uma responsabilização por quem tenha competência para tal, se estão a correr riscos associados à falta de adequação técnica da solução e a uma eventual desvirtuação do património edificado. Refere-se a título de exemplo, a isenção de controlo prévio da instalação de painéis solares fotovoltaicos e de geradores eólicos, desde que compreendidos nos limites da escassa relevância urbanística definida para este tipo de instalações. O que na prática se assiste é a uma proliferação dos equipamentos solares nas coberturas dos edifícios existentes, desvirtuando a imagem urbana, como

aconteciam com as antenas colocadas nas coberturas e em muitos casos, instalados de forma incorrecta.

Os procedimentos urbanísticos e as taxas respectivas deverão possibilitar a integração das medidas que advirão da aplicação da futura Lei dos Solos e as novas exigências relacionadas com os mecanismos de controlo das emissões poluentes. É necessário que as diferentes etapas dos projectos permitam a integração destas novas metodologias de avaliação de sustentabilidade com uma real quantificação das emissões de carbono e que os resultados destas, para cada uma dessas fases, possam ser integrados nos parâmetros de cálculo da expressão utilizada para a determinação do valor das taxas de urbanização.

É fundamental aliar à simplificação de procedimentos urbanísticos a adequação dos mesmos à realidade da obra de iniciativa privada introduzindo procedimentos relacionados também com os referidos conceitos de sustentabilidade. Ao contrário da obra de iniciativa pública, na obra de iniciativa privada não existe uma obrigação legal para o promotor que, por exemplo, o obrigue a contratar a equipa projectista para a realização integral de todas as fases de um projecto. A realização das fases subsequentes ao anteprojecto fica assim ao critério da consciência ética de cada projectista.

Em relação à obra pública é necessário que os procedimentos garantam as exigências e as formalidades legais que estas entidades públicas colocam aos promotores privados, nomeadamente com a prévia elaboração e análise pelas entidades competentes de todos os projectos até à fase de execução antes do início da obra. É também fundamental que estes procedimentos possam garantir os tempos necessários associados à complexidade de cada uma das fases de uma operação urbanística. A crescente responsabilização dos agentes responsáveis pela contratação tem que estar associada a um maior cuidado na definição dos programas preliminares e nos conteúdos das respectivas fases em que se apresentam os projectos para concurso.

Na legislação actual e no que se refere aos procedimentos administrativos em operações urbanísticas, não existe uma verdadeira política de prevenção do erro. O erro ou a omissão em projecto, sendo algo que ocorre com alguma frequência pela complexidade dos mesmos e pela multiplicidade de agentes e conhecimentos envolvidos, tem que ser valorizado, aquando da definição dos procedimentos obrigatórios para uma operação urbanística, com o intuito de os minimizar.

Pelo referido, um dos parâmetros que importa atender nesta revisão de procedimentos, é a margem de erro nas estimativas de custo. A margem de erro está directamente relacionada com o tipo de estimativa. Só uma estimativa detalhada com base num articulado e medições bem elaboradas é que permite obter margens de erro inferiores a 4% do valor da obra, podendo variar nestes casos entre 2% a 4% (Holm, 2005). Esta margem pode ser considerada aceitável, dado que margens de erro ideais de 0%, pela complexidade inerente a este tipo de projectos e obras, dificilmente serão possíveis.

Continuar a aceitar margens de erro de mais de 10% do valor da obra, numa altura em que as margens de lucro dos promotores profissionais muito dificilmente ultrapassam os 30%, pode ser o suficiente para inviabilizar os empreendimentos ou investimentos depois do seu início. No caso das obras públicas, não podem ser admissíveis desvios desta ordem de grandeza.

Isto obriga a que exista um grande rigor em projecto, incluindo um maior detalhe e a existência de revisões de projecto obrigatórias para obras acima de determinados valores. É fundamental garantir que as equipas de projecto disponham do tempo necessário para a

realização das tarefas de que estão incumbidas e que tudo isto possa ter uma sustentação legal simples e eficaz com base nos procedimentos urbanísticos adequados ao presente contexto socioeconómico.

Um projecto para ser elaborado com a necessária qualidade precisa: de tempo para cada uma das fases do projecto; de um programa preliminar bem elaborado, o que implica conhecimento por parte do promotor sabendo exactamente o que pretende; um programa base adequado e validado o que implica capacidade de decisão do promotor, sobre as boas alternativas de projecto; uma equipa de projecto com as valências adequadas; um coordenador, presente, capaz e que possa ser responsabilizado, acompanhamento adequado da execução da empreitada (McCabe, 2001).

Para permitir que as entidades passem a dispor de um registo efectivo do resultado das operações urbanísticas realizadas, que possibilite a elaboração de um cadastro actualizado é necessário que os procedimentos urbanísticos consigam garantir que exista uma efectiva entrega da documentação de projecto de acordo com o que está efectivamente executado em obra. Para tal, é preciso incentivar a entrega das telas finais de obra com mecanismos que penalizem os agentes promotores em caso de incumprimento.

Pelo que foi referido, entende-se que a redefinição dos procedimentos em operações urbanísticas deverá contemplar a obrigatoriedade para todas as operações urbanísticas relevantes de serem precedidas da elaboração de um estudo de viabilidade económica, feito por especialistas. Deverá promover a concentração de todas as taxas dispersas numa taxa única de urbanização.

Estas medidas diminuem a probabilidade de erro de estimativa por defeito, evitando à partida, eventuais constrangimentos que possam surgir numa fase mais adiantada do processo, podendo no limite levar ao abandono da operação.

6.2 – Principais limitações

Para uma implementação completa das revisões propostas com o presente trabalho, seria importante a adopção de uma metodologia de avaliação da sustentabilidade em operações urbanísticas que possibilitasse a inclusão desta componente nos elementos que instruem cada uma das fases do projecto de obra. Com o desenvolvimento da maioria destas metodologias de avaliação da sustentabilidade existem princípios que se vão consolidando e que estão relacionados com a optimização do local da implantação do objecto da intervenção, a protecção e conservação dos recursos e a optimização das práticas de utilização e de manutenção, que são especialmente importantes na óptica da análise que se está a efectuar ao sistema de taxas nas operações urbanísticas.

Conforme foi referido na primeira parte deste trabalho, do ponto de vista da sustentabilidade ambiental, as dificuldades inerentes à recolha de informação que permita estabelecer um conjunto de indicadores que de forma progressiva fossem sendo completados e permitissem a sua comparação numa lógica de benchmarking, deram origem apenas a alguns trabalhos e publicações nesta área, mas que ainda não tiveram efeito no âmbito da alteração dos procedimentos e do respectivo sistema de taxas em operações urbanísticas.

Na impossibilidade de a curto prazo se conseguir um consenso sobre a metodologia de avaliação da sustentabilidade a utilizar, seria importante começar o quanto antes, a adoptar um conjunto de critérios relacionados com a sustentabilidade dos edifícios e de outro tipo de operações urbanísticas, com base num Guia de pré-avaliação do nível de sustentabilidade¹ (Mateus, 2009).

Todas as justificações para os cálculos actuais, apresentadas nos regulamentos financeiros dos municípios, baseiam-se, de uma forma geral, em informações objectivas quando relacionadas com os custos. Já no caso da informação relativa às quantidades, resulta de estimativas empíricas dos agentes públicos ao serviço dessas entidades. Para que os custos associados a estas quantidades possam ser directamente imputados ao agente promotor, pelo benefício retirado, de uma forma justa e equitativa, será necessário criar uma metodologia harmonizada que permita, no mínimo, a padronização dos tempos associados à execução de cada tarefa e o desempenho relativo das ferramentas de apoio existentes, que estejam directamente relacionadas com o pedido efectuado pelo agente promotor.

Pelo que se refere, entende-se que as taxas municipais de urbanização não devem depender directamente dos custos de funcionamento de cada município, pois o agente promotor não deveria ser penalizado ou beneficiado pela melhor ou pior gestão de um determinado município. O benefício deste deverá estar sempre relacionado apenas com o tipo de operação urbanística em causa e as utilidades geradas pelo município relacionadas com a operação em causa, directa ou indirectamente.

Por outro lado, uma das limitações ao desenvolvimento de uma nova formulação do cálculo das taxas de urbanização prende-se com a necessidade de garantir um nível de receita equivalente ao que a maioria dos municípios obtém actualmente. Se para determinados municípios, estas taxas poderão ser insignificantes em termos de receita, para outros poderão ter alguma relevância. Estas taxas são tanto mais importantes, atendendo ao facto de que nos últimos anos, tanto o número de edifícios licenciados, como o número de procedimentos de licenciamento de construções novas para habitação familiar e para edifícios de habitação colectiva diminuíram para cerca de metade. A superfície total das obras concluídas diminuiu em cerca de um quarto do seu valor. Por outro lado, o valor médio dos prédios transaccionados aumentou para o dobro. Neste caso, entende-se que este aumento resultou do maior controlo que tem vindo a ser exercido pelas Finanças nos valores que têm vindo a ser declarados. Esta diminuição do número de procedimentos traduz-se numa diminuição muito significativa das receitas para alguns dos municípios.

É ainda importante clarificar a afectação dos custos inerentes à manutenção de uma cidade, tais como: os custos relativos à recolha e ao tratamento de resíduos, à iluminação pública, à limpeza dos espaços urbanos, entre outros. Importa que, os municípios façam reflectir este custos nas taxas cobradas directamente pelas empresas que prestam esses serviços e não nas taxas de urbanização, como por exemplo na taxa pela emissão de licença de construção.

Entende-se que situações excepcionais relacionadas com fenómenos da natureza deverão ser devidamente contempladas no âmbito da incidência objectiva do actual sistema de taxas municipais na componente da prestação de serviços no domínio da prevenção de riscos e da protecção civil. A concretização destas situações será realizada através da afectação de uma

¹ Tal como propõe Ricardo Mateus, no âmbito das perspectivas futuras da sua dissertação de doutoramento sob o tema: Avaliação da Sustentabilidade da Construção – Propostas para o Desenvolvimento de Edifícios mais Sustentáveis, em 2009.

parte do valor cobrado, por intermédio das taxas municipais de urbanização, para pagamento do prémio de um seguro obrigatório a realizar pela autarquia.

Uma limitação importante à boa implementação de um sistema de cálculo como o que aqui se desenvolve tem que ver com a inexistência de uma política nacional eficaz, de estratégia para a gestão e para a utilização do solo. É fundamental que a Lei dos Solos, actualmente em revisão, possa ser concebida como instrumento específico para ser aplicado numa realidade social, geográfica e política, observando a estrutura da propriedade e do povoamento, o comportamento do mercado fundiário e as políticas a adoptar para o sector agro-florestal e para o sistema urbano (Pardal, 2009).

CAPÍTULO 7 – SISTEMA DE TAXAS E DE PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS PROPOSTO

7.1 – Enquadramento

De acordo com o que foi referido nos capítulos anteriores, com a presente metodologia pretende-se definir uma nova forma de abordagem e de cálculo do valor das taxas aplicadas a operações urbanísticas.

Os parâmetros definidos para a fórmula de cálculo do valor das taxas aplicadas a operações urbanísticas, bem como a sua justificação, pressupõem o pagamento pela contrapartida directa fundamental para o agente promotor, prestada pela entidade pública, de acordo com o conceito de taxa.

A formulação da expressão de cálculo das taxas municipais de urbanização pressupõe que qualquer operação urbanística tem um custo associado, traduzido pelo valor da obra e como tal, independentemente dos maiores ou menores incentivos do Estado, da existência ou não de isenções definidas pelos municípios. Entende-se que é preferível, por motivos de justiça e de equidade social, que todas as operações urbanísticas, onde se passam a incluir as operações de reconstrução e de conservação, pressuponham o pagamento de uma taxa, ainda que ajustada de acordo com os critérios e as políticas de desenvolvimento urbano, podendo assim, por compensação, baixar ligeiramente os valores máximos cobrados.

Para que a aplicação dessas taxas possa ser justa e passar a incluir parâmetros relacionados com a sustentabilidade da construção, torna-se necessário reajustar os procedimentos em operações urbanísticas.

Atendendo a que os princípios de equivalência jurídica e de justa repartição são fundamentais e basilares da proposta apresentada, importa que se consiga redesenhar o algoritmo que sirva de base ao sistema de taxas de urbanização de forma a garantir:

- Que os valores das taxas de urbanização em todos os concelhos e para as diferentes operações urbanísticas, não ultrapasse o custo da actividade pública local ou o real benefício auferido pela entidade requerente, nos casos em que eles existam;
- Que incluam uma componente até agora completamente ignorada de sustentabilidade ambiental;
- Que sejam dependentes de uma decisão estratégica nacional para o território;
- Que evitem distorções significativas dos valores das taxas cobradas para operações urbanísticas idênticas;
- Que sejam socialmente justas e economicamente viáveis.

A definição dos parâmetros e o modo como cada um influencia o valor da taxa municipal de urbanização e conseqüentemente a sua sustentabilidade, não é consensual. Este trabalho envolve a atribuição subjectiva de pesos e depende das características socioeconómicas e da estratégia definida pelos sucessivos governos para o País.

Numa altura em que as margens dos promotores são cada vez mais reduzidas, importa definir um intervalo para o valor das taxas de urbanização a cobrar que permita aos promotores, em fase de análise económico-financeira, poderem contemplar esses custos com o maior rigor possível.

Conseguindo estabelecer um equilíbrio entre todos os factores, está-se a tornar a taxa sustentável. O interesse público não está a ser prejudicado, uma vez que os custos incorridos pelos municípios estão devidamente salvaguardados e o peso dessa contrapartida, assumida pelos agentes promotores, é justo e enquadrável nas margens disponíveis para a operação de acordo com a conjuntura económica de cada momento.

De acordo com o que foi referido no Capítulo 3, o actual regime geral das taxas das autarquias locais, apoia fundamentalmente a determinação das taxas em dois princípios básicos: o custo da contrapartida e o benefício para o requerente. No caso particular das taxas urbanísticas, justifica-se em situações tipificadas, a utilização da informação sobre custos para se utilizar uma avaliação da proporcionalidade das taxas em relação ao benefício da entidade requerente. Importa garantir que o valor global da taxa incidente seja economicamente viável, socialmente justa, salvaguardando os interesses ambientais, num equilíbrio sustentável.

Para tal, propõe-se que o valor global da taxa de urbanização a aplicar a uma determinada operação urbanística corresponda a uma percentagem do custo global efectivo da obra. Essa percentagem não deverá ser superior a um valor que seja economicamente aceitável comparado com todos os custos directos e indirectos inerentes a uma determinada operação urbanística.

Sendo que todas as operações urbanísticas relevantes deveriam ser precedidas da elaboração de um estudo de viabilidade económica, feito por especialistas, a definição deste intervalo, com a atribuição do valor máximo e a recomendação futura de concentração de todas as taxas dispersas numa taxa única de urbanização, diminui a probabilidade de erro por defeito, evitando à partida, eventuais constrangimentos que possam surgir numa fase mais adiantada do processo, podendo no limite levar ao abandono da operação.

Tal como foi referido, propõe-se também, que ao contrário do que acontece actualmente em praticamente todos os municípios, as operações urbanísticas relacionadas com obras de reconstrução e com obras de conservação passem a estar sujeitas ao pagamento de uma taxa municipal, à semelhança das restantes. Independentemente das utilidades prestadas pelo município poderem ser inferiores quando comparadas com outro tipo de intervenções, estas, em maior ou menor escala, contribuem para a degradação do ambiente, pela substituição ou reposição dos materiais. Os valores associados a uma intervenção de conservação são necessariamente inferiores ao custo da construção nova, pelo que as taxas serão proporcionalmente inferiores e com reduzido impacto para os agentes promotores.

Mesmo tendo presente que esta medida aparentemente poderá ser contrária à necessidade de fomentar a reabilitação e a conservação do património existente, entende-se que se está a contribuir para a equidade da aplicação das taxas, ao mesmo tempo que se passa a exercer obrigatoriamente um maior controlo deste tipo de operações, pela necessidade destas intervenções serem feitas por técnicos com qualificação adequada. Contribui também para

uma compensação da diminuição da receita geral obtida por intermédio das restantes operações urbanísticas, devido à descida do valor máximo aplicado. Permite, fundamentalmente, que estas intervenções sejam realizadas de acordo com os princípios de sustentabilidade a que necessariamente e de forma crescente as construções novas ou as ampliações significativas estão sujeitas.

Ao contrário do que acontece actualmente, a penalização do agente promotor com a atribuição de um valor de taxa mais elevado, quando este propõe uma operação urbanística idêntica a outra, mas com um custo superior, associado à maior área de construção, não é correcta, uma vez que não existe uma proporcionalidade linear entre o benefício e o custo. A construção de um determinado edifício pode ter um custo superior, ou necessitar de uma área ligeiramente superior, motivado pela integração de sistemas e de soluções mais sustentáveis. A título de exemplo, pode-se referir o caso das instalações prediais de águas reaproveitadas, ou seja, as redes de água de serviço de água não potável. Estas exigem reservatórios, redes e equipamentos específicos que implicam um sobrecusto no valor final da obra. Torna-se fundamental a existência de parâmetros que permitam inverter essa proporcionalidade, nos casos em que esses sobrecustos estejam efectivamente associados a uma melhoria do desempenho ambiental resultante da operação em causa.

7.2 – Principais Parâmetros

De acordo com a fundamentação e com os objectivos apresentados no Capítulo anterior, tendo sempre em atenção os princípios de equivalência jurídica e da justa repartição, a expressão de cálculo das taxas municipais de urbanização proposta neste trabalho, reduz significativamente o número de parâmetros e dos elementos de ponderação de cada um deles, simplifica o seu cálculo e introduz um novo parâmetro relacionado com sustentabilidade ambiental.

Da avaliação efectuada às expressões de cálculo dos trezentos e oito concelhos nacionais e dos casos internacionais analisados, entende-se que existem alguns parâmetros que pela sua importância e pela adequação aos princípios e aos objectivos definidos devem ser mantidos, sendo que outros devem desaparecer. Existem outros ainda, que continuam a ser considerados, depois de ajustadas as premissas que estão na sua origem.

Tendo por base os princípios da metodologia avançada por José da Silva Costa (Costa, 1998), a nova expressão de cálculo das taxas municipais de urbanização baseia-se no seguinte:

- Um valor base, de carácter técnico, relacionado com o custo da contrapartida;
- Um coeficiente relacionado com o benefício dos agentes promotores;
- Um coeficiente de incentivo/desincentivo associado à política nacional para os factos que dão lugar à cobrança da taxa.

Para redesenhar o algoritmo que serve de base ao sistema de taxas de urbanização, e que é definido no artigo 116.º do Decreto-Lei n.º26/2010, é necessário seleccionar os parâmetros que são efectivamente relevantes e que se enquadram nos princípios definidos, conforme foi referido no Capítulo 4, nomeadamente na figura 4.1. O artigo referido estabelece que a base de cálculo das taxas de urbanização, deve depender, directa ou indirectamente, do valor do programa plurianual de investimentos municipais para execução, a manutenção e o reforço das infraestruturas gerais, podendo este ser definido por áreas geográficas diferenciadas. Deve também depender dos usos e das tipologias das edificações e, eventualmente, da respectiva localização e das correspondentes infraestruturas locais, de acordo com a figura 7.1.

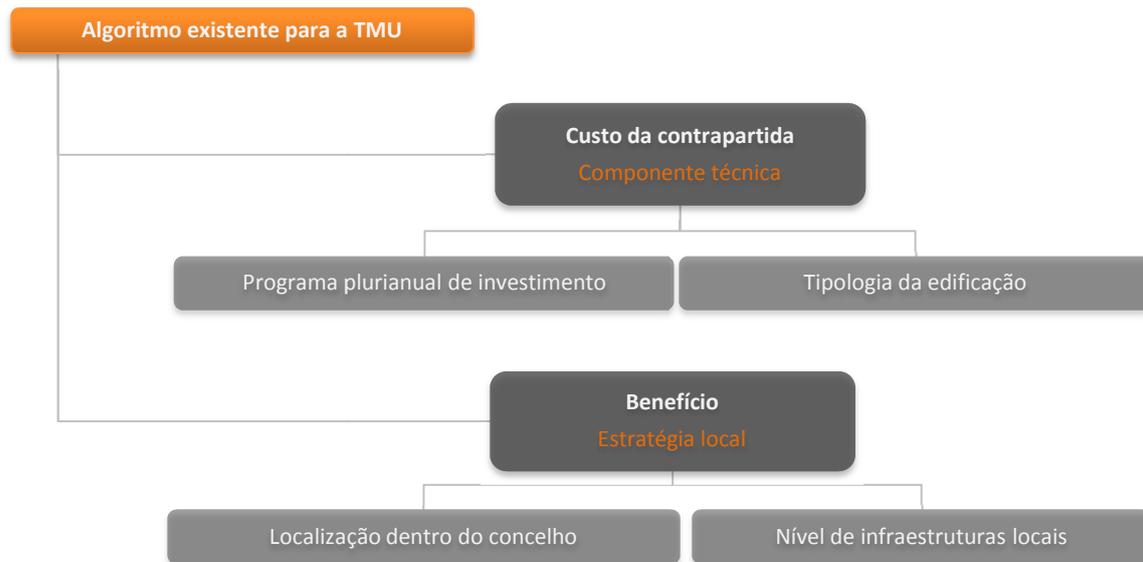


Figura 7.1: Algoritmo existente para as expressões de cálculo da taxa de urbanização

Por comparação com o algoritmo que é utilizado nas actuais expressões de cálculo nacionais, o algoritmo proposto constitui uma mudança significativa. Apenas os parâmetros relacionados com a tipologia da edificação e com a localização da operação dentro do concelho são mantidos, ainda que devidamente revistos. De acordo com a fundamentação apresentada no Capítulo 6, propõem-se que o programa plurianual de investimento e o nível de infraestruturas locais deixem de ser considerados directamente para a definição do valor das taxas, uma vez que estes parâmetros transmitem para o requerente os diferentes custos incorridos pelo município, que dependem da gestão de cada um, e não os custos efectivos da contrapartida para o mesmo.

O actual parâmetro relacionado com a tipologia da edificação é demasiado restritivo. Este parâmetro, fundamental para permitir uma caracterização adequada da intervenção, tem que estar sempre associado ao tipo de operação urbanística, uma vez que não faz sentido, por exemplo, falar em habitação unifamiliar, sem identificar se a intervenção é no âmbito da construção, da conservação, de loteamento, ou de qualquer outro tipo de operação. Desta forma, as alternativas possíveis seriam: manter este parâmetro e acrescentar outro relativo ao tipo de operação urbanística; fundir estes dois parâmetros num único. Com esta segunda opção, que foi a adoptada para o algoritmo proposto, é possível reduzir o número de parâmetros da expressão de cálculo, promovendo assim a sua simplificação e optimizando a sua utilização. Em muitas das expressões de cálculo dos municípios nacionais e internacionais é

possível observar a utilização de parâmetros compostos que vão de encontro ao que é proposto.

No caso localização da operação dentro do concelho entende-se que a revisão deve passar não pelo conceito em si, mas antes pela adequação dos valores e da ponderação do mesmo na expressão de cálculo proposta. De acordo com as simulações efectuadas nos casos de estudo e de acordo com as expressões de cálculo que foram analisadas dos restantes concelhos, este parâmetro acaba por ter um peso desproporcional no valor final da taxa. O peso excessivo que este parâmetro tem nas actuais expressões de cálculo é o principal responsável pelas diferenças entre os valores da taxa máximos e mínimos, que dão origem a uma amplitude de valores para uma mesma operação urbanística que não se verifica em nenhuma outra cidade dos países analisados e que não é admissível. Esta situação pôde ser confirmada com os resultados apresentados para os diferentes casos de estudo na Parte II do presente trabalho, onde se registaram diferenças entre o valor da taxa mínimo e máximo que vão dos 40% a 30 vezes o valor mínimo.

Com este trabalho propõe-se que este parâmetro passe a ter, na nova expressão de cálculo, a designação de coeficiente de relevância local e que continuando a depender directamente da estratégia local para o desenvolvimento do concelho, passe a ter uma ponderação que lhe permita ter um peso substancialmente menor no valor final da taxa de urbanização. Com esta alteração é possível eliminar um dos principais pontos fracos identificados no actual sistema de taxas em Portugal.

Com a utilização revista deste parâmetro, entende-se que o parâmetro relativo ao nível de infraestruturas locais, para além dos motivos já referidos, deixa também de fazer sentido. O peso atribuído ao coeficiente de relevância local deverá ter em conta o nível de infraestruturização do local onde é realizada a intervenção.

Para ser possível eliminar outro dos pontos fracos identificados no actual sistema de cálculo das taxas de urbanização, propõe-se com o novo algoritmo a utilização de parâmetros dependentes não só da estratégia local, como também da estratégia nacional para o ordenamento e para a gestão do território. Ao contrário do que tem vindo a ser a tendência, nos últimos anos, de descentralização das decisões relacionadas com o território, entende-se que tal resulta numa descaracterização do mesmo e num aumento de custos por duplicação de equipamentos ou de serviços que podem e devem ser partilhados, consequência da desarticulação evidente entre os diferentes municípios. Desta forma, os valores das taxas de urbanização passam também a depender de políticas de âmbito nacional.

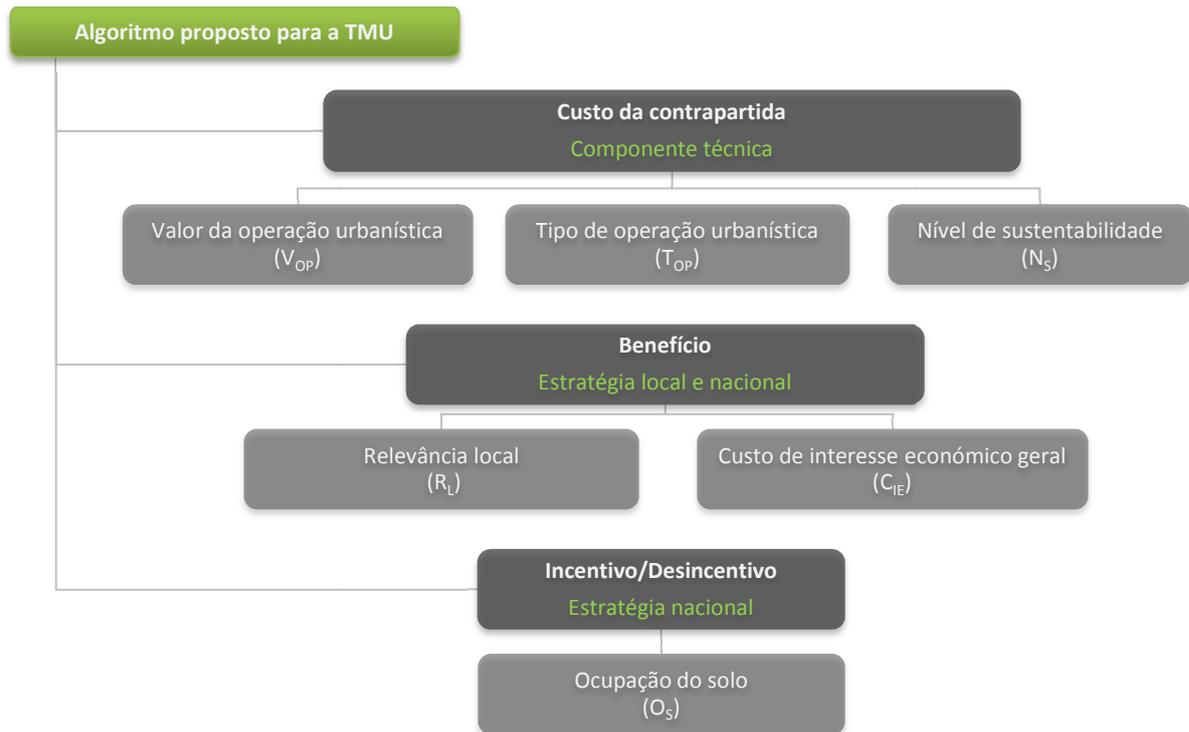


Figura 7.2: Algoritmo da nova expressão de cálculo proposta para a taxa de urbanização

Para além dos dois parâmetros revistos que foram referidos, o algoritmo proposto e que pode ser observado na figura 7.2, passa a incluir novos parâmetros, relativos: ao valor real da operação urbanística; aos custos de interesse económico geral; à política nacional de ocupação do solo; ao nível de sustentabilidade da operação realizada.

De acordo com a perspectiva técnica, no âmbito do custo da contrapartida, ou seja, da utilidade prestada pelo município ao agente promotor, a nova expressão de cálculo passa a depender directamente do valor da obra da operação urbanística em causa. Depende também, do tipo de operação urbanística e de um novo parâmetro relacionado com a sustentabilidade ambiental.

De acordo com a perspectiva política de estratégia local ou nacional, no âmbito do benefício para o agente promotor, passa a nova expressão de cálculo a estar dependente de dois parâmetros: o coeficiente de relevância local, que resulta da revisão do parâmetro relacionado com a tipologia da edificação e o novo coeficiente relacionado com os custos de interesse económico geral. O primeiro da responsabilidade do município e o segundo da responsabilidade da administração central. No âmbito da necessidade de incentivar ou desincentivar determinados tipos de operações urbanísticas em determinados locais, de acordo com uma política efectiva de gestão do território enquadrada num nova Lei dos Solos, passa também a existir um parâmetro relacionado com a ocupação do solo.

O conjunto de parâmetros propostos, na sequência da análise efectuada a todas as expressões de cálculo nacionais e ao casos de estudo internacionais, resulta do número mínimo de parâmetros que permitem traduzir fielmente e com maior rigor, do que actualmente acontece, as características específicas de cada tipo de operação urbanística, inserida num determinado contexto espacial e temporal. Com a utilização deste conjunto de parâmetros numa única expressão de cálculo comum a todos os concelhos, acaba a dispersão de parâmetros e de expressões de cálculo das taxas municipais de urbanização, eliminado assim outro dos pontos

fracos identificados e que é uma das causas da existência de uma variação muito significativa dos valores das taxas em operações urbanísticas idênticas, no espaço do território português.

São precisamente estes novos parâmetros definidos para a nova expressão de cálculo das taxas, propostos com este trabalho, que distinguem a esta expressão das existentes e que são aplicadas nos diferentes concelhos.

A inclusão do nível de sustentabilidade neste tipo expressões de cálculo do valor das taxas municipais de urbanização assume-se como uma situação sem precedentes a nível mundial. Apesar de actualmente os trabalhos conducentes à implementação de uma metodologia harmonizada para a determinação do nível de sustentabilidade de uma determinada operação urbanística não darem ainda uma resposta capaz a todas as situações que se colocam, entende-se que há a necessidade de alterar os procedimentos urbanísticos e a forma de os taxar no sentido de permitir o enquadramento destas novas e incontornáveis realidades.

A formulação da expressão de cálculo das taxas municipais de urbanização proposta neste trabalho, antes de qualquer ponderação, passa ser a seguinte:

$$TMU = V_{OP} \times (T_{OP} + N_S + R_L + C_{IE} + O_S) \quad [7.1]$$

O valor de obra passa a ser o referencial base que substitui, assim, a área de construção nas actuais expressões de cálculo. A área de construção é um parâmetro com algumas limitações e que introduz distorções nos valores das taxas. Isto é facilmente compreensível no caso das operações de reabilitação, em que para a mesma área de um determinado edifício, o grau de intervenção pode ser radicalmente diferente. Esta diferença só tem reflexo no valor da intervenção.

Este valor, tal como já se verifica no sistema de cálculo adoptado em todas as cidades norte americanas analisadas, deve corresponder ao valor real da obra e não a um valor por metro quadrado mínimo, definido por Portaria ou equivalente, em função do concelho onde se insere a operação urbanística, como actualmente acontece na maioria dos concelhos portugueses.

Ao contrário do que acontece actualmente, o valor real da obra deve ser da responsabilidade partilhada do agente promotor e do projectista coordenador do projecto, ou do técnico responsável equivalente a este último, no caso das operações urbanísticas que não obriguem à existência de uma equipa projectista multidisciplinar, sem prejuízo da responsabilidade do técnico autor de cada especialidade. Os valores deste novo parâmetro resultam, para cada fase de projecto, da estimativa elaborada pela equipa projectista, que a deve entregar ao município, junto com os restantes elementos que instruem os processos na fase respectiva. Para que esta estimativa possa ser o mais real possível, terão que ser revistos os actuais elementos que a regulamentação obriga a entregar nos municípios, conforme se refere no Subcapítulo 7.4.

Conforme foi referido, actualmente o valor de obra é expresso em euros e correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do município, decorrente da aplicação de fórmula de cálculo prevista na legislação em vigor, com as respectivas actualizações trimestrais, a partir da publicação dos índices de custos de mão-de-obra e dos materiais. O que se propõe é que o valor de obra (V_{OP}) seja o custo estimado, expresso em euros, correspondente aos trabalhos necessários, incluindo os custos relacionados com a mão-de-obra e com os materiais, para a realização da operação urbanística respectiva.

O valor de obra final, para efeitos do cálculo da taxa de urbanização no âmbito do pedido da licença de construção passa a ter que ser obtido, obrigatoriamente, a partir dos mapas de custos unitários que constituem um dos elementos do projecto em fase de execução. Este valor não deverá ser inferior ao valor mínimo do custo por metro quadrado que todos os anos é publicado por Portaria, para o caso de operações de construção de novos edifícios.

O tipo de operação urbanística (T_{Op}) é um dos parâmetros que reflecte a contrapartida para o agente promotor obtida pelas utilidades prestadas pelo município. À semelhança do que já acontece, e para além do que já foi referido, este parâmetro traduz a influência do tipo de operação sobre a qual incide a taxa municipal de urbanização, distinguindo de entre as operações materiais de urbanização, de edificação, de utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água. Os diferentes tipos de operações urbanísticas consideradas são as que o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º26/2010, de 30 de Março apresenta:

- Obras de construção;
- Obras de reconstrução;
- Obras de ampliação;
- Obras de alteração;
- Obras de conservação;
- Obras de demolição;
- Obras de urbanização;
- Obras de loteamento;
- Trabalhos de remodelação dos terrenos;
- Utilização de edifícios ou suas alterações.

A introdução do conceito da sustentabilidade na sua vertente ambiental é concretizada, nesta expressão (Equação 7.1), pelo nível de sustentabilidade (N_S) da operação urbanística em causa. Este parâmetro inovador deve ser da responsabilidade partilhada do agente promotor e do projectista coordenador do projecto, ou do técnico responsável equivalente a este último, sem prejuízo da responsabilidade do técnico autor da avaliação de sustentabilidade. O valor do nível de sustentabilidade é obtido a partir da análise de sustentabilidade, que se propõe que passe a ser obrigatória, com a instrução dos processos para cada fase dos procedimentos nas operações urbanísticas. Em função do nível de sustentabilidade definido para a operação em causa, é possível estimar as emissões de carbono associadas que vão permitir a futura aquisição ou venda de emissões certificadas relacionadas com as operações urbanísticas.

Para que o município possa ter uma contrapartida pelo benefício obtido pelo agente promotor numa determinada zona do concelho, onde foram realizados maiores investimentos públicos camarários, é proposto o coeficiente de relevância local (R_L), cuja definição é da responsabilidade da autarquia. Este coeficiente, tal como já foi referido, traduz também a influência da localização em áreas geográficas diferenciadas do concelho e que podem estar

relacionadas, por exemplo: com a cidade, com um núcleo histórico ou equivalente que esteja a ser objecto de intervenção municipal, com zonas periféricas da cidade, ou outras zonas com características mais ou menos relevantes para o benefício que o agente promotor possa obter.

A actual legislação obriga a que os municípios façam depender o cálculo do valor das taxas municipais de urbanização dos respectivos programas plurianuais de investimento. Geralmente este parâmetro é dividido pela área do concelho em causa, como tentativa de ponderar o valor de investimento previsto com a dimensão do concelho. Entende-se contudo, que esta solução não traduz de forma directa o benefício que o agente promotor possa obter. Para que isso seja possível, define-se o parâmetro identificado como: custos de interesse económico geral (C_{IE}). Este parâmetro, que depende directamente da administração central, permite a implementação da componente de programação e de uma efectiva direcção pública dos processos de transformação urbanística. No caso de um determinado equipamento afecto à decisão central, como por exemplo, um hospital central, que seja instalado num determinado concelho, pelo benefício que resulta para os agentes promotores das operações públicas nas imediações desse equipamento, estes deverão contribuir com uma quota-parte maior no custo que representa a criação deste equipamento de interesse geral.

Para a efectiva direcção pública dos processos de transformação urbanística e em complemento com o que foi referido, é necessário que a administração central, em articulação com as administrações locais, possa estabelecer critérios de incentivo ou de desincentivo às operações urbanísticas em determinados locais do concelho. O coeficiente de ocupação do solo (O_s) tem essa função na expressão de cálculo proposta.

Depois de seleccionados os parâmetros que permitem obter uma expressão de cálculo simples e intuitiva (Equação 7.1), e garantir que estão salvaguardados os princípios de equivalência jurídica e da justa repartição, é necessário perceber quais são os critérios relacionados com o sistema de pesos e qual a ponderação adequada que cada um desses parâmetros deverá ter no valor final da taxa municipal de urbanização.

7.3 – Sistema de ponderações e de pesos

No caso das taxas urbanísticas, conforme já foi referido, é possível justificar-se a avaliação da proporcionalidade das taxas em relação ao benefício obtido pelo agente promotor, usando informação sobre custos, uma vez que é possível o seu enquadramento em situações devidamente tipificadas. Para se utilizar esta metodologia, é necessário começar por tipificar as possíveis situações. É necessário calcular o peso das taxas no custo de construção a custos controlados e compará-lo com a taxa de rendibilidade que será viável o promotor obter nessa operação urbanística, com base em valores reais.

Para que a taxa seja razoável do ponto de vista da rendibilidade é necessário que esta esteja adequada à conjuntura socioeconómica do país. É também fundamental que, em simultâneo com os custos de contingência, com os custos de projecto e com os custos de financiamento, não ultrapasse valores que possam colocar em causa a viabilidade da operação urbanística. Importa ainda garantir que claramente não se ultrapasse o valor dos custos directos incorridos pelos municípios na prestação da contrapartida.

Com as simulações efectuadas e de uma forma geral, é possível constatar que, os valores das taxas máximas aplicadas em Portugal são significativamente mais elevadas do que os valores

das taxas praticadas nas restantes cidades nos outros países analisados. Atendendo a que o custo da construção em todas as cidades analisadas não difere significativamente do custo em Portugal, ao contrário do que acontece com o poder de compra dos cidadãos, a diferença do valor das taxas cobradas em Portugal é proporcionalmente maior. Importa por isso que o sistema de pesos e de ponderações associado aos parâmetros da nova expressão proposta para o cálculo das taxas urbanísticas possa levar a uma diminuição do valor máximo das mesmas, ajustando também os respectivos valores mínimos entre concelhos.

O modo como o desempenho de cada parâmetro deve influenciar o valor da taxa municipal de urbanização, não sendo consensual e atendendo a que são propostos novos parâmetros sem qualquer tipo de precedente de utilização, adopta-se, por defeito, a distribuição de pesos conforme as justificações que se apresentam e que vão ao encontro dos objectivos pretendidos. No entanto, estes pesos podem ser ajustados a cada um dos parâmetros de acordo com os objectivos ou metas estabelecidas por decisão da administração central. Estes ajustes devem ser feitos com uma periodicidade a estabelecer pela administração central com o intuito de ir actualizando os valores das taxas à inflação do país.

Na formulação apresentada, entende-se que o limite máximo definido para o valor da taxa municipal de urbanização de 3% sobre o valor da obra, não coloca em causa o actual volume de receitas municipais arrecadadas por via das taxas municipais de urbanização, pelo que os custos incorridos pelas mesmas deverão estar garantidos. Este valor resulta da convergência de resultados das simulações efectuadas na Parte II do presente trabalho, com as actuais expressões de cálculo e do intervalo de valores associado às estruturas de custos dos diferentes tipos de operações urbanísticas.

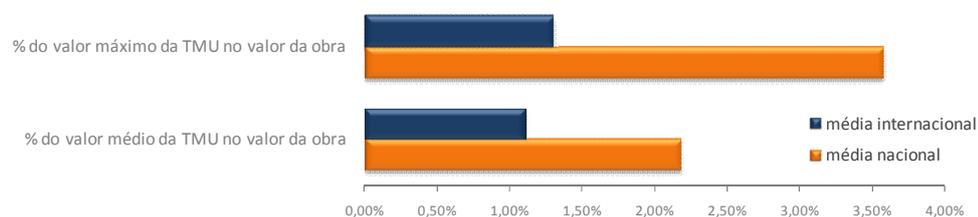


Figura 7.3: Percentagem do valor da TMU no valor real das obras de construção

Conforme se pode verificar na figura 7.3, para os casos de estudo simulados relativos às operações de construção de qualquer uma das tipologias utilizadas é possível perceber que os valores máximos das taxas de urbanização em Portugal representam cerca de 3,5% do valor real da obra. Por outro lado os valores correspondentes à média internacional não ultrapassam 1,5% do valor real da obra. Conforme já foi referido neste trabalho, entende-se que o valor máximo das taxas de urbanização em Portugal é muito elevado, pelo que a expressão proposta vai permitir uma aproximação aos valores mínimos, mais em coerentes com os valores das taxas praticados nas cidades dos restantes países. Neste âmbito, a definição do limite de 3% sobre o valor da obra acaba por ficar acima da média nacional, pelo que se comprova que os valores das receitas actualmente arrecadadas não estão em causa.

Considerando que os custos de contingência, relacionados: com as adversidades climáticas, com a inflação do custo dos materiais e da mão-de-obra, com os erros e as omissões dos projectos, entre outros, não deverá ser inferior a 5% do valor estimado da obra, considerando também que os custos relacionados com o projecto e a com a gestão da empreitada

difícilmente são inferiores a 3% do valor estimado da obra e admitindo que poderão não existir custos de financiamento, estes representam, no mínimo, cerca de 8% a 10% do valor da obra (Holm, 2005). Desta forma, valores da taxa municipal de urbanização superiores aos custos relacionados com o projecto e com a gestão da empreitada dificilmente se compreenderão. O limite de 3% do valor da obra para as taxas de urbanização enquadra-se no que aqui é referido.

Já no caso das operações urbanísticas de loteamento, os valores das taxas em Portugal são de tal forma desajustados, conforme já foi explicado na Parte II do presente trabalho, que obviamente este limite de 3% reduz significativamente os valores máximos, sem contudo chegar aos valores mínimos observados noutros países. Por outro lado, a inclusão nas receitas das autarquias dos valores das taxas cobradas pela realização das operações de reconstrução e de conservação, ainda que, em valor relativo, substancialmente inferiores aos valores correspondentes às operações de loteamento, mas que em valor global serão seguramente superiores, permite compensar e talvez até aumentar o valor das receitas. Para se perceber melhor as implicações que estas alterações e que este limite tem nas receitas municipais, ter-se-á que fazer, futuramente, um estudo muito mais alargado do que o que aqui foi realizado, que teve por base uma amostra relativamente pequena do conjunto dos concelhos.

Para a atribuição dos pesos aos restantes parâmetros de cálculo da nova expressão proposta (Equação 7.2), foram analisados os vários métodos de quantificação passíveis de serem utilizados, tais como: resultados de estudos previamente realizados, ou seja, que assentem num sistema de bases de dados; ferramentas de simulação; opinião de especialistas e processamento de bases de dados. Foram também analisados os pesos de todos os parâmetros de todas as expressões de cálculo utilizadas no país, tendo-se percebido que, para além de não existir uma fundamentação científica para os mesmos, estes não apresentam qualquer lógica que permita o seu aproveitamento no sistema de taxas proposto. Estes pesos podem ser vistos nas tabelas apresentadas no Anexo I deste trabalho.

De acordo com as condicionantes inerentes ao trabalho inovador que aqui se desenvolve, que levam à inexistência de estudos antecedentes que tenham resultado na elaboração de bases de dados ou ferramentas que possibilitem estabelecer critérios pretendidos, entende-se que os pesos atribuídos devem reflectir a estratégia que é definida com o presente trabalho. Para que possa ser implementada a estratégia definida, é fundamental que os pesos atribuídos a cada um destes parâmetros funcionem numa escala de valores de zero a um. Em relação às ponderações atribuídas aos diferentes parâmetros, independentemente do seu valor poder ser ajustado com base em estudos futuros efectuados, a soma dos mesmos não pode ser superior à unidade. Desta forma, uma descida fundamentada na ponderação atribuída a um parâmetro tem que ser acompanhada da subida proporcional dos restantes, ou de um deles em particular. Esta conjugação da escala de valores para os pesos e para as ponderações dos parâmetros, de acordo com a expressão de cálculo proposta, permite que o valor máximo definido para a taxa de urbanização não ultrapasse os referidos 3% do valor da obra.

A utilização de outro tipo de escalas em qualquer um dos parâmetros, pressupunha a alteração da expressão de cálculo proposta (Equação 7.2), caso contrário, o limite máximo do valor da taxa deixava de estar garantido.

Para ser possível a utilização dos indicadores que constituem cada um dos parâmetros identificados, neste formato de escala limitada do tipo: “quanto maior melhor” ou “quanto maior pior”, é necessário que estes sejam normalizados, tornando-os assim adimensionais.

Com base nestes requisitos fundamentais, para que a expressão de cálculo (Equação 7.2) possa ser aplicada de acordo com o que se pretende, é possível definir para cada um dos parâmetros

um conjunto de pesos semelhante aos que a seguir se propõem. Pelo que foi referido, os pesos apresentados constituem uma proposta que se baseou na análise efectuada às expressões de cálculo de todos os concelhos nacionais e das cidades internacionais analisados. Para cada parâmetro sugere-se que possa ser realizado um estudo específico que, com base numa fundamentação científica adequada, permita a calibração dos mesmos.

Apresentados os pressupostos relativos aos pesos e às ponderações de todos os novos parâmetros incluídos na nova expressão de cálculo das taxas municipais de urbanização, importa agora definir um conjunto coerente de pesos e de ponderações, exemplificativos da metodologia definida e que permitam a implementação do sistema desenvolvido.

Para o parâmetro relacionado com a tipologia da operação urbanística (T_{OP}), de acordo com os diferentes tipos de operações existentes, definidas no Subcapítulo anterior, o sistema de pesos proposto baseia-se, à semelhança do que já acontece em alguns dos municípios, numa matriz que relaciona o tipo de operação com o tipo de edificação, tal como se apresenta na tabela 7.1. Os pesos observados para os parâmetros equivalentes nas actuais expressões de cálculo não têm uma lógica ou fundamentação que permita servir de base para o que aqui se propõe. Estes pesos podem ser observados no Anexo I deste trabalho.

Desta forma, os valores propostos para esta matriz variam de 0,05 a 1. Os valores mínimos são atribuídos às operações que não implicam alterações nas infraestruturas existentes e na alteração das contrapartidas ou do benefício para o agente promotor. Por outro lado, os valores mais elevados atribuídos à matriz correspondem a operações que tenham um impacto significativo na envolvente onde são realizadas.

No caso das operações de alteração ao uso entende-se que se essa alteração tiver como objectivo a instalação de uma tipologia que implique uma maior sobrecarga para as infraestruturas existentes ou um maior impacto para a envolvente, os valores atribuídos devem corresponder aproximadamente à média obtida para o valor máximo e o valor mínimo da matriz. As operações com maior impacto estão relacionadas com as tipologias de edifícios industriais e de conjuntos comerciais.

Estas operações urbanísticas relacionadas com conjuntos comerciais e com as utilizações industriais, pelas exigências especiais, que condicionam de forma considerável as infraestruturas existentes ou a construir e que estão geralmente associadas a um maior impacto ambiental, são necessariamente as que apresentam os pesos mais desfavoráveis para cada tipo de operação urbanística. No lado oposto encontram-se as operações relacionadas com as tipologias unifamiliares. Nas outras tipologias podem ser enquadradas operações urbanísticas relacionadas com a criação de parques de armazenamento de garrafas de gás, com estufas ou outras semelhantes.

Tabela 7.1: Valores do parâmetro (T_{Op}) tipo de operação urbanística

Tipo de operação urbanística	Tipologia da operação					
	Habitação unifamiliar	Habitação multifamiliar	Serviços/ Comércio	Conjuntos comerciais	Indústria	Outros
Obras de construção	0,3	0,6	0,7	1	1	0,8
Obras de reconstrução	0,1	0,3	0,4	0,8	0,9	0,6
Obras de ampliação	0,2	0,5	0,6	0,9	0,9	0,7
Obras de alteração	0,05	0,1	0,2	0,5	0,5	0,3
Obras de conservação	0,05	0,1	0,2	0,5	0,5	0,3
Obras de demolição	0,2	0,5	0,5	0,7	0,9	0,3
Obras de urbanização	0,1	0,3	0,3	0,6	0,6	0,4
Operações de loteamento	0,4	0,6	0,6	0,9	0,9	0,7
Trabalhos de remodelação dos terrenos	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2
Utilização de edifícios ou suas alterações	0,05	0,1	0,2	0,5	0,5	0,3

De entre os diferentes tipos de operação urbanística as que estão relacionadas com obras de construção são as que apresentam uma gama de valores de pesos mais elevados, variando entre os 0,3 e 1 das habitações unifamiliares e dos edifícios industriais, respectivamente. As obras de construção de novos edifícios trazem novas exigências para as infraestruturas existentes ou a construir e consistem num benefício maior pela permissão para a realização de uma intenção de um agente promotor quando comparadas com a reutilização ou a manutenção do existente.

As operações de reconstrução, se por um lado, pressupõem o aproveitamento de muitos dos materiais já existentes, por outro lado, têm geralmente mais resíduos associados, resultantes das demolições e substituições necessárias. Por este motivo entende-se que a gama de valores para estas operações deve ser inferior aos da construção nova, mas deve ser superior aos valores apresentados para as operações de conservação ou de alteração, uma vez que estas têm um impacto mais reduzido no ambiente e nas necessidades de apoio dos serviços ou dos espaços públicos.

Contudo, pelos motivos referidos no parágrafo anterior e pelo facto de se entender ser necessário incentivar a reabilitação urbana, com o intuito de melhorar a imagem e o espaço urbano, introduzindo uma requalificação dos edifícios e do espaço, entende-se que a gama de valores dos pesos para este tipo de operações deve ser baixa para constituir, no actual contexto do imobiliário e da economia portuguesa uma forma de incentivo para a reabilitação do património edificado.

Ao contrário do que se verifica com as actuais expressões de cálculo utilizadas pelos municípios portugueses e ao contrário do que acontece com as restantes cidades analisadas, entende-se que as operações de loteamento não devem ser penalizadas pela aplicação de taxas elevadas, uma vez que, conforme já foi justificado na Parte II do presente trabalho, a operação por si só tem, geralmente, um impacto ambiental associado reduzido. O que é passível de ser construído numa fase posterior à operação de loteamento é que vai sobrecarregar as redes e as infraestruturas públicas existentes, sendo por isso objecto do pagamento da respectiva taxa. Com taxas elevadas sobre as operações exclusivamente em terrenos, está-se a contribuir para o alavancar do valor desses terrenos, ou solos rústicos, com consequências directas no agravamento do preço dos lotes criados ou dos imóveis para o cliente final, devido ao elevado preço a que o solo passa a ter que ser comercializado.

No caso do parâmetro relacionado com o nível de sustentabilidade (N_s) ambiental não existem precedentes a nível mundial que possam servir de base para o que aqui se propõe. Desta forma e de acordo com o que já tem estado a ser implementado pelo sistema nacional de certificação energética e de acordo com os trabalhos de sustentabilidade que têm vindo a ser desenvolvidos na área da sustentabilidade, entende-se que a atribuição dos pesos deve ser efectuada de acordo com os intervalos de classificação do certificado de sustentabilidade¹, correspondendo o A+ ao nível de maior sustentabilidade. Para o nível A+ é atribuído um valor residual de 0,05, que pretende desagrarar o valor da taxa. Os restantes valores foram atribuídos em intervalos constantes. Na figura 7.4 apresentam-se os pesos propostos de acordo com a classificação de sustentabilidade da operação urbanística.



Figura 7.4: Valores do parâmetro (N_s) nível de sustentabilidade

Numa fase provisória e até que a avaliação de sustentabilidade passe a ser obrigatória na instrução dos procedimentos urbanísticos, sugere-se que este parâmetro tome o valor máximo de 1, com o intuito de incentivar a integração desta componente de sustentabilidade ambiental.

¹ Certificado de sustentabilidade proposto com a metodologia MARS-H.

Para os parâmetros relacionados com a componente de decisão política nacional, ou seja: o coeficiente de ocupação do solo (O_s) e os custos de interesse económico geral (C_{IE}), entende-se que os pesos atribuídos aos mesmos devam ser publicados por Portaria, com uma periodicidade não inferior a dois anos, para que o sistema possa ter alguma estabilidade.

As actuais divisões administrativas do território não são adequadas para a definição dos pesos destes parâmetros, uma vez que têm uma escala demasiado grande. Torna-se assim necessário definir uma nova escala de divisão do território nacional que seja inferior à actual escala de organização administrativa dos concelhos. A título de sugestão, propõe-se que esta escala se possa basear numa malha quadrada que abranja zonas do território inferiores 100 km². Sendo estes, valores que resultam de decisão da administração central importa que sejam claros tanto para os agentes promotores particulares como para os agentes públicos encarregues do cálculo dos valores das taxas em cada concelho. A publicação em Portaria a efectuar deve consistir num mapa do país com a identificação em escala de cores de acordo com o modelo proposto que se baseia no protótipo apresentado na figura 7.5. Pela malha em causa, deverão ser disponibilizados em anexos à Portaria as malhas que abrangem cada concelho.

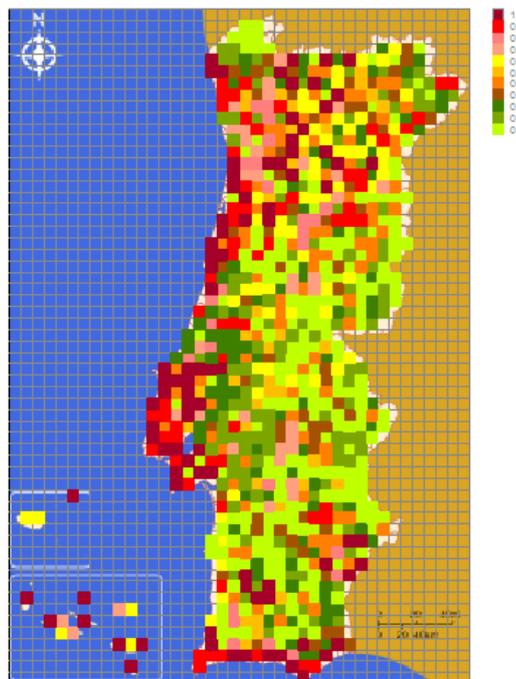


Figura 7.5: Modelo proposto para definição dos valores dos parâmetros (O_s) coeficiente de ocupação do solo e (C_{IE}) custos de interesse económico geral

Ao coeficiente de ocupação do solo (O_s), o valor mais elevado da escala de cores, corresponde a uma localização, no país, na qual a administração central, em articulação com as administrações locais e de acordo com uma política discutida de gestão e de organização do território efectuada a longo prazo, entende que seja de desincentivar determinado tipo de operação urbanística. Para que isto seja concretizável, é necessário que a administração central publique os mapas, de acordo com o modelo apresentado na figura 7.5, do interesse nacional para cada tipo principal de operação urbanística para cada unidade de espaço definida. A título de exemplo, se o interesse nacional para os próximos anos, no que concerne à distribuição demográfica, for de incentivo à deslocalização do litoral, ou dos grandes centros urbanos para as zonas mais interiores, deverá, nos mapas relativos às operações urbanísticas

de loteamento, urbanização e construção, colocar nos tons de verde da escala de cores proposta, a que correspondem valores próximos de zero, todas as zonas interiores, colocando a tons de vermelho as zonas litorais e os grandes centros urbanos.

À semelhança do que foi referido para o coeficiente de ocupação do solo (O_s), também nos custos de interesse económico geral (C_{IE}) o valor mais elevado da escala de cores corresponde a uma localização, no País, na qual a administração central, pela instalação de determinados equipamentos públicos, tais como: hospitais, parques urbanos, lares ou outras situações equivalentes, possam traduzir um benefício directo para os agentes promotores desse local.

No caso do coeficiente de relevância local (R_L), entende-se que a malha deve ser ainda mais apertada que a malha proposta, para melhor traduzir as características urbanas de cada concelho. A definição dos pesos por zonas é, neste caso, da responsabilidade de cada município, devendo a informação ser obrigatoriamente disponibilizada de forma fácil e gratuita aos agentes promotores.

Para este coeficiente, ao valor mais elevado da escala de cores, corresponde a uma localização, dentro do concelho, na qual o município teve ou está a ter um maior investimento em utilidades para os agentes promotores. Pode-se referir a título de exemplo, as zonas do concelho que estejam estabilizadas no que concerne à existência de infraestruturas e equipamentos públicos. No oposto podem ser enquadradas as operações urbanísticas em centros históricos que o município pretenda revitalizar e que como tal, ainda não são passíveis de se traduzirem num benefício para os agentes promotores, no momento actual.

Com a definição dos intervalos relativos aos pesos de cada um dos parâmetros, é necessário proceder à ponderação de cada um deles na expressão de cálculo (Equação 7.2). Os critérios de ponderação têm por base a necessidade da existência de um equilíbrio entre a componente técnica e a componente de decisão política. Na componente técnica e de acordo com o que foi observado na análise efectuada às expressões de cálculo dos trezentos e oito concelhos, a tipologia da construção associada ao tipo de operação urbanística, têm um peso preponderante no valor da taxa municipal de urbanização. Em relação ao que foi observado para o número de ocorrências do parâmetro relativo ao tipo de operação urbanística, importa perceber que o número é muito baixo, porque num número muito significativo de casos, os municípios têm diferentes formulações para as expressões de cálculo, consoante o tipo de operação urbanística, mais concretamente, se é uma operação de loteamento ou de edificação. Desta forma, este é um parâmetro que não é registado como uma ocorrência.

Tendo sido apresentada a proposta para os valores e para a distribuição dos pesos pelos diferentes parâmetros, falta apenas identificar os valores das ponderações propostas para cada um deles.

De acordo com o foi possível perceber da análise efectuada às mais de trezentas expressões de cálculo do valor das taxas de urbanização, os parâmetros que têm maior influência no valor da taxa e que apresentam um maior número de ocorrências, são os parâmetros relacionados com o tipo e com a tipologia da operação, aqui traduzidos pelo parâmetro tipologia da operação urbanística (T_{OP}). O valor de qualquer taxa de urbanização tem obrigatoriamente que estar dependente deste parâmetro, uma vez que é o único que traduz a pretensão do agente promotor. Desta forma a maior ponderação é atribuída à tipologia da operação urbanística (T_{OP}).

Na sequência da análise que foi referida, os parâmetros relacionados com a localização da operação no concelho são os que, a seguir à tipologia da operação, têm uma maior influência no valor da taxa e que apresentam um elevado número de ocorrências. Tal como foi referido na Parte II do presente trabalho, a influência destes parâmetros é de tal forma significativa que chega a aumentar várias vezes o valor da taxa cobrada para uma mesma operação. O sistema de cálculo agora proposto acaba definitivamente com essas situações. Contudo, entende-se que a ponderação dos mesmos deve continuar a ser expressiva para permitir que os municípios e agora também a administração central possam ter alguma influência nas políticas de ocupação e de intervenção no território. Assim, o valor da ponderação individual dos parâmetros relativos à relevância local (R_L) e à ocupação do solo (O_S) está imediatamente abaixo do valor proposto para a tipologia da operação urbanística (T_{OP}).

Nestes parâmetros relacionados com a componente de decisão política tenta-se também obter um equilíbrio entre a influência das políticas de gestão municipal e as políticas mais abrangentes de ordenamento e de gestão do território do governo central. Para tal a ponderação de cada um dos parâmetros relativos à relevância local (R_L) e à ocupação do solo (O_S) é sensivelmente a mesma. A diferença que existe entre os dois deve-se à inclusão do valor da ponderação para os custos de interesse económico geral (C_{IE}). Neste caso, entende-se que ao contrário do que acontece noutras situações, como por exemplo, no caso das facturas apresentadas pela EDP aos consumidores, em que o peso destes custos já representam cerca de 52% do valor da factura, no âmbito das operações urbanísticas este deverá corresponder ao menor valor de todas as ponderações propostas. Um parâmetro de incentivo ou desincentivo não deve ter uma influência maior no valor da taxa que qualquer um dos outros parâmetros relacionados com o benefício ou com o custo da contrapartida para o agente promotor, para que não sejam introduzidas distorções e situações de falta de equidade na atribuição do valor das taxas.

No âmbito da incidência objectiva, estas taxas municipais podem também incidir sobre as actividades geradoras de impacto ambiental negativo. É neste contexto que se inclui o parâmetro relacionado com o nível de sustentabilidade (N_S). Pelas emissões de carbono associadas aos materiais e aos processos construtivos inerentes a praticamente todas as operações urbanísticas, entende-se que a ponderação do mesmo não deve ser inferior à que é definida para os custos de interesse económico geral, mas também não deve ser superior à que é definida para os restantes parâmetros. Neste caso concreto, e atendendo a que ainda não existe a obrigatoriedade da inclusão nos procedimentos urbanísticos de uma metodologia de avaliação de sustentabilidade, e que como consequência, o peso a atribuir terá nesta fase o seu valor máximo, a ponderação atribuída é relativamente baixa. Com a alteração da situação descrita propõe-se que esta ponderação possa ir aumentando gradualmente, com a diminuição proporcional dos restantes.

De acordo com a fundamentação proposta para os pesos e para as ponderações de cada um dos parâmetros de cálculo, a formulação da expressão de cálculo das taxas municipais de urbanização proposta neste trabalho resultante da ponderação definida passa a apresentar a seguinte formulação final:

$$TMU = 0,03 \times V_{OP} \times (0,4 \times T_{OP} + 0,1 \times N_S + 0,25 \times R_L + 0,05 \times C_{IE} + 0,2 \times O_S) \quad [7.2]$$

Em que,

- TMU – Taxa municipal de urbanização
- V_{OP} – Valor da operação urbanística
- T_{OP} – Tipo de operação urbanística
- N_S – Nível de sustentabilidade
- R_L – Coeficiente de relevância local
- C_{IE} – Custos de interesse económico geral
- O_S – Coeficiente de ocupação do solo

Comparativamente com as mais de trezentas expressões de cálculo analisadas a expressão proposta (Equação 7.2) apresenta em média o mesmo número de parâmetros. Contudo a simplificação na definição dos sistemas dos pesos e a utilização de uma expressão de cálculo simples que permite facilmente compreender de que forma e em que proporção cada um dos parâmetros influencia o valor final da taxa municipal de urbanização vai certamente contribuir para um melhor esclarecimento dos agentes promotores e para a diminuição dos erros associados ao cálculo do valor das taxas.

Com a formulação final da expressão de cálculo das taxas de urbanização em operações urbanísticas é possível passar à implementação do sistema desenvolvido através da aplicação a diferentes casos de estudo. Estes casos de estudo são os que foram utilizados para a demonstração dos actuais sistemas de taxas, sendo apresentados no Capítulo 8.

7.4 – Alterações aos procedimentos urbanísticos

De acordo com a caracterização do sistema português de procedimentos em operações urbanísticas, efectuado na Parte II do presente trabalho e com as fundamentações apresentadas no Capítulo 5, entende-se que a elaboração de projectos de qualidade, para além de pressupor uma equipa projectista técnica e eticamente capaz, passa necessariamente por uma adequada exigência dos procedimentos administrativos.

A realização de operações urbanísticas depende, de acordo com artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 26 de 2010, do controlo prévio que pode consistir: numa licença, numa comunicação prévia ou na autorização de utilização, conforme pode ser observado na figura 7.6. Devido à alteração do conceito de base da expressão de cálculo das taxas de urbanização, que passa agora a incidir no valor de obra final obtido a partir dos mapas de custos unitários que constituem um dos elementos do projecto em fase de execução, torna-se necessário rever os actuais procedimentos urbanísticos, aproveitando também para introduzir algumas mudanças relacionadas com a diminuição dos prazos e dos custos não previstos associados a erros e omissões de projecto.

As alterações propostas partem do princípio já existente na legislação vigente, que baseia o controlo dos procedimentos urbanísticos no princípio da responsabilização do autor de projecto, ou do técnico responsável pela fiscalização da obra, através de termo de responsabilidade subscrito pelo próprio, desde que legalmente habilitado para tal. Esta responsabilidade será partilhada nas situações em que exista um controlo posterior.

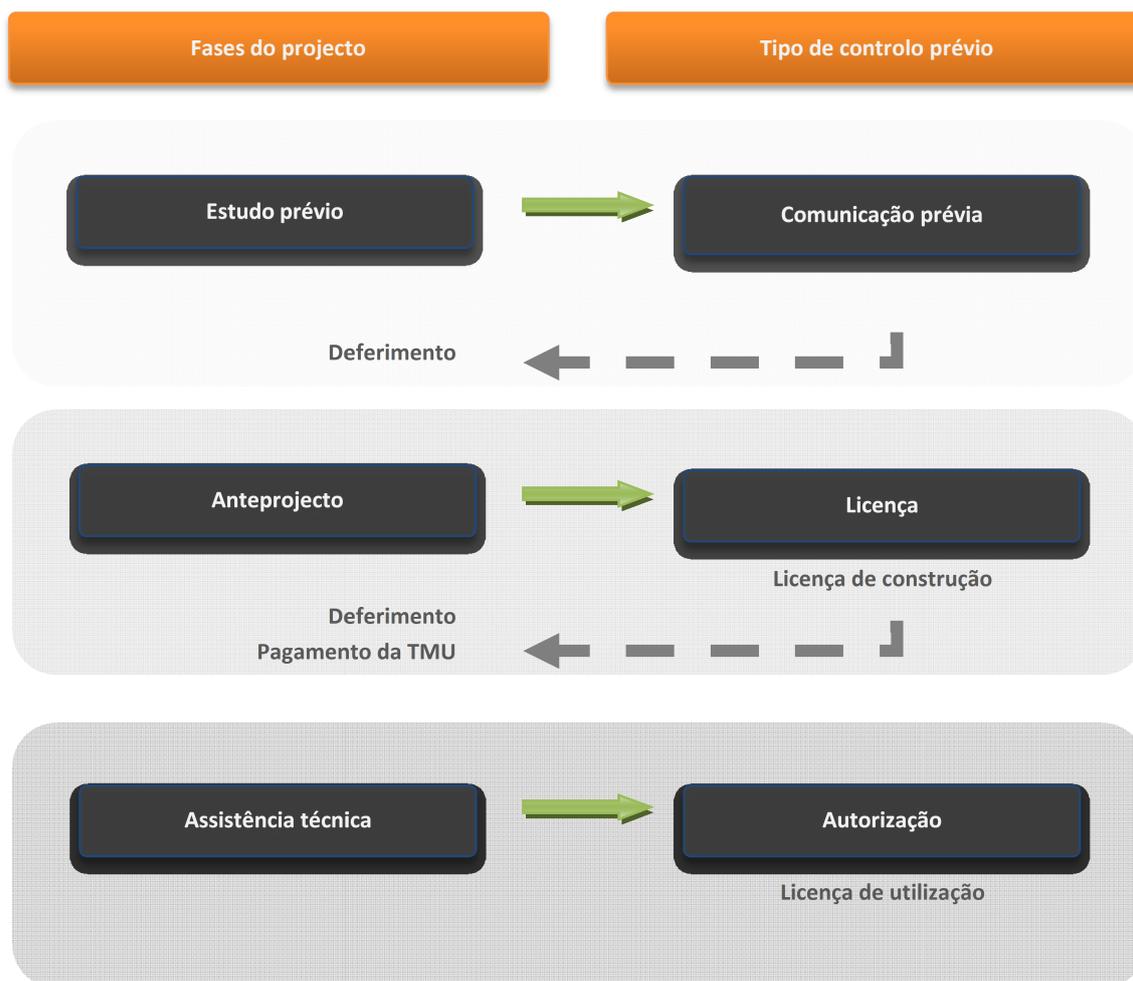


Figura 7.6: Organograma do modelo existente para os procedimentos urbanísticos em Portugal

Entende-se também que a simplificação dos procedimentos não deve estar relacionada com a menor exigência nos elementos e nas fases de projecto apresentadas ou na ausência de responsabilização dos intervenientes no âmbito das suas funções específicas, como tem vindo a acontecer por força da legislação urbanística nacional publicada nestes últimos anos. À semelhança do que acontece em países como a Noruega, entende-se que a revisão dos procedimentos urbanísticos nacionais terá necessariamente que os aproximar da realidade que se verifica nestes países menos burocratizados.

Tanto no caso norueguês, como nas cidades norte americanas analisadas, é importante perceber que as operações urbanísticas consideradas nos respectivos regulamentos são as mesmas que se encontram nos regulamentos nacionais, contudo e ao contrário do que acontece em Portugal, as obras de construção, de reparação ou de alteração das instalações técnicas, nomeadamente, das instalações e equipamentos prediais: de hidráulica; de climatização e ventilação; de combate a incêndio; de gás; de electricidade, são consideradas como um tipo de operação independente, sujeita a controlo pelas entidades competentes.

No que respeita aos procedimentos, o caso norueguês (Norway, 2005) apresenta os princípios que servem de referência para a proposta de alteração apresentada com o presente trabalho. De acordo com o tipo de operação e com a complexidade da mesma, os pedidos de licença de construção, no caso de operações de pequena complexidade, tais como: conservação de fachadas ou de outros elementos do edifício; reparação ou de alteração das instalações

técnicas; construção de muros de limite de propriedade; construção, expansão ou reparação de instalações agrícolas; pequenas construções móveis, são aprovados no acto da entrega dos elementos que instruem o pedido, sendo emitida de imediato a licença de construção contra o pagamento da taxa municipal de urbanização respectiva.

No caso das operações que apresentem alguma complexidade os procedimentos adoptados passam pelas seguintes fases:

1. Reunião inicial de apoio ao desenvolvimento dos projectos;
2. Emissão de licença ou autorização geral;
3. Emissão de licença de construção;
4. Emissão da licença de utilização ou da declaração de conclusão da obra.

Ao contrário do que acontece em Portugal, em que apenas por iniciativa do agente promotor é que existe uma reunião inicial de apoio ao desenvolvimento dos projectos e que na maioria dos casos acaba por não ter qualquer resultado útil, uma vez, que esta reunião é feita apenas com uma das partes que eventualmente irão estar envolvidas na apreciação e no acompanhamento do desenvolvimento projecto, na Noruega, esta reunião é um procedimento comum. Nestas reuniões estão presentes todas as partes envolvidas, consoante as exigências do tipo de operação urbanística, nomeadamente: elementos da Agência para o Planeamento e para a Construção; técnicos das entidades públicas que exercem o controlo da operação; técnicos de outros parceiros públicos ou privados que estejam relacionados com operação proposta.

O objectivo desta reunião é juntar todos os intervenientes para que, com base no estudo prévio apresentado pelo agente promotor, seja possível esclarecer o mesmo das condições gerais de desenvolvimento do projecto e da obra e para que este possa ser informado sobre os possíveis obstáculos ou condicionantes que terão que ser resolvidos na execução do projecto e da obra.

Com a entrega do anteprojecto pelo agente promotor e com a emissão da licença ou da autorização geral, é possível esclarecer se o projecto pode ser realizado no âmbito do Plano local existente e no quadro do que foi acordado na reunião inicial de apoio ao desenvolvimento dos projectos. Esta licença permite que algumas das condições técnicas que não estejam devidamente clarificadas sejam apresentadas ao agente promotor, para que este as possa esclarecer na fase de execução do projecto para efeitos da licença de construção.

Em Portugal esta licença ou autorização não existe. Com a entrega do anteprojecto e com a aprovação do mesmo, é emitida de imediato a licença de construção.

No caso da Noruega, para que seja emitida a licença de construção é necessário que o agente promotor apresente todos os elementos que constituem o projecto de execução e que permitem uma identificação clara de todas as soluções, materiais e equipamentos propostos. Entende-se que esta alteração nos procedimentos em Portugal é fundamental para contribuir para a realização de projectos e de obras com a qualidade mínima exigível e para se conseguir implementar uma política eficaz de controlo das emissões de carbono produzidas com estas operações.

Ao contrário também do que acontece em Portugal, na Noruega é possível ser emitida uma licença provisória de utilização ou um certificado de conclusão da obra com base num pedido do agente promotor, quando a obra estiver concluída, mas antes de o edifício ser colocado em utilização. Quando são entregues as telas finais e todos os documentos necessários com a conclusão da obra é emitida o certificado de conclusão da obra.

A taxa municipal de urbanização à semelhança do que acontece em Portugal é paga na totalidade com a emissão da licença de construção. Todas as operações urbanísticas identificadas estão sujeitas ao pagamento da referida taxa. Em Portugal, tal como já foi justificado nesta Parte do trabalho, propõe-se que as operações de conservação e de reconstrução, passem a ser taxadas.

Actualmente, outro dos principais problemas do sistema nacional de procedimentos urbanísticos está relacionado com os alargados prazos de resposta das entidades competentes. Apesar de a legislação definir claramente os prazos máximos de resposta dos municípios às solicitações dos agentes promotores, o que se verifica na realidade é que esses prazos são geralmente ultrapassados, remetendo os municípios a responsabilidade para a necessidade de ter que efectuar consultas externas: às juntas de freguesias; à autoridade nacional de protecção civil, através dos comandos distritais de operações de socorro; aos distribuidores de electricidade; às empresas resultantes das parcerias público privadas de fornecimento de água e de recolha de águas residuais; ao Instituto Português do Património Arquitectónico, entre outros.

Para que o sistema proposto para estes procedimentos funcione em Portugal é preciso que os prazos máximos para cada uma das novas etapas definidas sejam cumpridos. A definição mais correcta destes prazos deve resultar de um trabalho futuro de levantamento dos tempos de resposta e dos tempos necessários para a execução de cada tipo de tarefa nas autarquias e nas outras entidades competentes e de acordo com as tarefas necessárias para a concretização das novas etapas definidas com a alteração dos procedimentos. Na ausência desse estudo, propõem-se, à semelhança do caso norueguês, os prazos apresentados na figura 7.7, de acordo com as novas etapas.

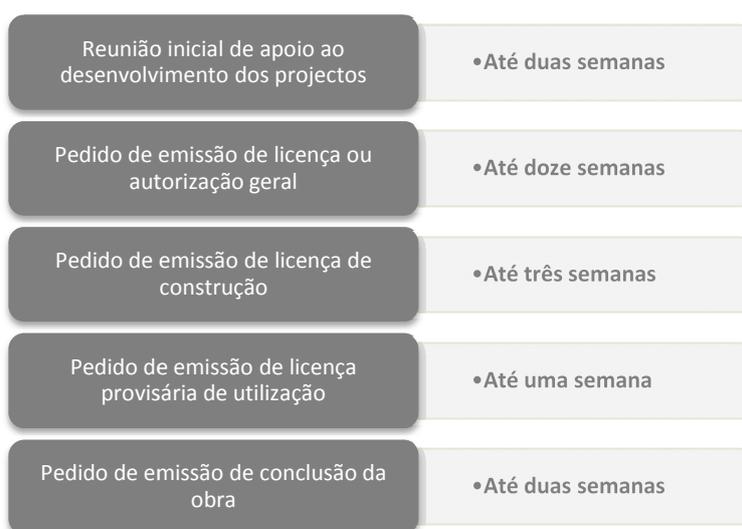


Figura 7.7: Prazos limite para a resposta aos procedimentos urbanísticos propostos

Pelo que foi referido, propõe-se a revisão do actual modelo de procedimentos urbanísticos em Portugal, atribuindo a obrigatoriedade de apresentação de todas as intenções de operações urbanísticas, pelos agentes promotores, com os elementos que constituem a fase de estudo prévio e de anteprojecto, ficando para o licenciamento a obrigatoriedade de entrega dos elementos que constituem a fase de projecto de execução. No final da obra devem ser entregues as telas finais, os valores de obra finais, apresentados com base nos mapas de trabalhos unitários, e o nível de sustentabilidade, sob a forma de certificado de sustentabilidade, de acordo com organigrama apresentado na figura 7.8.

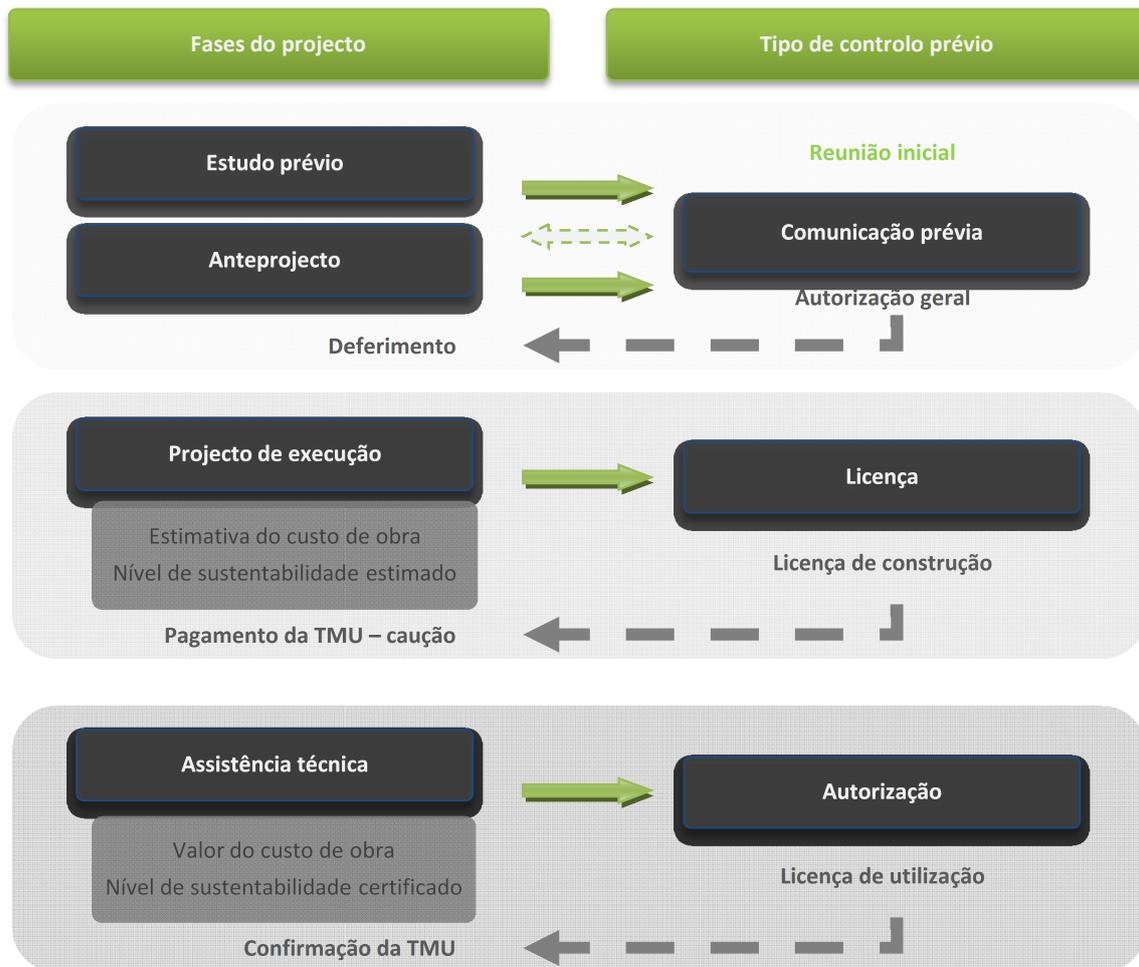


Figura 7.8: Organigrama do modelo proposto para os procedimentos urbanísticos

Para que a expressão de cálculo das taxas municipais de urbanização seja credível é necessário que o valor de obra seja um valor real e específico para cada operação. Não é viável a utilização de estimativas do valor de obra obtidas a partir de valores médios por metro quadrado tipificados. Assim, e para cada uma das fases do projecto para obra, identificadas detalhadamente no parte II do presente trabalho, é necessário ir efectuando estimativas do valor de obra com um aumento gradual do grau de refinamento com a elaboração dos mapas de custos unitários que constituem um dos elementos do projecto em fase de execução.

Para as operações urbanísticas correntes, promovidas por entidade pública ou privada, entende-se que deve ser obrigatória a realização e a entrega do respectivo estudo prévio, para controlo prévio. O agente promotor deve solicitar à equipa projectista a elaboração dos

elementos escritos e desenhados que incluam a apresentação da solução que melhor se ajuste ao programa base aprovado, essencialmente no que respeita à concepção geral da obra. O controlo prévio a efectuar, de acordo com a legislação em vigor para cada uma das especialidades de projecto, deve ser do tipo esclarecedor. O que se pretende é que, as soluções pré-definidas possam ou não ser pré-validadas em função das exigências de adequação ao existente, sejam estas, planos de pormenor ou infra-estruturas existentes ou a realizar. As entidades que procedem a este controlo têm por obrigação informar o agente promotor de todas as condicionantes relacionadas com a sua intenção.

Com base nesta informação é possível passar para a fase de anteprojecto. O agente promotor deve solicitar à equipa projectista a elaboração dos elementos escritos e desenhados que incluam a apresentação da solução que melhor se ajuste ao estudo prévio pré-aprovado. Todas as soluções apresentadas em fase de anteprojecto devem ser dimensionadas e devem também, ser apresentadas todas as peças desenhadas e outros elementos que permitam a compreensão da solução proposta. Com o deferimento do anteprojecto pelas entidades competentes, é possível passar para a fase de execução.

Ao contrário do que acontece actualmente, para as obras promovidas por agentes particulares, a entrega do anteprojecto e o respectivo deferimento, é suficiente para a emissão da licença de construção. Para que possa existir uma efectiva política de prevenção do erro, conforme foi referido ao longo deste trabalho, entende-se que um projecto tem que ter qualidade e ser implementado em obra com um grau de execução adequado. Para que tal seja exequível é necessário que a margem de erros e omissões seja muito baixa. Isto só é possível garantir com a fase de execução dos projectos, que aponta para graus de execução dos trabalhos próximos dos 90% (Holm, 2005).

Nesta fase, o agente promotor deve solicitar à equipa projectista a elaboração dos elementos escritos e desenhados que incluam a definição detalhada da solução proposta e dimensionada no anteprojecto. De acordo com os elementos que constituem um projecto de execução, identificados no quadro 4.6, é necessário entregar nos serviços municipais competentes, a estimativa do valor de obra com base nos mapas de trabalhos unitários.

Quando estiver apto a ser implementado o sistema de avaliação da sustentabilidade das operações urbanísticas, deve ser apresentado, nesta fase, o nível de sustentabilidade estimado. Com estes valores, o município procede à emissão da licença de obra após a liquidação da taxa municipal de urbanização calculada com base na expressão de cálculo proposta com o presente trabalho. O valor da taxa cobrado deverá funcionar, nesta fase, como uma caução prestada pelo agente promotor para a operação urbanística em causa. No caso de não ser possível estimar o nível de sustentabilidade o valor a considerar no parâmetro respectivo será 1.

No âmbito de uma política de incentivo que permita às entidades passarem a dispor de um registo efectivo do resultado das operações urbanísticas realizadas, que possibilite a elaboração de um cadastro actualizado, torna-se necessário tornar do interesse do agente promotor a entrega da documentação de projecto de acordo com o que está efectivamente executado em obra. Esta alteração de procedimentos, com a obrigatoriedade da entrega dos projectos de execução e com a passagem da taxa de urbanização a um valor equivalente a uma caução, entende-se que passa a ser do interesse do agente promotor apresentar os valores finais do custo de obra e do nível de sustentabilidade atingido com a obra, uma vez que estes, de acordo com o que é habitual, são geralmente inferiores aos valores estimados pelos projectistas. Desta forma com o recálculo da taxa municipal de urbanização é possível o agente promotor requerer a licença de utilização e reaver parte do valor da caução paga, passando o

restante a taxa definitiva. Claro que o contrário também pode acontecer, tendo o agente promotor que liquidar o valor em falta resultante da revisão do cálculo.

Os valores de obra finais, apresentados com base nos mapas de trabalhos unitários, e o nível de sustentabilidade, sob a forma de certificado de sustentabilidade, devem ser elaborados pelo técnico responsável pela fiscalização da obra ou pelo técnico coordenador dos projectos e pelo projectista de sustentabilidade, respectivamente, sempre no pressuposto da existência de uma responsabilização tripartida entre este, o agente promotor e o empreiteiro geral da obra.

O maior rigor exigido com a presente proposta de alteração do sistema de procedimentos nas operações urbanísticas, pretende evitar as sucessivas iterações que actualmente caracterizam a fase prévia à emissão da licença de construção. Se aparentemente se está a incluir mais uma etapa, com a entrega do estudo prévio, por outro lado, está-se a permitir a integração das indicações dos serviços e das demais entidades controladoras numa fase prévia da elaboração dos projectos. Está-se também a sujeitar à prévia aprovação, pelas entidades referidas, das soluções propostas pela equipa projectista sem que se corra o risco de ter que alterar alguma dessas soluções numa fase mais avançada dos projectos. Pelo referido, entende-se que existe uma clara optimização do tempo de projecto, passando este a ser mais participado desde o início por todos os intervenientes.

A inclusão da obrigatoriedade da apresentação de todos os elementos que constituem a fase de projecto de execução, como condição para a obtenção da licença de construção, assume-se como um passo necessário e fundamental para a garantia da qualidade das obras executadas em equilíbrio com a sustentabilidade das soluções efectivamente adoptadas. Permite também e em simultâneo com os estudos de viabilidade económica, no caso de operações urbanísticas de valor relevante, a diminuição da probabilidade de erro de estimativa por defeito, evitando à partida, eventuais constrangimentos que possam surgir numa fase mais adiantada do processo, podendo no limite levar ao abandono da operação.

PARTE IV

Implementação do Sistema Desenvolvido

CAPÍTULO 8 – APLICAÇÃO A CASOS DE ESTUDO

8.1 – Enquadramento e objectivos

Com a nova formulação da expressão de cálculo das taxas de urbanização em operações urbanísticas apresentada na Parte III do presente trabalho, importa agora estudar o impacto da aplicação prática da mesma a casos exemplares dos principais tipos de operações urbanísticas que são efectuadas em Portugal. É importante perceber quais são as consequências e as mais-valias da alteração proposta.

Para demonstrar a coerência dos valores obtidos com a nova expressão de cálculo e para que seja possível obter e discutir resultados comparáveis, são utilizados os mesmos casos que deram origem aos resultados apresentados no Capítulo 5 do presente trabalho e cuja descrição e fundamentação pode ser observada no Subcapítulo seguinte.

8.2 – Descrição dos casos de estudo

Conforme foi referido, para que os resultados possam ser representativos, é necessário encontrar casos comuns que sejam exemplares da maior parte das operações urbanísticas, ou pelo menos das que são mais expressivas, em Portugal. Para tal, com recurso aos dados estatísticos do Instituto Nacional de Estatística (INE) relativos ao ano de 2009, foi possível constatar que existem mais de 5,7 milhões de alojamentos familiares clássicos em Portugal Territorial. De acordo com a mesma fonte, apenas no ano de 2009, dos 30.587 edifícios licenciados, 14.799 corresponderam a procedimentos de licenciamento de construções novas para habitação familiar do tipo moradia e 1.125 corresponderam a procedimentos de licenciamento de novos edifícios de habitação colectiva, correspondendo os restantes a outro tipo de edifícios, tais como edifícios destinados a serviços, a comércio e a outros fins (INE, 2010).

Para ser possível definir um caso, em relação aos edifícios de habitação do tipo unifamiliar, minimamente representativo do parque habitacional, procedeu-se ao cruzamento dos dados relacionados com o valor médio dos prédios transaccionados em Portugal (102.555,00€) e o custo médio publicado na Portaria n.º 1545/2008, de 31 de Dezembro, para o mesmo ano de 2009 (487,20€). Desta forma, foi possível encontrar uma área média de construção para a tipologia em causa, de aproximadamente 210,00m². Assumindo que, em média, as moradias têm cerca de dois pisos e considerando que, a área permeável num lote não deverá ser inferior a 40%, salvo zonas de excepção, atribui-se aos terrenos uma área média por defeito de 175m².

Em relação aos edifícios de habitação multifamiliar com utilização habitacional, foram assumidos alguns dos mesmos pressupostos. No caso da área, os 210,00m² incluem já a parcela correspondente às zonas comuns que, sendo variável consoante a arquitectura do edifício, pode representar cerca de 15% do somatório das áreas de todas as fracções.

No caso dos loteamentos habitacionais, uni e multifamiliares e industriais não existem dados disponíveis que possam fundamentar o caso exemplificativo. Assim e na ausência destes, foram consideradas, para cada tipologia de operação, áreas médias de intervenção, com um número de lotes criados coerentes com as necessidades de área para cedências e de acordo com os índices de impermeabilização correntes. Entende-se ser importante ter ainda um caso relativo a edifícios com utilização mista, para demonstrar a aplicação de um mesmo parâmetro a tipologias distintas numa mesma operação.

A descrição sucinta dos casos de estudo é apresentada nos quadros 8.1 a 8.4.

Quadro 8.1: Descrição dos casos de estudo relativos à tipologia: habitação unifamiliar

CASO 1	<p>Habitação Unifamiliar</p> <p>Obra de construção</p> <p>Área de construção – 210,00m²</p> <p>Área do terreno – 175,00m²</p>	CASO 2	<p>Habitação Unifamiliar</p> <p>Obra de reconstrução</p> <p>Área de construção – 210,00m²</p> <p>Área do terreno – 175,00m²</p> <p>Custo aproximado a 50% do valor novo</p>
CASO 3	<p>Habitação Unifamiliar</p> <p>Obra de conservação</p> <p>Área de construção – 210,00m²</p> <p>Área do terreno – 175,00m²</p> <p>Custo aproximado a 15% do valor novo</p>	CASO 4	<p>Loteamento Habitações Unifamiliares</p> <p>Obra de loteamento</p> <p>Área de construção por habitação – 210,00m²</p> <p>Área total do terreno – 2.500,00m²</p> <p>Área média de cada lote – 175,00m²</p> <p>10 lotes</p>

Para a estimativa do valor de obra da operação de loteamento indicada no caso 4, considera-se a existência de um arruamento com largura de faixa de rodagem de seis metros, estacionamento do tipo longitudinal com dois metros e meio e passeios laterais com dois metros e vinte e cinco de largura. Considera-se que a extensão deste arruamento é de trinta e cinco metros e que cerca de duzentos metros quadrados representam cedências para espaços verdes públicos.

Os custos associados e estimados por metro linear de arruamento criado são os seguintes:

- Arruamentos (inclui: movimento de terras; pavimentação; sinalização e zonas verdes adjacentes) – 460,00 €/ml;
- Hidráulica (inclui: rede pública de abastecimento de água; rede pública de residuais domésticas; rede pública de drenagem de águas pluviais) – 205,00 €/ml;
- Electricidade e telecomunicações (Inclui: iluminação pública; rede eléctrica; rede de telecomunicações) – 195,00 €/ml
- Rede de distribuição de gás – 30,00€/ml

Quadro 8.2: Descrição dos casos de estudo relativos à tipologia: habitação multifamiliar

CASO 5	<p>Habitação Multifamiliar</p> <p>Obra de construção</p> <p>Área de construção por fracção – 210,00m²</p> <p>Área do terreno – 1.400,00m²</p> <p>Número de fracções – 20</p>	CASO 6	<p>Habitação Multifamiliar</p> <p>Obra de reconstrução</p> <p>Área de construção por fracção – 210,00m²</p> <p>Área do terreno – 1.400,00m²</p> <p>Número de fracções – 20</p> <p>Custo aproximado a 50% do valor novo</p>
CASO 7	<p>Habitação Multifamiliar</p> <p>Obra de conservação</p> <p>Área de construção por fracção – 210,00m²</p> <p>Área do terreno – 1.400,00m²</p> <p>Número de fracções: 20</p> <p>Custo aproximado a 15% do valor novo</p>	CASO 8	<p>Loteamento Habitações Multifamiliares</p> <p>Obra de loteamento</p> <p>Área de construção por edifício – 4.200,00m²</p> <p>Área do lote – 1.400,00m²</p> <p>Número de edifícios – 3</p> <p>Área do terreno – 8.000,00m²</p>

Para a estimativa do valor de obra da operação de loteamento indicada no caso 8 e no caso 12, considera-se a existência de um arruamento com largura de faixa de rodagem de nove metros, estacionamento do tipo longitudinal e passeios laterais com dois metros e meio de largura. Considera-se que a extensão deste arruamento é de oitenta metros e que cerca de dois mil e duzentos metros quadrados representam cedências para espaços verdes públicos.

Os custos associados e estimados por metro linear de arruamento criado para estes casos são os seguintes:

- Arruamentos (inclui: movimento de terras; pavimentação; sinalização e zonas verdes adjacentes) – 565,00 €/ml;
- Hidráulica (inclui: rede pública de abastecimento de água; rede pública de residuais domésticas; rede pública de drenagem de águas pluviais) – 250,00 €/ml;
- Electricidade e telecomunicações (Inclui: iluminação pública; rede eléctrica; rede de telecomunicações) – 235,00 €/ml;
- Rede de distribuição de gás – 36,00€/ml

Quadro 8.3: Descrição dos casos de estudo relativos à tipologia: habitação multifamiliar com serviços

CASO 9	<p>Habitação Multifamiliar e serviços</p> <p>Obra de construção</p> <p>Área de construção por fracção – 210,00m²</p> <p>Área do terreno – 1.400,00m²</p> <p>Número de fracções – 20 (15 hab. + 5 serv.)</p>	CASO 10	<p>Habitação Multifamiliar e serviços</p> <p>Obra de reconstrução</p> <p>Área de construção por fracção – 210,00m²</p> <p>Área do terreno – 1.400,00m²</p> <p>Número de fracções – 20 (15 hab. + 5 serv.)</p> <p>Custo aproximado a 50% do valor novo</p>
CASO 11	<p>Habitação Multifamiliar e serviços</p> <p>Obra de conservação</p> <p>Área de construção por fracção – 210,00m²</p> <p>Área do terreno – 1.400,00m²</p> <p>Número de fracções: 20 (15 hab. + 5 serv.)</p> <p>Custo aproximado a 15% do valor novo</p>	CASO 12	<p>Loteamento Edifícios Mistos</p> <p>Obra de loteamento</p> <p>Área de construção por edifício – 4.200,00m²</p> <p>Área do lote – 1.400,00m²</p> <p>Número de edifícios – 3 (2 hab. + 1 serv.)</p> <p>Área do terreno – 8.000,00m²</p>

No caso das operações de reconstrução considera-se, na ausência de informação mais concreta e uma vez que este tipo de operação apresenta uma gama muito alargada de valores, um valor para a intervenção que corresponde a cerca de 50% do custo de construção novo, no momento actual. Já no caso das operações de conservação o valor médio considerado corresponde a cerca de 15% do custo de construção novo, no momento actual.

Entende-se que valores muito superiores aos apresentados, para cada um dos tipos de operação, podem conduzir à opção de fazer novo em vez de reconstruir, demolindo praticamente na sua totalidade o existente e de reconstruir em vez de conservar, respectivamente.

Quadro 8.4: Descrição dos casos de estudo relativos à tipologia: indústria

CASO 13	<p>Indústria</p> <p>Obra de construção</p> <p>Área de construção por fracção – 1.000,00m²</p> <p>Área do terreno – 1.700,00m²</p>	CASO 14	<p>Indústria</p> <p>Obra de reconstrução</p> <p>Área de construção por fracção – 1.000,00m²</p> <p>Área do terreno – 1.700,00m²</p> <p>Custo aproximado a 50% do valor novo</p>
CASO 15	<p>Indústria</p> <p>Obra de conservação</p> <p>Área de construção por fracção – 1.000,00m²</p> <p>Área do terreno – 1.700,00m²</p> <p>Custo aproximado a 15% do valor novo</p>	CASO 16	<p>Loteamento Industrial</p> <p>Obra de loteamento</p> <p>Área de construção por fracção – 1.000,00m²</p> <p>Área do lote – 1.700,00m²</p> <p>Número de edifícios – 10</p> <p>Área do terreno – 25.000,00m²</p>

Para a estimativa do valor de obra da operação de loteamento indicada no caso 16, considera-se a existência de um arruamento com largura de faixa de rodagem de seis metros, estacionamento do tipo longitudinal com dois metros e meio e passeios laterais com dois metros e vinte e cinco de largura. Considera-se que a extensão deste arruamento é de cento e trinta e dois metros e que cerca de cinco mil e quinhentos metros quadrados representam cedências para espaços verdes públicos.

Os custos associados e estimados por metro linear de arruamento criado são os mesmos que se utilizam para os casos 8 e 12.

Conforme é referido no Capítulo 5, na totalidade dos municípios nacionais, as operações urbanísticas relacionadas com obras de reconstrução e com obras de conservação, desde que não impliquem a ampliação da área de construção existente, estão por norma, isentas da aplicação da taxa municipal de urbanização. Contudo e pelo que é referido no Capítulo 7, para comparação com a expressão proposta, entende-se fazer sentido incluir aqui, nos casos de estudo, estes dois tipos de operação urbanística, uma vez que se propõe que passem a estar sujeitos ao pagamento da taxa respectiva.

De acordo com o que é referido, os casos de estudo definidos e analisados representam quatro tipos distintos de operações urbanísticas: obras de construção; obras de reconstrução; obras de conservação e operações de loteamento. Para os três primeiros tipos de operação urbanística são definidas quatro tipologias distintas: habitação unifamiliar; habitação multifamiliar; edifícios de utilização mista e edifícios industriais. Para as operações de loteamento são definidas quatro tipologias: habitação unifamiliar; habitação multifamiliar; habitação multifamiliar com serviços ou comércio e edifícios industriais. Ficam assim representadas as principais e distintas operações urbanísticas que têm vindo a ser efectuadas no país.

A expressão de cálculo da taxa municipal de urbanização proposta com o presente trabalho, é comum a todos os concelhos sendo que, para cada um dos concelhos e para cada um dos casos, são determinados os valores máximo e mínimo da taxa, que resultam da combinação dos parâmetros na sua formulação mais desfavorável e o oposto. Ao contrário do que é efectuado no Capítulo 5, basta apenas simular o que aqui é referido, para um município tipo. Os valores assim obtidos poderão ser comparados com os valores obtidos para cada uma das simulações efectuadas e poderão ser analisadas as respectivas consequências.

8.3 – Apresentação e discussão dos resultados

Para cada um dos dezasseis casos de estudo definidos, procede-se à aplicação da expressão de cálculo da taxa municipal de urbanização, definida no Capítulo 7, mais concretamente no Subcapítulo 7.3, e que a seguir se transcreve:

$$TMU = 0,03 \times V_{OP} \times (0,4 \times T_{OP} + 0,1 \times N_S + 0,25 \times R_L + 0,05 \times C_{IE} + 0,2 \times O_S) \quad [8.1]$$

Em que,

- TMU – Taxa municipal de urbanização
- V_{OP} – Valor da operação urbanística
- T_{OP} – Tipo de operação urbanística
- N_S – Nível de sustentabilidade
- R_L – Coeficiente de relevância local
- C_{IE} – Custos de interesse económico geral
- O_S – Coeficiente de ocupação do solo

De acordo com o que se apresenta na tabela 8.1, é possível observar os dezasseis casos de estudo definidos, de acordo com a tipologia e o tipo da operação. Da tabela constam todos os parâmetros utilizados na expressão de cálculo (Equação 8.1). Estando-se a fazer a simulação para o valor mínimo e para o valor máximo da taxa municipal de urbanização, no caso dos parâmetros relativos: ao N_S – Nível de sustentabilidade; ao R_L – Coeficiente de relevância local; ao C_{IE} – Custos de interesse económico geral e ao O_S – Coeficiente de ocupação do solo, é necessário definir para cada caso de estudo dois valores distintos, correspondentes aos extremos possíveis para cada um deles.

Da referida tabela constam também as áreas de construção de cada uma das operações urbanísticas, discriminadas em função da tipologia da operação. Estas áreas aparecem discriminadas para mostrar que o parâmetro relacionado com o tipo de operação urbanística (T_{OP}) tem que ser ponderado pela área de cada tipologia, ou seja, no caso de um edifício de habitação multifamiliar com comércio, o tipo de operação urbanística (T_{OP}) toma diferentes

valores. É preciso multiplicar cada um desses valores pela área correspondente de habitação ou comércio.

Em relação às operações urbanísticas de loteamento, nomeadamente os casos de estudo: 4, 8, 12 e 16, os valores da operação urbanística (V_{OP}) respectivos, resultam da aplicação dos custos estimados para as infraestruturas na operação e não da multiplicação de um valor médio pela área de construção permitida com essa operação. Entende-se que só desta forma é que é possível ter um valor da operação urbanística mais próximo do real.

Para as restantes operações de construção são definidos os valores médios indicados na tabela 8.1 para o custo de construção de acordo com cada tipologia. Estes valores correspondem aos valores médios reais correntes para operações equivalentes. Numa utilização em contexto real, estes valores devem ser apresentados pelo agente promotor, com base na estimativa de custos da lista de quantidades unitárias de trabalho e de mão-de-obra, realizadas pela equipa projectista, conforme é explicado na Parte III deste trabalho.

Tabela 8.1: Valores da TMU de acordo com a formulação de cálculo proposta

Caso	Tipologia	A - habitação	Estimativa	T_{OP-H}	A - comércio	Estimativa	T_{OP-C}	A - indústria	Estimativa	T_{OP-I}	V_{OP}	N_S	R_L	C_{IE}	O_S	TMU	
		[m2]	[€/m2]		[m2]	[€/m2]		[m2]	[€/m2]								
Expressão de cálculo proposta - município tipo	1	Habitação unifamiliar - construção	210,00	750,00 €	0,3						157.500,00 €	0,05	0	0	0	590,63 €	
												1	1	1	1	3.402,00 €	
	5	Habitação multifamiliar - construção	4.200,00	650,00 €	0,6							2.730.000,00 €	0,05	0	0	0	20.065,50 €
													1	1	1	1	68.796,00 €
	9	Habitação multifamiliar e serviços - construção	3.150,00	650,00 €	0,6	1.050,00	400,00 €	0,7				2.467.500,00 €	0,05	0	0	0	18.640,13 €
													1	1	1	1	62.685,00 €
	13	Industrial - construção							1.000,00	400,00 €	1	400.000,00 €	0,05	0	0	0	4.860,00 €
													1	1	1	1	12.000,00 €
	4	Loteamento - habitações unifamiliares	2.100,00	-	0,4							31.150,00 €	0,05	0	0	0	154,19 €
													1	1	1	1	710,22 €
	8	Loteamento - habitações multifamiliares	12.600,00	-	0,6							86.880,00 €	0,05	0	0	0	638,57 €
													1	1	1	1	2.189,38 €
	12	Loteamento - habitações multifamiliares e serviços	8.400,00	-	0,6	4.200,00	-	0,6				86.880,00 €	0,05	0	0	0	638,57 €
													1	1	1	1	2.189,38 €
	16	Loteamentos industriais							10.000,00	-	0,9	143.352,00 €	0,05	0	0	0	1.569,70 €
													1	1	1	1	4.128,54 €
2	Habitação unifamiliar - reconstrução	210,00	375,00 €	0,1							78.750,00 €	0,05	0	0	0	106,31 €	
												1	1	1	1	1.512,00 €	
3	Habitação unifamiliar - conservação	210,00	112,50 €	0,05							23.625,00 €	0,05	0	0	0	17,72 €	
												1	1	1	1	439,43 €	
6	Habitação multifamiliar - reconstrução	4.200,00	325,00 €	0,3							1.365.000,00 €	0,05	0	0	0	5.118,75 €	
												1	1	1	1	29.484,00 €	
7	Habitação multifamiliar - conservação	4.200,00	97,50 €	0,1							409.500,00 €	0,05	0	0	0	552,83 €	
												1	1	1	1	7.862,40 €	
10	Habitação multifamiliar e serviços - reconstrução	3.150,00	325,00 €	0,3	1.050,00	200,00 €	0,4				1.233.750,00 €	0,05	0	0	0	4.878,56 €	
												1	1	1	1	26.901,00 €	
11	Habitação multifamiliar e serviços - conservação	3.150,00	97,50 €	0,1	1.050,00	60,00 €	0,2				370.125,00 €	0,05	0	0	0	575,27 €	
												1	1	1	1	7.182,00 €	
14	Indústria - reconstrução							1.000,00	200,00 €	0,9	200.000,00 €	0,05	0	0	0	2.190,00 €	
												1	1	1	1	5.760,00 €	
15	Indústria - conservação							1.000,00	60,00 €	0,5	60.000,00 €	0,05	0	0	0	369,00 €	
												1	1	1	1	1.440,00 €	

Com a figura 8.1 é possível observar a variação e os valores máximos e mínimos da taxa municipal de urbanização obtida pela aplicação da expressão de cálculo proposta para cada caso de estudo.

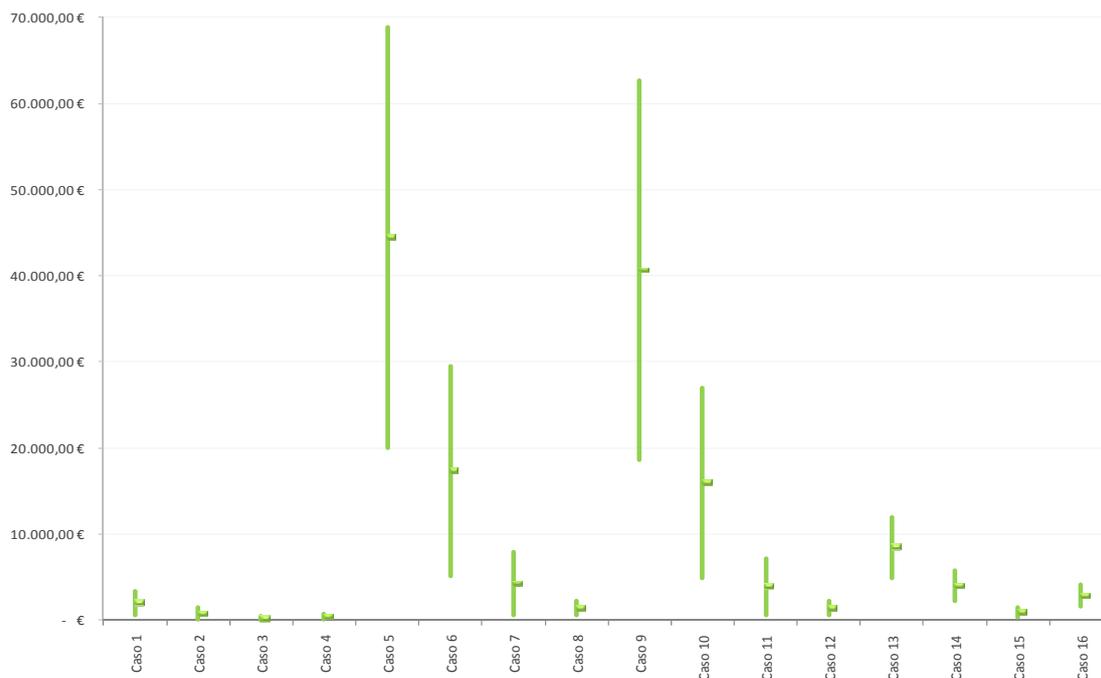


Figura 8.1: Amplitude dos valores da TMU de acordo com a formulação de cálculo proposta

De acordo com a figura 8.1 é possível constatar que as operações urbanísticas às quais estão associadas as taxas de maior valor e com maior intervalo de variação, estão relacionadas com a construção e a reconstrução de edifícios de habitação multifamiliar com ou sem comércio. Nesta fase e com este gráfico, não é ainda possível concluir que esta combinação tipo de operação e tipologia seja efectivamente é que é mais penalizada em termos de taxa, sendo necessário passar primeiro os valores para custo de taxa por metro quadrado de operação ou por valor da operação. Contudo, consiste já num indicador positivo para os resultados pretendidos.

Nas figuras 8.2 e 8.3 é possível observar que as operações de reconstrução e de conservação em Portugal, casos: 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14 e 15, apresentam um valor nulo. Tal como foi explicado, em Portugal estas operações não estão sujeitas ao pagamento de taxa de urbanização. Em relação aos restantes países, a média dos valores máximos obtidos com a expressão de cálculo proposta são superiores, apontando para o dobro do valor praticado nos mesmos. Contudo, em relação à média dos valores mínimos, a expressão de cálculo proposta dá origem a valores inferiores em cerca de 50%. Este resultado está de acordo com o que era pretendido uma vez que, os valores de taxa praticados nas cidades dos países analisados para este tipo de operações são bastante baixos. Desta forma, consegue-se obter valores mais coerentes com as operações deste tipo, permitindo também, em parte, a compensação da diminuição da receita proposta para as operações de loteamento.

De entre estes dois tipos de operação urbanísticas, e com o sistema de taxas proposto, as de conservação apresentam os valores de taxas mais baixos, uma vez que se entende que estas operações têm um impacto nulo nas infraestruturas existentes e devem estar associadas a impacto ambiental pouco significativo. Por outro lado as operações de reconstrução apresentam valores comparativamente superiores uma vez que o grau de reconstrução também é muito variável. Nos casos de estudo apresentados, considera-se um grau de reconstrução de cerca de 50% relativo ao existente.

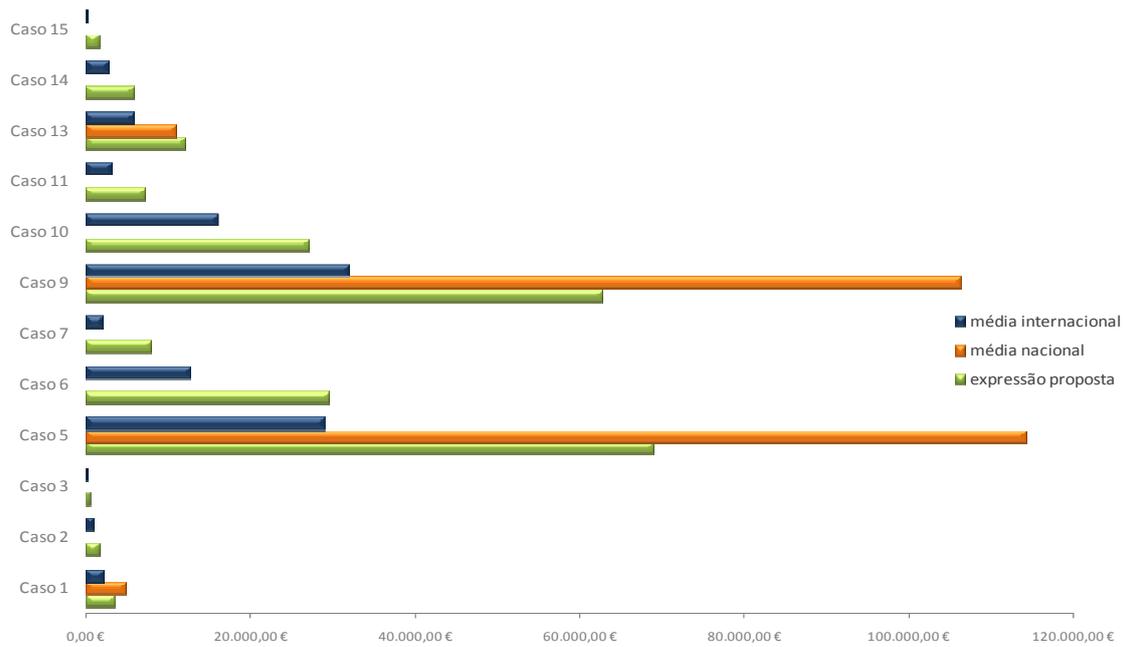


Figura 8.2: Comparativo da média de valores máximos da TMU para as operações de construção, reconstrução e conservação com a formulação de cálculo proposta

Por outro lado, ao não existir tradição na aplicação desta taxa a este tipo de operações em Portugal, entende-se que, para intervenções com pouco impacto ambiental e pouco relevantes do ponto de vista da alteração das condições públicas existentes, os valores devem ser inferiores aos praticados nos restantes países. Os valores mínimos bastante baixos, propostos com a nova formulação da taxa, permitem que a taxa passe a ser um valor residual para estas operações, não servindo assim como argumento para que não sejam devidamente comunicadas aos municípios pelos agentes promotores.

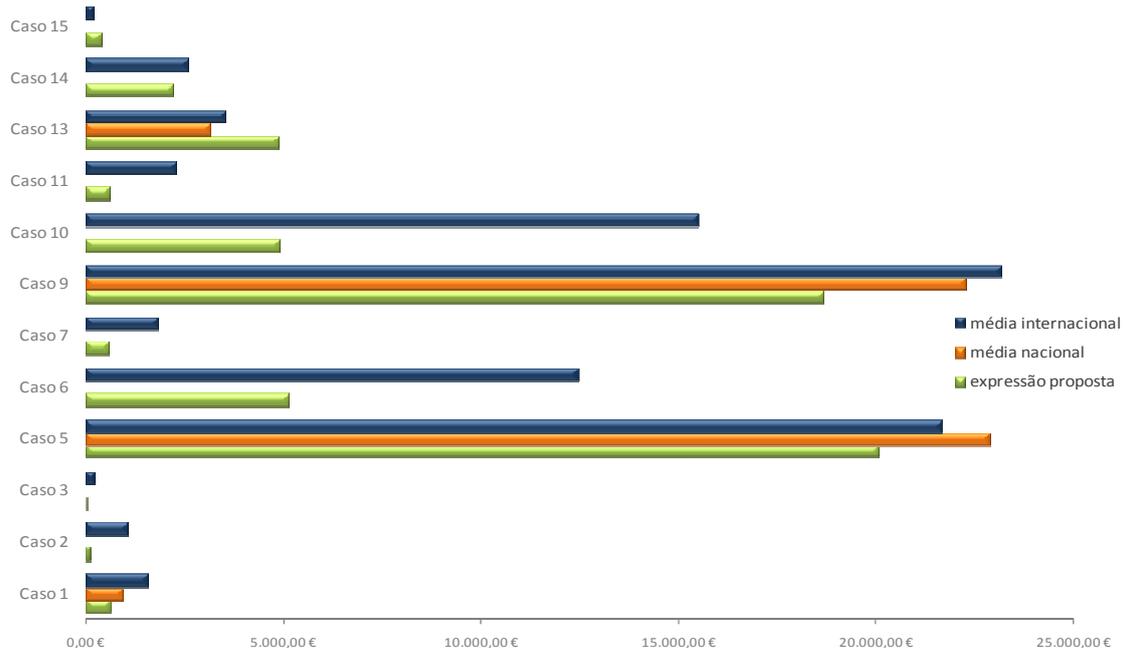


Figura 8.3: Comparativo da média de valores mínimos da TMU para as operações de construção, reconstrução e conservação com a formulação de cálculo proposta

No caso das operações de construção, casos: 1, 5, 9 e 13, fica claramente evidenciado que a média dos valores mínimos da taxa obtidos com a expressão de cálculo proposta está perfeitamente enquadrada nas respectivas médias dos valores mínimos nacionais e internacionais. Já no caso da média dos valores máximos, a formulação proposta com os devidos pesos e ponderações, de acordo com o que foi apresentado na Parte III do trabalho, permite eliminar um dos pontos fracos apontados ao actual sistema de taxas nacional que consiste nos elevados valores máximos das taxas para operações de construção, reduzindo-os para cerca de metade do seu valor.

O que é referido no parágrafo anterior apresenta como excepção, intencional, as operações de construção de edifícios para indústria. Pelo que foi explicado na Parte III, os pesos relativos à tipologia industrial, apresentam os valores máximos do sistema proposto, penalizando em termos de taxa, esta tipologia, uma vez que se considera que esta implica novas e maiores exigências para as infraestruturas existentes ou a construir. Os valores que podem ser observados nas figuras 8.2 e 8.3 comprovam que para este tipo de operações, caso 13, o sistema de taxas proposto traduz o agravamento de valor pretendido.

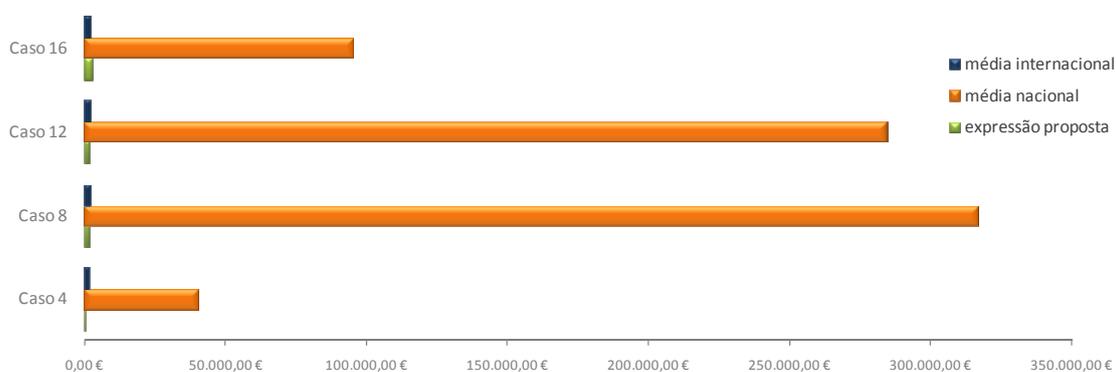


Figura 8.4: Comparativo da média de valores máximos da TMU para as operações de loteamento com a formulação de cálculo proposta

Em relação às operações de loteamento, as figuras 8.4 e 8.5, mostram novamente a discrepância e a desadequação dos actuais valores das taxas nacionais. Pelos motivos já apresentados neste trabalho, entende-se que este é um dos pontos fracos do actual sistema de taxas nacional, sendo um dos mais injustos para os agentes promotores.

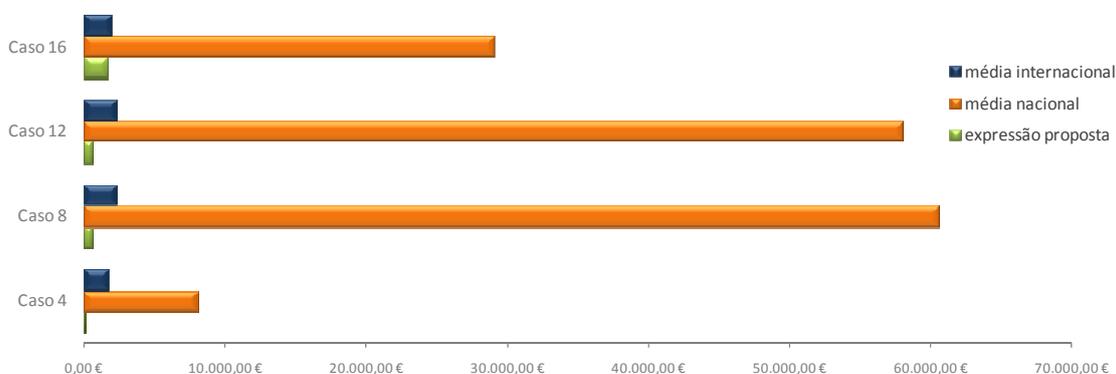


Figura 8.5: Comparativo da média de valores mínimos da TMU para as operações de loteamento com a formulação de cálculo proposta

Com a expressão proposta, é possível constatar que as operações urbanísticas relativas a operações de loteamento ou equivalentes passam a ser despenalizadas em termos de taxas de urbanização, ficando mais próximas do que é praticado em cidades de outros países. Entende-se que estas operações podem ter um impacto ambiental inferior ao das construções, pelas operações, pelas quantidades e pelo tipo de materiais utilizados, bem como pelo facto de por si só não implicarem um agravamento significativo para as infraestruturas públicas existentes. Enquanto não se efectua a construção permitida e a respectiva ocupação, não se pode falar em sobrecarga das redes públicas, pelo que, esta utilidade prestada deve ser tributada aquando da construção dos edifícios. Por outro lado, em muitos casos, as infraestruturas executadas pelo promotor privado, que passam após a recepção definitiva da obra para o domínio público, já acarretam para este, custos que não são suportados pelos municípios.

Para que seja possível comparar detalhadamente os valores da taxa municipal de urbanização, obtida pela nova formulação, com os valores apresentados no Capítulo 5 para os diferentes concelhos, nacionais e internacionais e para cada um dos casos de estudo, apresentam-se as tabelas 8.2 a 8.17. Em cada uma destas tabelas é possível observar os valores da taxa municipal de urbanização mínimos, máximos, médios e a variação existente entre os dois primeiros. É também possível observar o valor da taxa média em função da área da operação urbanística respectiva. Mais importante que o referido valor, é a apresentação do valor da taxa em função do valor de obra estimado, uma vez que esta metodologia baseia todo o princípio de cálculo no valor estimado da operação.

Na tabela 8.2 é possível comparar os valores referidos para o caso de estudo relativo à construção de habitação unifamiliar.

Tabela 8.2: Comparativo de valores da TMU para a construção de habitação unifamiliar

	Município	TMU					% do valor da operação	
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação	valor médio/m2		
Caso 1	Nova formulação de cálculo	590,63 €	3.402,00 €	1.996,31 €	2.811,38 €	9,51 €	1,27%	
	Portalegre	948,65 €	6.434,54 €	3.691,59 €	5.485,89 €	17,58 €	2,34%	
	Santo Tirso	474,60 €	474,60 €	474,60 €		2,26 €	0,30%	
	Cascais	586,24 €	17.304,05 €	8.945,14 €	16.717,82 €	42,60 €	5,68%	
	Lagos	1.997,10 €	6.885,90 €	4.441,50 €	4.888,80 €	21,15 €	2,82%	
	Braga	1.124,47 €	1.874,12 €	1.499,30 €	749,65 €	7,14 €	0,95%	
	Bragança	1.492,05 €	2.984,10 €	2.238,08 €	1.492,05 €	10,66 €	1,42%	
	Esposende	494,74 €	2.473,72 €	1.484,23 €	1.978,97 €	7,07 €	0,94%	
	São João da Madeira	409,56 €	682,61 €	546,08 €	273,04 €	2,60 €	0,35%	
	Média - nacional	940,93 €	4.889,20 €	2.915,07 €	4.512,32 €	13,88 €	1,85%	
	Construção habitação unifamiliar	Madrid	1.388,60 €	1.388,60 €	1.388,60 €		6,61 €	0,88%
		Málaga	3.937,50 €	3.937,50 €	3.937,50 €		18,75 €	2,50%
		Paris	1.218,70 €	4.816,70 €	3.017,70 €	3.598,00 €	14,37 €	1,92%
		Fairfax	560,71 €	560,71 €	560,71 €		2,67 €	0,36%
Drapier City		1.985,88 €	1.985,88 €	1.985,88 €		9,46 €	1,26%	
Chicago		214,29 €	214,29 €	214,29 €		1,02 €	0,14%	
Média - internacional	1.550,95 €	2.150,61 €	1.850,78 €	3.598,00 €	8,81 €	1,18%		

Nas figuras 8.6 a 8.21 encontram-se representados os valores médios da taxa municipal de urbanização em função da área da operação urbanística e os valores médios da taxa em função do valor de obra estimado para cada um dos casos de estudo. Os valores correspondentes à utilização da formulação proposta são representados a verde. Os valores da taxa calculados para os concelhos nacionais estão representados a laranja e as cidades internacionais a azul.

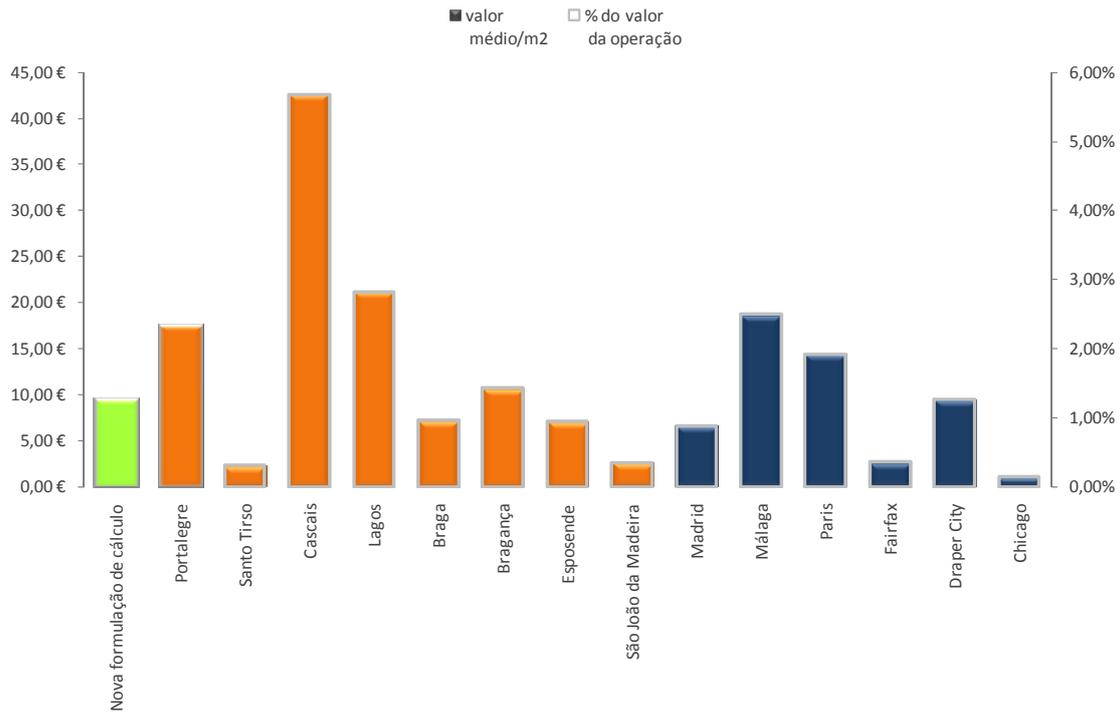


Figura 8.6: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a construção de habitação unifamiliar

Tanto nos concelhos nacionais, como nas outras cidades existe uma variação muito significativa entre os valores apurados. Verificam-se diferenças no valor por metro quadrado superiores a cerca de vinte vezes o valor mais baixo. Isto acontece porque as expressões de cálculo não utilizam a mesma formulação, nem os mesmos parâmetros. Como foi referido na Parte II deste trabalho, é dada uma grande importância ao grau de infraestruturização e à localização no concelho onde é realizada a operação urbanística, pelo que, a conjugação destes dois parâmetros é suficiente para aumentar o valor de uma taxa mais de cinco vezes.

No caso da construção de habitação unifamiliar, o valor da taxa por metro quadrado ou por valor de obra tem a mesma proporção, o que significa que se a base de cálculo da taxa passar a ser sobre o valor real da obra e não sobre a área, como actualmente acontece, os valores finais da taxa serão idênticos.

É possível verificar que na construção de habitação unifamiliar a formulação proposta conduz a valores médios da taxa municipal de urbanização próximos, por defeito, da média dos concelhos simulados. O valor máximo da taxa, passível de ser aplicado, não ultrapassa os 3% do valor da obra, ficando nos 2,2%. A utilização da formulação proposta vai implicar em concelhos, como Santo Tirso, um aumento do valor das taxas, sendo que em outros, como Cascais, estas vão ter que diminuir significativamente. Contudo, esta alteração, não vai trazer alterações significativas para a maioria dos concelhos, permitindo anular as grandes diferenças que actualmente existem.

Tabela 8.3: Comparativo de valores da TMU para a construção de habitação multifamiliar

Caso 5	Município	TMU				valor médio/m ²	% do valor da operação
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação		
Construção habitação multifamiliar	Nova formulação de cálculo	20.065,50 €	68.796,00 €	44.430,75 €	48.730,50 €	10,58 €	1,63%
	Portalegre	18.833,95 €	65.781,80 €	42.307,87 €	46.947,85 €	10,07 €	1,55%
	Santo Tirso	28.056,00 €	28.056,00 €	28.056,00 €		6,68 €	1,03%
	Cascais	11.724,71 €	346.081,07 €	178.902,89 €	334.356,36 €	42,60 €	6,55%
	Lagos	29.946,00 €	206.598,00 €	118.272,00 €	176.652,00 €	28,16 €	4,33%
	Braga	22.489,49 €	37.482,48 €	29.985,98 €	14.992,99 €	7,14 €	1,10%
	Bragança	29.841,00 €	59.682,00 €	44.761,50 €	29.841,00 €	10,66 €	1,64%
	Esposende	29.684,59 €	148.422,96 €	89.053,78 €	118.738,37 €	21,20 €	3,26%
	São João da Madeira	12.286,89 €	20.478,15 €	16.382,52 €	8.191,26 €	3,90 €	0,60%
	Média - nacional	22.857,83 €	114.072,81 €	68.465,32 €	104.245,69 €	16,30 €	2,51%
	Madrid	6.865,65 €	6.865,65 €	6.865,65 €		1,63 €	0,25%
	Málaga	68.250,00 €	68.250,00 €	68.250,00 €		16,25 €	2,50%
	Paris	16.064,70 €	54.787,52 €	35.426,11 €		8,43 €	1,30%
	Fairfax	3.149,11 €	5.732,45 €	4.440,78 €		1,06 €	0,16%
Draper City	27.776,91 €	27.776,91 €	27.776,91 €		6,61 €	1,02%	
Chicago	7.750,01 €	9.687,52 €	8.718,77 €		2,08 €	0,32%	
Média - internacional	21.642,73 €	28.850,01 €	25.246,37 €	- €	6,01 €	0,92%	

À semelhança do que acontece para a construção de habitação unifamiliar, também na habitação multifamiliar a formulação proposta conduz a valores médios da taxa municipal de urbanização próximos, por defeito, da média dos concelhos simulados, com excepção feita para o concelho de Cascais que apresenta valores máximos muito acima dos restantes concelhos simulados. O valor máximo da taxa, passível de ser aplicado, não ultrapassa os 3% do valor da obra, ficando nos 2,5%.

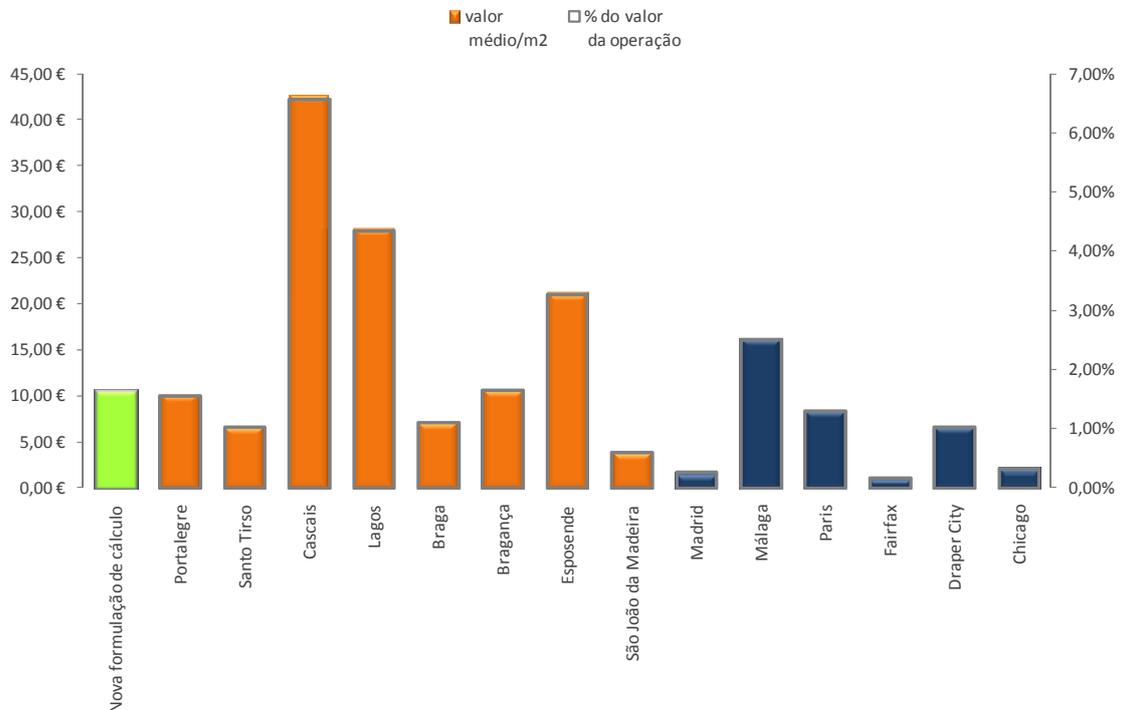


Figura 8.7: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a construção de habitação multifamiliar

Tal como já foi anteriormente referido neste trabalho, valores de taxa que chegam a representar quase 10% do valor da obra não são sustentáveis. Verifica-se nos restantes países

estudados, que em nenhum dos casos o valor médio da taxa ultrapassa os 3% do valor real da obra. Para os valores de obra reais considerados nas simulações efectuadas, pode-se concluir que, tanto neste tipo de operação como no caso da construção de habitação unifamiliar, estão muito próximos dos que são considerados em média pelos municípios portugueses que correspondem às capitais de distrito, uma vez que, estes apresentam os valores por metro quadrado mais elevados, de acordo com a Portaria que é publicada anualmente com o valor do custo médio da construção (Portugal, 2010).

Tabela 8.4: Comparativo de valores da TMU para a construção de habitação multifamiliar com serviços

Caso 9	Município	TMU				valor médio/m2	% do valor da operação
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação		
Construção Habitação multifamiliar e serviços	Nova formulação de cálculo	18.640,13 €	62.685,00 €	40.662,56 €	44.044,88 €	9,68 €	1,65%
	Portalegre	18.833,95 €	69.686,22 €	44.260,09 €	50.852,28 €	10,54 €	1,79%
	Santo Tirso	28.056,00 €	28.056,00 €	28.056,00 €		6,68 €	1,14%
	Cascais	10.713,96 €	309.289,74 €	160.001,85 €	298.575,78 €	38,10 €	6,48%
	Lagos	26.202,75 €	180.773,25 €	103.488,00 €	154.570,50 €	24,64 €	4,19%
	Braga	23.613,96 €	39.356,60 €	31.485,28 €	15.742,64 €	7,50 €	1,28%
	Bragança	29.841,00 €	59.682,00 €	44.761,50 €	29.841,00 €	10,66 €	1,81%
	Esposende	28.447,73 €	142.238,67 €	85.343,20 €	113.790,94 €	20,32 €	3,46%
	São João da Madeira	12.286,89 €	20.478,15 €	16.382,52 €	8.191,26 €	3,90 €	0,66%
	Média - nacional	22.249,53 €	106.195,08 €	64.222,31 €	95.937,77 €	15,29 €	2,60%
	Málaga	61.687,50 €	61.687,50 €	61.687,50 €		14,69 €	2,50%
	Paris	16.064,70 €	54.787,52 €	35.426,11 €	38.722,82 €	8,43 €	1,44%
	Fairfax	3.953,39 €	6.189,60 €	5.071,49 €	2.236,20 €	1,21 €	0,21%
	Draper City	26.351,76 €	26.351,76 €	26.351,76 €		6,27 €	1,07%
	Chicago	7.669,29 €	9.929,71 €	8.799,50 €	2.260,42 €	2,10 €	0,36%
Média - internacional	23.145,33 €	31.789,22 €	27.467,27 €	14.406,48 €	6,54 €	1,11%	

Na habitação multifamiliar com comércio/serviços a formulação proposta conduz a valores médios da taxa municipal de urbanização próximos, por defeito, da média dos concelhos simulados, com excepção feita para o concelho de Cascais que apresenta valores máximos muito acima dos restantes concelhos simulados. O valor máximo da taxa, passível de ser aplicado, não ultrapassa os 3% do valor da obra, ficando nos 2,5%.

Neste tipo de operação urbanística, quando comparada com a anterior, a principal diferença está relacionada com o facto do valor real da obra ser inferior ao que é considerado pela aplicação das expressões de cálculo. Isto acontece porque ao ser considerado que o custo real da construção de fracções comerciais corresponde a cerca de dois terços do valor de construção de uma fracção de habitação, a taxa obtida em função da área, quando é dividida pelo custo real, sendo este inferior ao considerado, a percentagem que incide sobre o mesmo é maior.

Nestes casos, passa a existir um desfasamento entre o valor da taxa quando calculada por metro quadrado da área de construção ou quando é vista em função do valor real da obra.

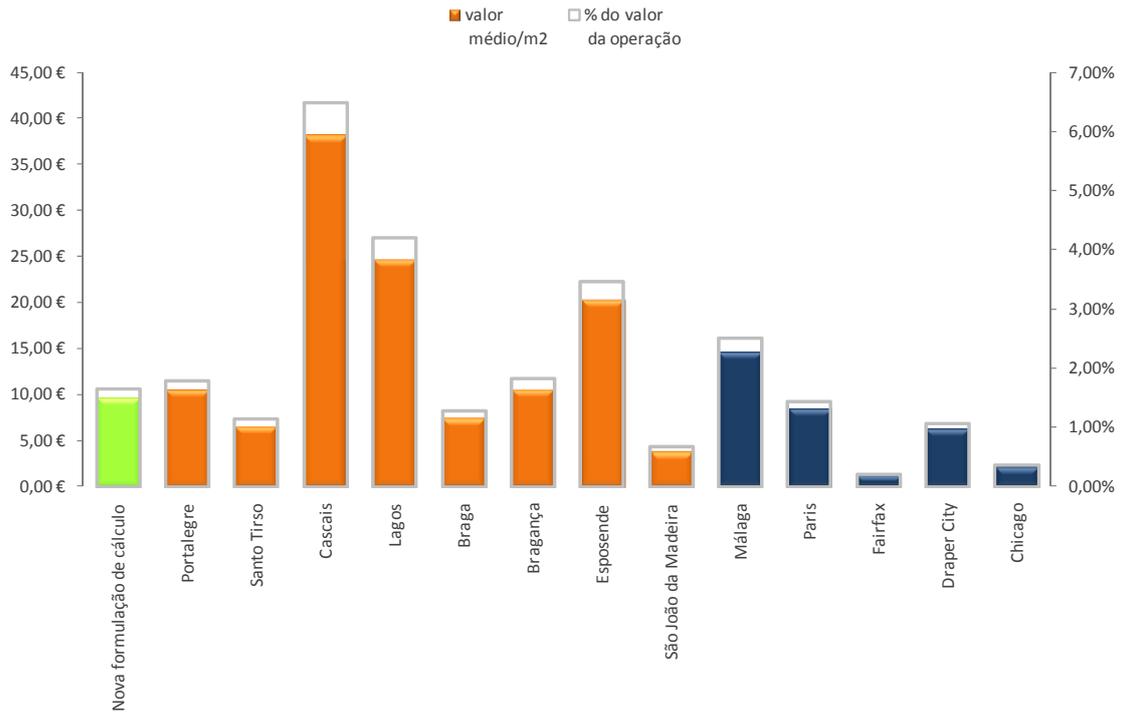


Figura 8.8: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a construção de habitação multifamiliar com serviços

Para este tipo de construção a formulação proposta conduz a valores médios da taxa municipal de urbanização próximos, por excesso, da média dos concelhos simulados. O valor máximo da taxa, passível de ser aplicado, é precisamente 3% do valor da obra. Neste tipo de operação, pela sobrecarga que introduz nas infraestruturas públicas e pelo impacto ambiental a que geralmente está associado, corresponde a combinação mais desfavorável dos valores dos parâmetros em causa.

Tabela 8.5: Comparativo de valores da TMU para a construção de edifícios industriais

Caso 13	Município	TMU				valor médio/m2	% do valor da operação
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação		
Construção Edifício industrial	Nova formulação de cálculo	4.860,00 €	12.000,00 €	8.430,00 €	7.140,00 €	8,43 €	2,11%
	Portalegre	2.343,67 €	10.748,00 €	6.545,84 €	8.404,33 €	6,55 €	1,64%
	Santo Tirso	8.940,00 €	8.940,00 €	8.940,00 €		8,94 €	2,24%
	Cascais	1.347,67 €	29.359,90 €	15.353,79 €	28.012,24 €	15,35 €	3,84%
	Lagos	1.782,50 €	12.297,50 €	7.040,00 €	10.515,00 €	7,04 €	1,76%
	Braga	2.677,32 €	4.462,20 €	3.569,76 €	1.784,88 €	3,57 €	0,89%
	Bragança	3.555,00 €	7.110,00 €	5.332,50 €	3.555,00 €	5,33 €	1,33%
	Esposende	1.766,94 €	8.834,70 €	5.300,82 €	7.067,76 €	5,30 €	1,33%
	São João da Madeira	2.925,45 €	4.875,75 €	3.900,60 €	1.950,30 €	3,90 €	0,98%
	Média - nacional	3.167,32 €	10.828,51 €	6.997,91 €	8.755,64 €	7,00 €	1,75%
	Madrid	1.222,70 €	1.222,70 €	1.222,70 €		1,22 €	0,31%
	Málaga	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €		10,00 €	2,50%
	Paris	4.220,00 €	15.020,00 €	9.620,00 €	10.800,00 €	9,62 €	2,41%
	Fairfax	1.479,71 €	1.764,19 €	1.621,95 €	284,47 €	1,62 €	0,41%
Chicago	807,29 €	1.153,28 €	980,28 €	345,98 €	0,98 €	0,25%	
Média - internacional	3.545,94 €	5.832,03 €	4.688,99 €	3.810,15 €	4,69 €	1,17%	

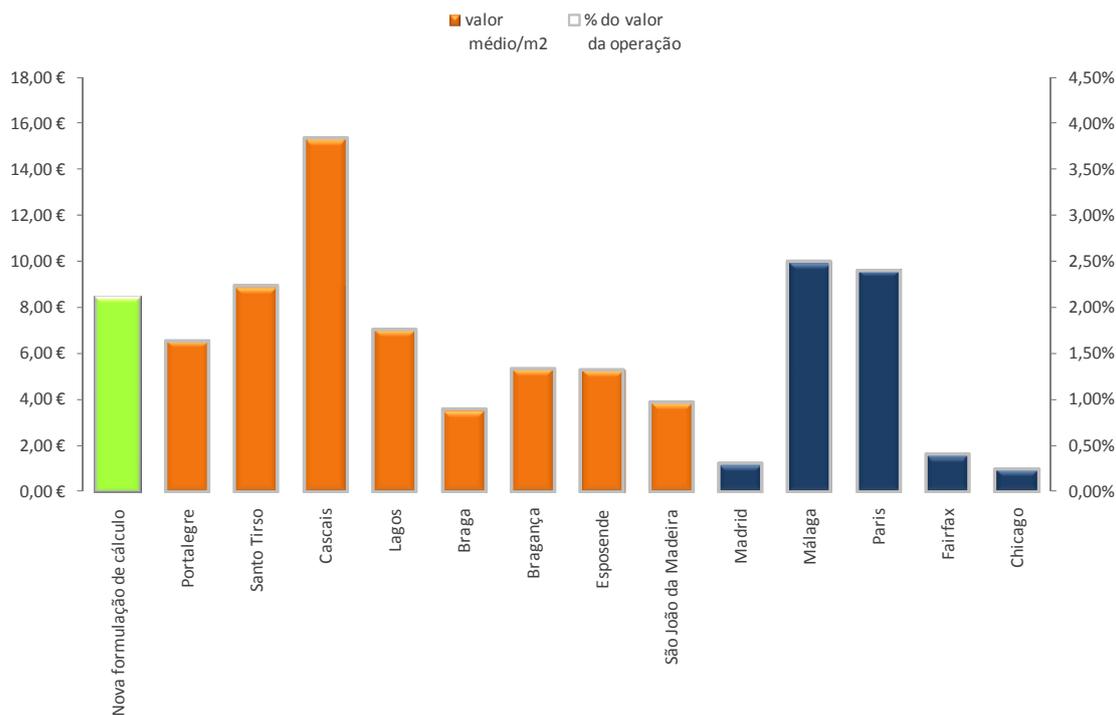


Figura 8.9: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a construção de edifícios industriais

No caso da construção de edifícios para utilização industrial não existe uma grande variação de valores de taxa em Portugal entre os diferentes concelhos, pelo que não vão existir diferenças significativas nos valores globais das receitas obtidas para este actualmente para este tipo de operação.

Nas operações de loteamento, os valores das taxas na maioria dos municípios portugueses, para além de serem injustificadamente elevados, apresentam diferenças muito significativas entre eles.

Tabela 8.6: Comparativo de valores da TMU para a realização de loteamentos destinados a habitação unifamiliar

Caso 4	Município	TMU					
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação	valor médio/m2	% do valor da operação
Loteamento habitações unifamiliares	Nova formulação de cálculo	154,19 €	710,22 €	432,21 €	556,03 €	0,21 €	1,39%
	Portalegre	15.783,25 €	31.400,95 €	23.592,10 €	15.617,70 €	11,23 €	75,74%
	Santo Tirso	4.746,00 €	4.746,00 €	4.746,00 €	-	2,26 €	15,24%
	Cascais	5.862,35 €	173.040,53 €	89.451,44 €	167.178,18 €	42,60 €	287,16%
	Lagos	19.971,00 €	68.859,00 €	44.415,00 €	48.888,00 €	21,15 €	142,58%
	Braga	7.496,50 €	12.494,16 €	9.995,33 €	4.997,66 €	4,76 €	32,09%
	Bragança	1.659,00 €	3.318,00 €	2.488,50 €	1.659,00 €	1,19 €	7,99%
	Esposende	4.947,43 €	24.737,16 €	14.842,30 €	19.789,73 €	7,07 €	47,65%
	São João da Madeira	4.095,63 €	6.826,05 €	5.460,84 €	2.730,42 €	2,60 €	17,53%
	Média - nacional	8.070,15 €	40.677,73 €	24.373,94 €	37.265,81 €	11,61 €	78,25%
	Málaga	1.629,34 €	1.629,34 €	1.629,34 €	-	0,78 €	5,23%
	Média - internacional	1.629,34 €	1.629,34 €	1.629,34 €	- €	0,78 €	5,23%

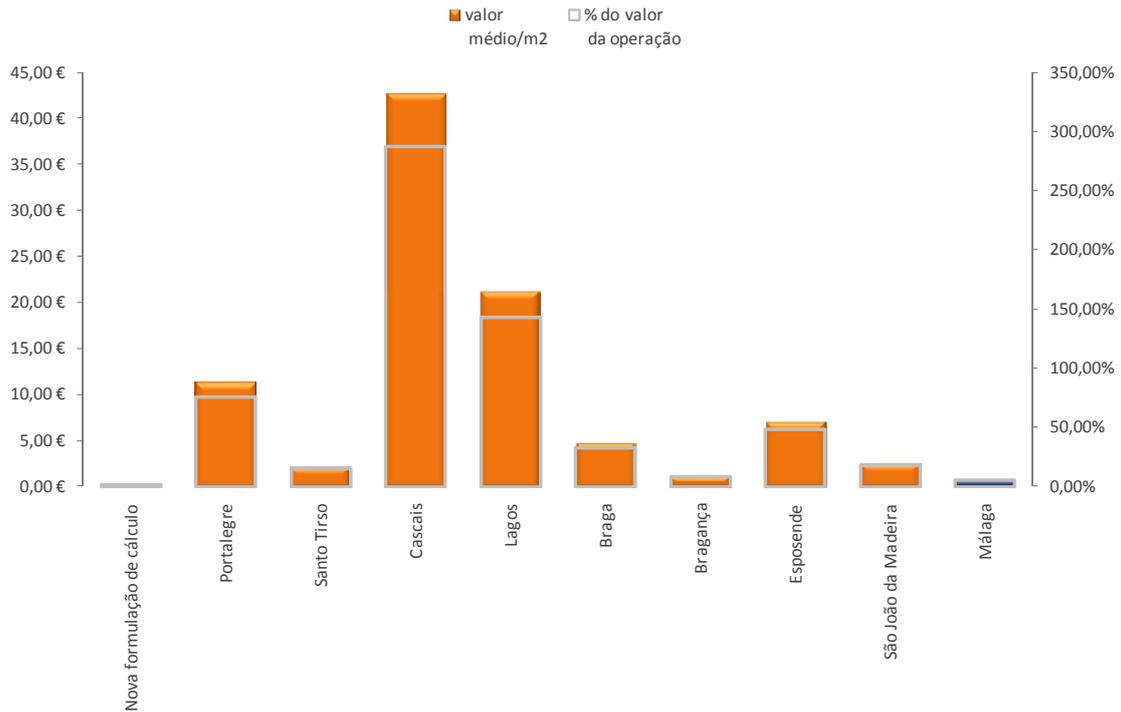


Figura 8.10: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a realização de loteamentos destinados a habitação unifamiliar

Para este tipo de operação urbanística a formulação proposta conduz a valores médios da taxa municipal de urbanização significativamente inferiores à média dos concelhos simulados. O valor máximo da taxa, passível de ser aplicado, não ultrapassa os 2,3% do valor da obra. Nos restantes concelhos a tributação não está relacionada com o valor da obra de loteamento, mas sim com a área da construção que é viabilizada com o deferimento desta operação, conforme já foi explicado na Parte II deste trabalho. Entende-se que existe nestes casos uma sobreposição de tributação, pelo que a expressão proposta, constitui uma revolução necessária neste tipo de operação, mas que vem restituir a equidade e a justiça na aplicação da taxa respectiva.

Tabela 8.7: Comparativo de valores da TMU para a realização de loteamentos destinados a habitação multifamiliar

Município	TMU					
	valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação	valor médio/m2	% do valor da operação
Nova formulação de cálculo	638,57 €	2.189,38 €	1.413,97 €	1.550,81 €	0,11 €	1,63%
Portalegre	94.235,96 €	187.942,16 €	141.089,06 €	93.706,20 €	11,20 €	162,40%
Santo Tirso	84.168,00 €	84.168,00 €	84.168,00 €		6,68 €	96,88%
Cascais	35.174,13 €	1.038.243,20 €	536.708,67 €	1.003.069,08 €	42,60 €	617,76%
Lagos	89.838,00 €	619.794,00 €	354.816,00 €	529.956,00 €	28,16 €	408,40%
Braga	44.978,98 €	74.964,96 €	59.971,97 €	29.985,98 €	4,76 €	69,03%
Bragança	9.954,00 €	19.908,00 €	14.931,00 €	9.954,00 €	1,19 €	17,19%
Esposende	89.053,78 €	445.268,88 €	267.161,33 €	356.215,10 €	21,20 €	307,51%
São João da Madeira	36.860,67 €	61.434,45 €	49.147,56 €	24.573,78 €	3,90 €	56,57%
Média - nacional	60.532,94 €	316.465,46 €	188.499,20 €	292.494,31 €	14,96 €	216,97%
Málaga	2.256,82 €	2.256,82 €	2.256,82 €		0,18 €	2,60%
Média - internacional	2.256,82 €	2.256,82 €	2.256,82 €	- €	0,18 €	2,60%

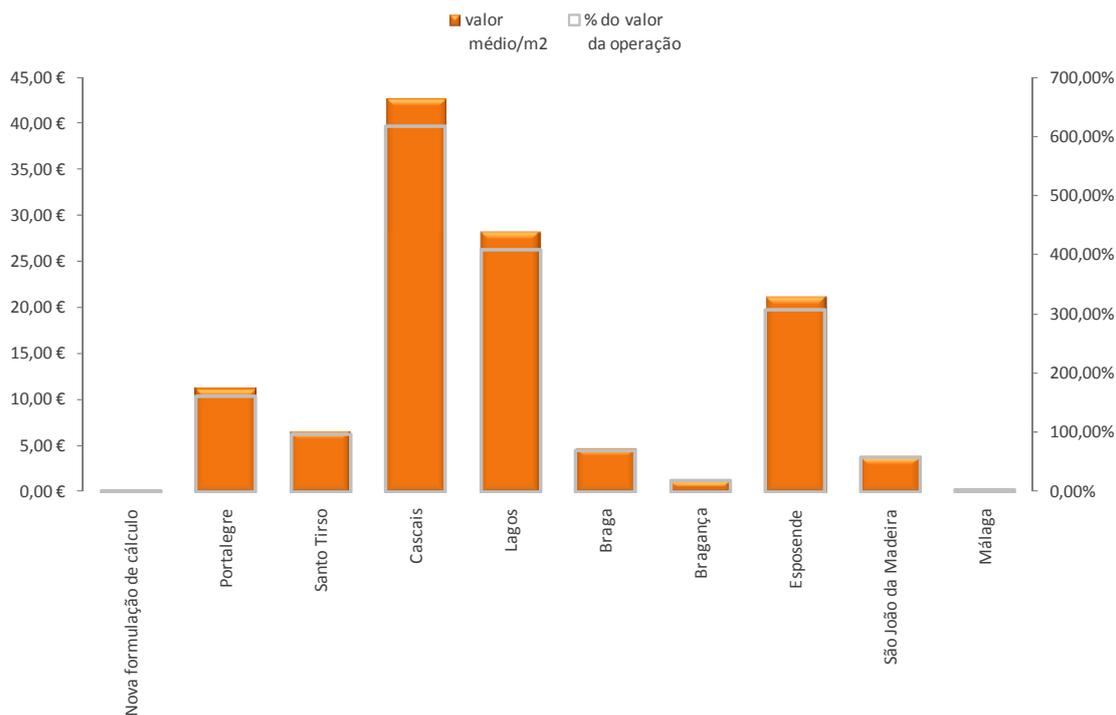


Figura 8.11: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a realização de loteamentos destinados a habitação multifamiliar

À semelhança do que acontece para os loteamentos destinados a habitação unifamiliar, também neste tipo de operação urbanística a formulação proposta conduz a valores médios da taxa municipal de urbanização significativamente inferiores à média dos concelhos simulados. O valor máximo da taxa, passível de ser aplicado, não ultrapassa os 2,5% do valor da obra de loteamento.

Tabela 8.8: Comparativo de valores da TMU para a realização de loteamentos destinados a habitação multifamiliar com serviços

Município	TMU				valor médio/m2	% do valor da operação
	valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação		
Nova formulação de cálculo	638,57 €	2.189,38 €	1.413,97 €	1.550,81 €	0,11 €	1,63%
Portalegre	94.235,96 €	203.559,86 €	148.897,91 €	109.323,90 €	11,82 €	171,38%
Santo Tirso	84.168,00 €	84.168,00 €	84.168,00 €	-	6,68 €	96,88%
Cascais	31.131,12 €	891.077,89 €	461.104,51 €	859.946,76 €	36,60 €	530,74%
Lagos	74.865,00 €	516.495,00 €	295.680,00 €	441.630,00 €	23,47 €	340,33%
Braga	47.977,57 €	79.962,62 €	63.970,10 €	31.985,05 €	5,08 €	73,63%
Bragança	9.954,00 €	19.908,00 €	14.931,00 €	9.954,00 €	1,19 €	17,19%
Esposende	84.106,34 €	420.531,72 €	252.319,03 €	336.425,38 €	20,03 €	290,42%
São João da Madeira	36.860,67 €	61.434,45 €	49.147,56 €	24.573,78 €	3,90 €	56,57%
Média - nacional	57.912,33 €	284.642,19 €	171.277,26 €	259.119,84 €	13,59 €	197,14%
Málaga	2.256,82 €	2.256,82 €	2.256,82 €	- €	0,18 €	2,60%
Média - internacional	2.256,82 €	2.256,82 €	2.256,82 €	- €	0,18 €	2,60%

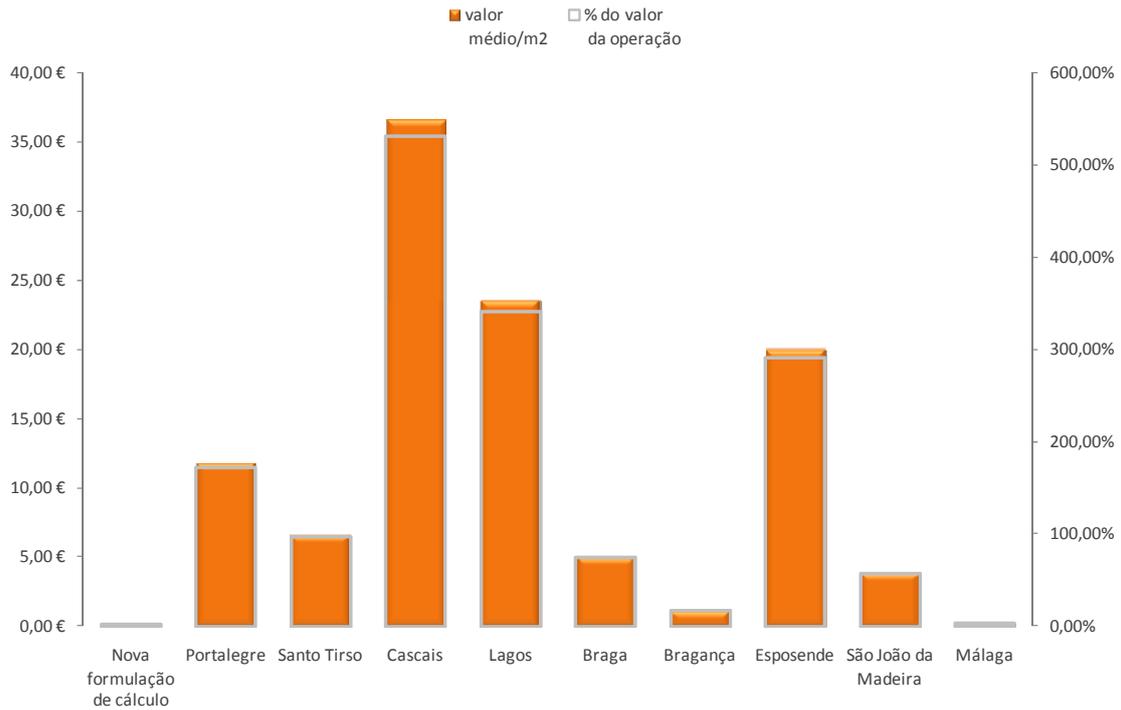


Figura 8.12: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a realização de loteamentos destinados a habitação multifamiliar com serviços

Em loteamentos destinados a habitação multifamiliar com serviços a formulação proposta conduz a valores médios da taxa municipal de urbanização iguais aos que se obtêm para os loteamentos destinados a habitação multifamiliar, uma vez que, em situações correntes, o valor da obra de loteamento não varia com o facto dos edifícios de habitação multifamiliar terem algumas fracções destinadas a serviços ou comércio. Nos restantes concelhos é possível observar essa variação sem sentido do valor da taxa, uma vez que o cálculo é feito como se esta operação se destinasse à construção dos mesmos.

Tabela 8.9: Comparativo de valores da TMU para a realização de loteamentos industriais

Município	TMU				valor médio/m²	% do valor da operação
	valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação		
Nova formulação de cálculo	1.569,70 €	4.128,54 €	2.849,12 €	2.558,83 €	0,28 €	1,99%
Portalegre	38.840,50 €	76.025,50 €	57.433,00 €	37.185,00 €	5,74 €	40,06%
Santo Tirso	89.400,00 €	89.400,00 €	89.400,00 €		8,94 €	62,36%
Cascais	13.476,68 €	293.599,04 €	153.537,86 €	280.122,36 €	15,35 €	107,11%
Lagos	17.825,00 €	122.975,00 €	70.400,00 €	105.150,00 €	7,04 €	49,11%
Braga	17.848,80 €	29.748,00 €	23.798,40 €	11.899,20 €	2,38 €	16,60%
Bragança	7.900,00 €	15.800,00 €	11.850,00 €	7.900,00 €	1,19 €	8,27%
Esposende	17.669,40 €	88.347,00 €	53.008,20 €	70.677,60 €	5,30 €	36,98%
São João da Madeira	29.254,50 €	48.757,50 €	39.006,00 €	19.503,00 €	3,90 €	27,21%
Média - nacional	29.026,86 €	95.581,50 €	62.304,18 €	76.062,45 €	6,23 €	43,46%
Málaga	1.915,07 €	1.915,07 €	1.915,07 €		0,19 €	1,34%
Média - internacional	1.915,07 €	1.915,07 €	1.915,07 €	#DIV/0!	0,19 €	1,34%

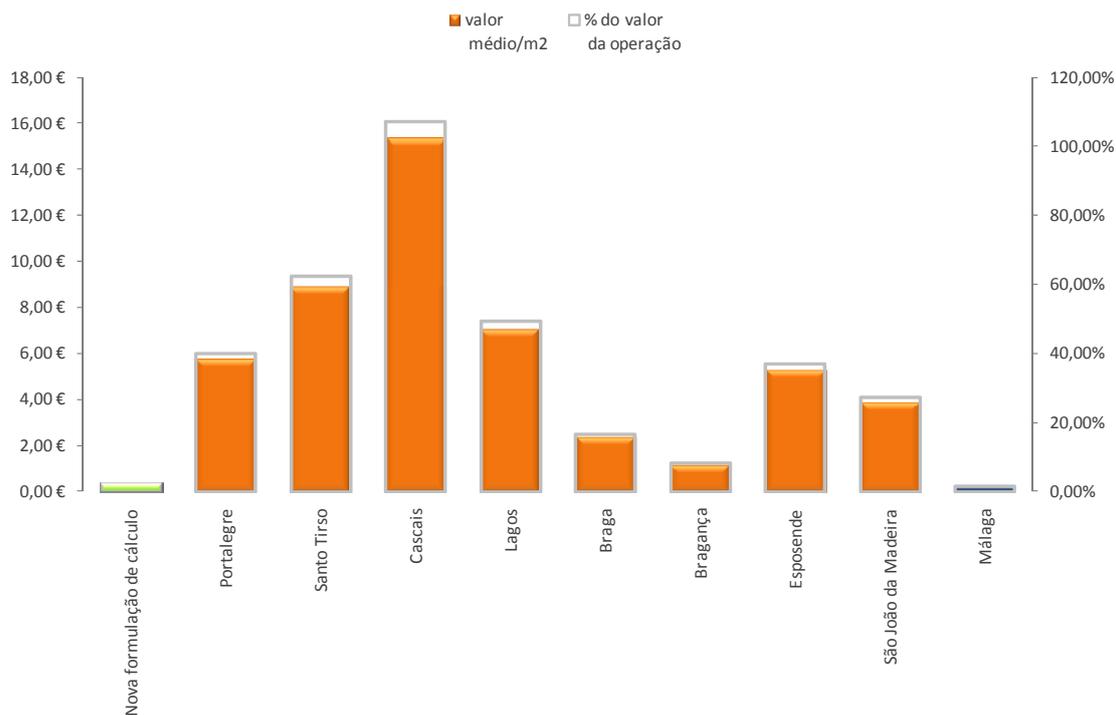


Figura 8.13: Comparativo de valores da TMU em função da área de construção e do valor da operação para a realização de loteamentos industriais

Para a operação urbanística de loteamento destinado a edifícios industriais, a formulação proposta conduz a valores médios da taxa municipal de urbanização significativamente inferiores à média dos concelhos simulados. O valor máximo da taxa, passível de ser aplicado, não ultrapassa os 2,9% do valor da obra. Pelos mesmos motivos que foram apresentados para a operação de construção de edifícios destinados a indústria, também nas respectivas operações de loteamento, esta taxa corresponde à combinação mais desfavorável dos valores dos parâmetros em causa.

Como já foi referido no Capítulo 5 da presente tese, em Portugal as operações de reconstrução e de conservação estão isentas do pagamento de taxa de urbanização. A proposta de alteração do sistema de taxas aqui apresentada pretende alterar a actual situação, fazendo com que estas passem a estar abrangidas.

Para estas operações e para que seja possível comparar detalhadamente os valores da taxa municipal de urbanização, obtida pela nova formulação, com os valores apresentados no Capítulo 5 para as diferentes cidades internacionais e para cada um dos casos de estudo, apresentam-se as tabelas 8.10 a 8.17.

Em relação às operações de reconstrução o valor da taxa, por metro quadrado e por percentagem do valor da obra, apresenta alguma variação nos diferentes países, ainda que dentro de um intervalo de valores muito pequeno. Como já foi referido, o condado de Fairfax apresenta valores muito elevados para este tipo de operação, quando comparado com a construção nova. Esta distorção que se verifica para os edifícios de habitação multifamiliar, verifica-se também nas habitações unifamiliares, só que neste caso resulta em valores muito baixos.

Desta forma, os valores obtidos para as operações de reconstrução para o condado de Fairfax são apresentados, mas não são incluídos na análise que serve para a proposta apresentada com esta tese.

Tabela 8.10: Comparativo de valores da TMU para a reconstrução de habitação unifamiliar

Caso 2	Município	TMU					
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação	valor médio/m2	% do valor da operação
Reconstrução habitação unifamiliar	Nova formulação de cálculo	106,31 €	1.512,00 €	809,16 €	1.405,69 €	7,71 €	1,03%
	Média - nacional	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Madrid	991,90 €	991,90 €	991,90 €		9,45 €	1,26%
	Fairfax	1.496,25 €	1.496,25 €	1.496,25 €		14,25 €	1,90%
	Draper City	1.423,16 €	1.423,16 €	1.423,16 €		13,55 €	1,81%
	Chicago	214,29 €	214,29 €	214,29 €		2,04 €	0,27%
	Média - internacional	1.031,40 €	1.031,40 €	1.031,40 €	- €	9,82 €	1,31%

No caso das operações de reconstrução de habitações unifamiliares é possível comprovar que a aplicação da expressão de cálculo de taxas proposta dá origem a valores de taxa na média dos valores que se obtêm para as cidades de outros países e que foram objecto de estudo. A formulação proposta conduz a valores médios da taxa municipal de urbanização significativamente inferiores à média das cidades simuladas. O valor máximo da taxa, passível de ser aplicado, não ultrapassa os 2,0% do valor da obra.

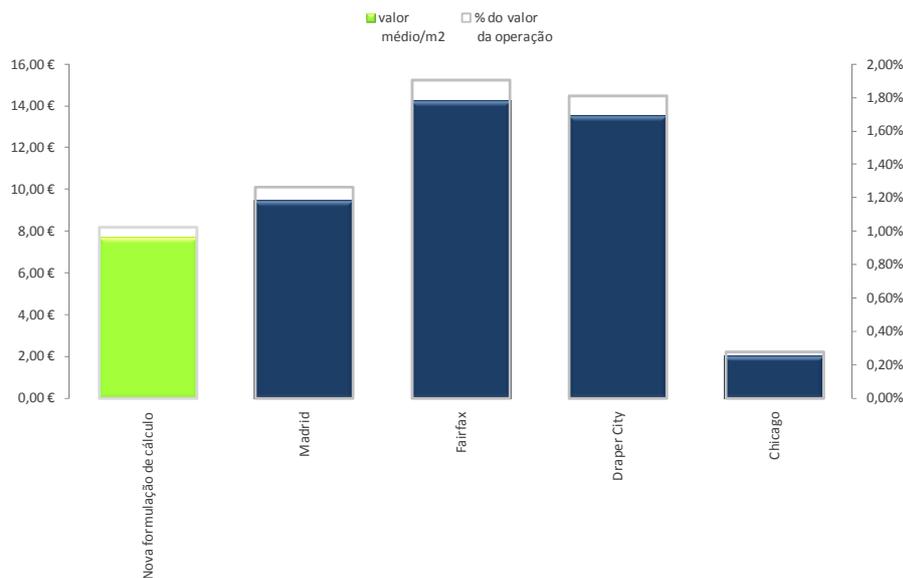


Figura 8.14: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a reconstrução de habitação unifamiliar

Comparativamente com os valores resultantes para a construção dentro da mesma tipologia, este tipo de operação implica um valor de taxa com um peso substancialmente inferior no valor de obra, cerca de 25% inferior. Pretende-se com esta redução incentivar a reconstrução dos edifícios em detrimento da construção nova. Por outro lado e conforme já foi referido, entende-se que este tipo de operação tem impactos muito menores nas infraestruturas existentes e no ambiente, pelo que o valor da taxa teria que ser obrigatoriamente inferior ao da construção.

Tabela 8.11: Comparativo de valores da TMU para a reconstrução de habitação multifamiliar

Caso 6	Município	TMU					
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação	valor médio/m ²	% do valor da operação
Reconstrução habitação multifamiliar	Nova formulação de cálculo	5.118,75 €	29.484,00 €	17.301,38 €	24.365,25 €	8,24 €	1,27%
	Média - nacional	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Madrid	3.531,90 €	3.531,90 €	3.531,90 €		1,68 €	0,26%
	Fairfax	25.935,00 €	25.935,00 €	25.935,00 €		12,35 €	1,90%
	Draper City	14.946,23 €	14.946,23 €	14.946,23 €		7,12 €	1,09%
	Chicago	5.328,14 €	6.781,26 €	6.054,70 €		2,88 €	0,44%
	Média - internacional	12.435,32 €	12.798,60 €	12.616,96 €	- €	6,01 €	0,92%

No caso das operações de reconstrução de habitações multifamiliares a aplicação da expressão de cálculo de taxas proposta dá origem a valores de taxa ligeiramente acima da média dos valores que se obtêm para as cidades de outros países e que foram objecto de estudo. O valor máximo da taxa, passível de ser aplicado, não ultrapassa os 2,2% do valor da obra de reconstrução.

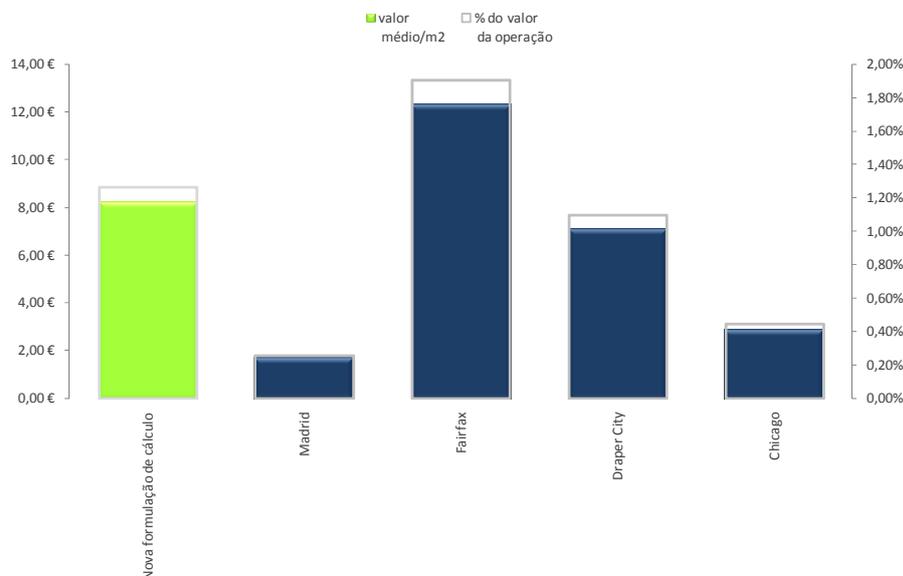


Figura 8.15: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a reconstrução de habitação multifamiliar

Tabela 8.12: Comparativo de valores da TMU para a reconstrução de habitação multifamiliar e serviços

Caso 10	Município	TMU					
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação	valor médio/m ²	% do valor da operação
Reconstrução Habitação multifamiliar e serviços	Nova formulação de cálculo	4.878,56 €	26.901,00 €	15.889,78 €	22.022,44 €	7,57 €	1,29%
	Média - nacional	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Fairfax	27.450,94 €	27.450,94 €	27.450,94 €		13,07 €	2,23%
	Draper City	13.703,47 €	13.703,47 €	13.703,47 €		6,53 €	1,11%
	Chicago	5.267,59 €	6.932,63 €	6.100,11 €	1.665,04 €	2,90 €	0,49%
	Média - internacional	15.474,00 €	16.029,01 €	15.751,51 €	1.665,04 €	7,50 €	1,28%

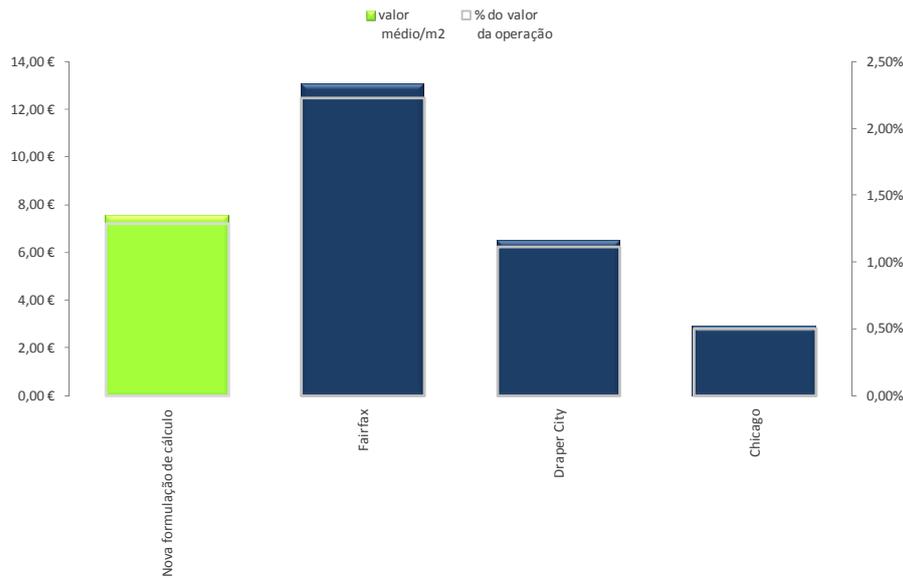


Figura 8.16: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a reconstrução de habitação multifamiliar e serviços

No caso da reconstrução de edifícios industriais o valor proposto para a taxa é cerca de duas vezes superior ao valor médio das restantes cidades. Pelo que já foi explicado para este tipo de tipologia, entende-se que os valores de cidades como Madrid e Chicago são muito baixos.

Tabela 8.13: Comparativo de valores da TMU para a reconstrução de edifícios industriais

Caso 14	Município	TMU				valor médio/m2	% do valor da operação
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação		
Reconstrução Edifício industrial	Nova formulação de cálculo	2.190,00 €	5.760,00 €	3.975,00 €	3.570,00 €	7,95 €	1,99%
	Média - nacional	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Madrid	647,45 €	647,45 €	647,45 €		1,29 €	0,32%
	Fairfax	6.400,00 €	6.400,00 €	6.400,00 €		12,80 €	3,20%
	Chicago	749,63 €	1.037,95 €	893,79 €	288,32 €	1,79 €	0,45%
	Média - internacional	2.599,03 €	2.695,13 €	2.647,08 €	288,32 €	5,29 €	1,32%

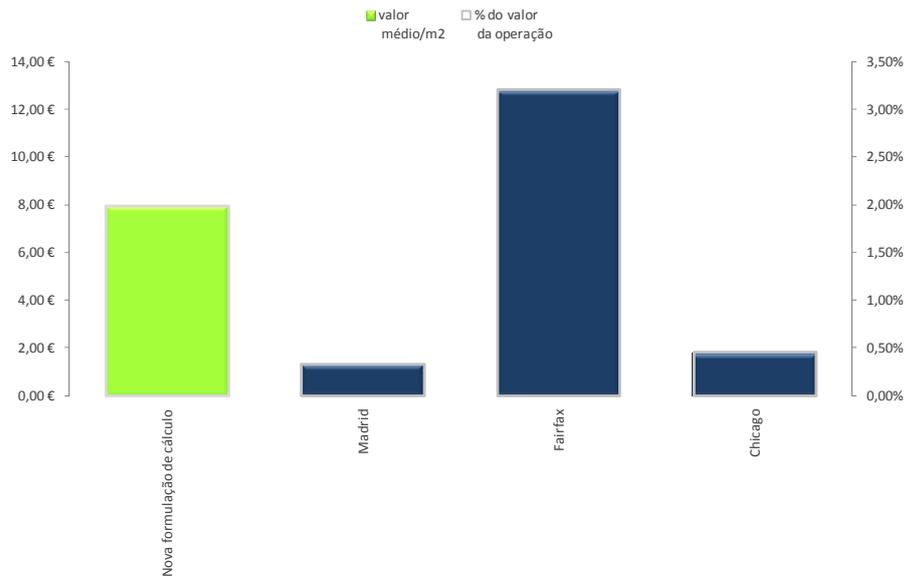


Figura 8.17: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a reconstrução de edifícios industriais

Em relação às operações de conservação o valor da taxa, por metro quadrado e por percentagem do valor da obra, apresenta alguma variação nos diferentes países, ainda que dentro de um intervalo de valores muito pequeno. A cidade de Draper City apresenta valores do custo da taxa por metro quadrado e por percentagem do valor da obra, muito próximos dos que resultam para a construção. Esta situação, aparentemente, mostra uma política de favorecimento da construção nova em detrimento da reabilitação.

Tabela 8.14: Comparativo de valores da TMU para a conservação de habitação unifamiliar

Caso 3	Município	TMU					
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação	valor médio/m2	% do valor da operação
Conservação habitação unifamiliar	Nova formulação de cálculo	17,72 €	439,43 €	228,57 €	421,71 €	7,26 €	0,97%
	Média - nacional	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Madrid	242,75 €	242,75 €	242,75 €	-	7,71 €	1,03%
	Fairfax	21,80 €	41,17 €	31,48 €	19,37 €	1,00 €	0,13%
	Draper City	593,11 €	593,11 €	593,11 €	-	18,83 €	2,51%
	Chicago	89,29 €	89,29 €	89,29 €	-	2,83 €	0,38%
	Média - internacional	236,74 €	241,58 €	239,16 €	19,37 €	7,59 €	1,01%

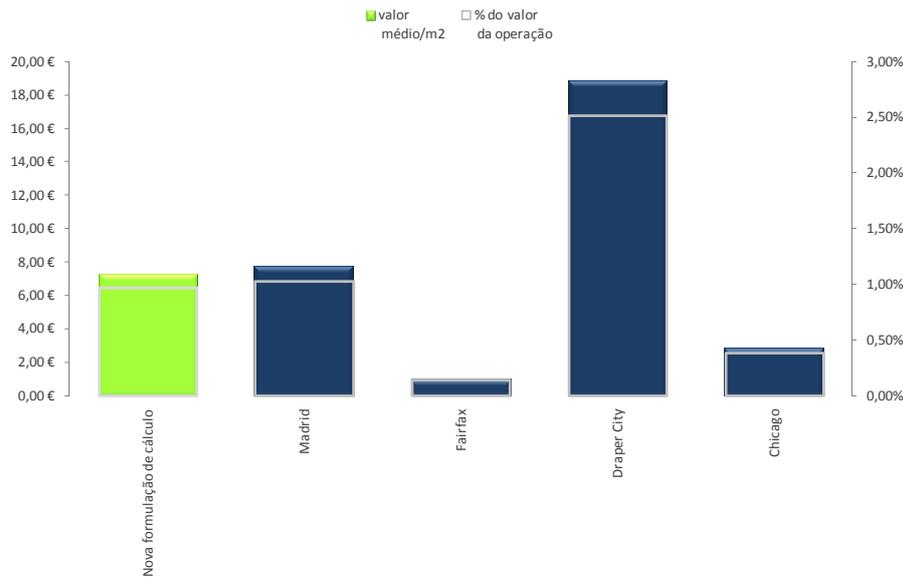


Figura 8.18: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a conservação de habitação unifamiliar

Comparativamente com os valores de reconstrução, as operações de conservação são tributadas por norma a uma percentagem do valor de obra inferior. Existem países, que neste tipo de operação, e ao contrário do que fazem com as restantes operações, utilizam o valor real do custo da intervenção para estimar o valor da taxa, tal como aqui se propõe.

Tabela 8.15: Comparativo de valores da TMU para a conservação de habitação multifamiliar

Caso 7	Município	TMU					
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação	valor médio/m2	% do valor da operação
Conservação habitação multifamiliar	Nova formulação de cálculo	552,83 €	7.862,40 €	4.207,61 €	7.309,58 €	6,68 €	1,03%
	Média - nacional	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
	Madrid	331,55 €	331,55 €	331,55 €	- €	0,53 €	0,08%
	Fairfax	435,94 €	823,44 €	629,69 €	- €	1,00 €	0,15%
	Draper City	5.522,74 €	5.522,74 €	5.522,74 €	- €	8,77 €	1,35%
	Chicago	1.065,63 €	1.356,25 €	1.210,94 €	- €	1,92 €	0,30%
	Média - internacional	1.838,96 €	2.008,49 €	1.923,73 €	- €	3,05 €	0,47%

A percentagem da taxa no valor de obra deste tipo de operação é bastante baixa, uma vez que se pretende que o pagamento da taxa proposta não venha desincentivar este tipo de operação. Para que passe a existir uma prática corrente de comunicação destas operações às entidades competentes, subscritas por um técnico qualificado, esta taxa tem que ter um valor residual no custo da intervenção. Os valores mínimos obtidos com a nova formulação, pela utilização de pesos com valores próximos de zero para o parâmetro relativo ao tipo de operação urbanística, estão de acordo com o que se pretende.

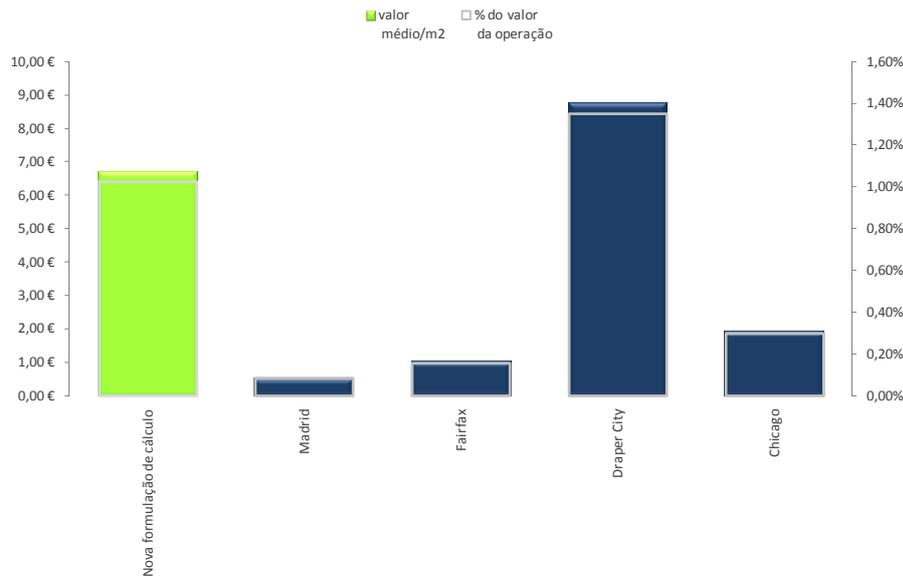


Figura 8.19: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a conservação de habitação multifamiliar

Por outro lado é preciso que exista alguma amplitude entre os valores mínimos da taxa e os valores máximos para que, no caso das intervenções que não tenham em atenção os necessários requisitos de sustentabilidade ambiental, possam ser devidamente penalizadas no valor da taxa. Isto justifica o facto do valor médio da taxa de urbanização para este tipo de operação ser mais elevado do que a média internacional.

Tabela 8.16: Comparativo de valores da TMU para a conservação de habitação multifamiliar e serviços

Caso 11	Município	TMU					valor médio/m2	% do valor da operação
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação			
Conservação Habitação multifamiliar e serviços	Nova formulação de cálculo	575,27 €	7.182,00 €	3.878,63 €	6.606,73 €	6,16 €	1,05%	
	Média - nacional	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%	
	Fairfax	488,01 €	2.676,18 €	1.582,09 €	2.188,17 €	2,51 €	0,43%	
	Draper City	5.262,56 €	5.262,56 €	5.262,56 €		8,35 €	1,42%	
	Chicago	1.053,52 €	1.386,53 €	1.220,02 €	333,01 €	1,94 €	0,33%	
	Média - internacional	2.268,03 €	3.108,42 €	2.688,22 €	1.260,59 €	4,27 €	0,73%	

Para este tipo de operação e ao contrário do que resulta com esta formulação do cálculo da taxa de urbanização, os sistemas de taxas nas restantes cidades analisadas, com excepção de Draper City, penalizam as intervenções realizadas em fracções para comércios ou serviços, quando comparado com as fracções para habitação. No caso da formulação proposta, o valor da taxa é baseado no valor da obra. O valor de obra de conservação, para efeitos das simulações efectuadas, corresponde a 15% do valor de construção. Como o valor de construção é inferior ao dos edifícios multifamiliares sem serviços, o valor da taxa de conservação resulta mais baixo, pelo que, quando dividido pela mesma área de intervenção, dá origem a um valor de taxa por metro quadrado superior.

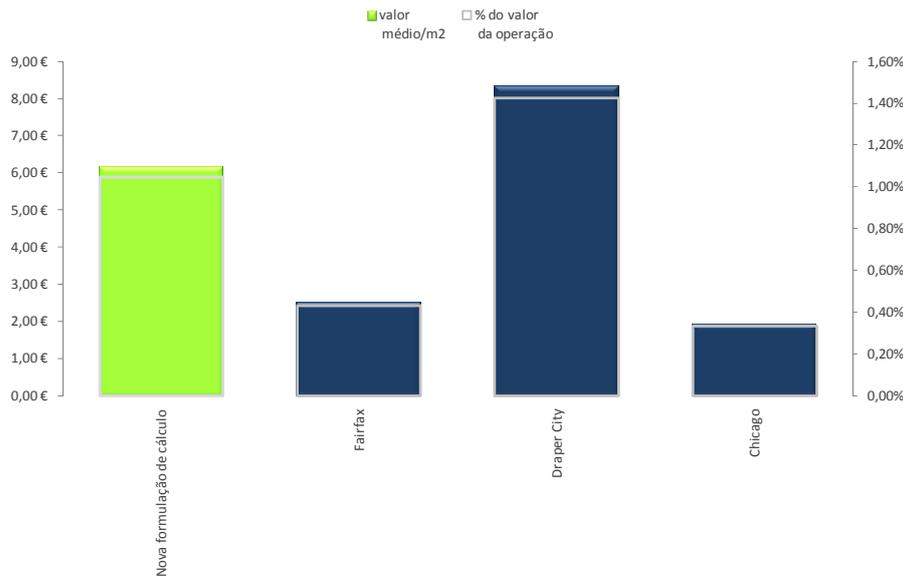


Figura 8.20: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a conservação de habitação multifamiliar e serviços

O valor da taxa proposta em operações de conservação de edifícios industriais é significativamente mais elevado, quando comparado com os valores praticados nas restantes cidades estudadas.

Isto resulta da intenção deliberada, e já explicada neste trabalho, de agravar os valores das taxas em operações realizadas nestas tipologias. Entende-se que estas tipologias correspondem a uma maior sobrecarga das infraestruturas existentes ou a construir e que estão geralmente associadas a um maior impacto ambiental. No caso específico da conservação deste tipo de edifícios o que se está a tentar penalizar é o impacto ambiental causado pela eventual substituição de materiais de construção, que neste tipo de edifícios, pela sua dimensão e utilização particular, não são por norma, objecto de grandes preocupações ambientais.

Tabela 8.17: Comparativo de valores da TMU para a conservação de edifícios industriais

Caso 15	Município	TMU					valor médio/m2	% do valor da operação
		valor mínimo	valor máximo	valor médio	variação			
Conservação Edifício industrial	Nova formulação de cálculo	369,00 €	1.440,00 €	904,50 €	1.071,00 €	6,03 €	1,51%	
	Média - nacional	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%	
	Madrid	242,75 €	242,75 €	242,75 €		1,62 €	0,40%	
	Fairfax	153,39 €	196,06 €	174,72 €		1,16 €	0,29%	
	Chicago	214,29 €	214,29 €	214,29 €	- €	1,43 €	0,36%	
	Média - internacional	203,47 €	217,70 €	210,59 €	- €	1,40 €	0,35%	

Apesar do que foi referido, importa garantir que estes valores de taxa por metro quadrado de construção ou por percentagem do valor da intervenção, para as operações de conservação, não ultrapassem o valor da taxa para a construção nova. Pela análise dos resultados apresentados, pode-se comprovar que com o sistema de cálculo proposto os valores obtidos são cerca de 30% inferiores, quando comparados com os valores da construção.

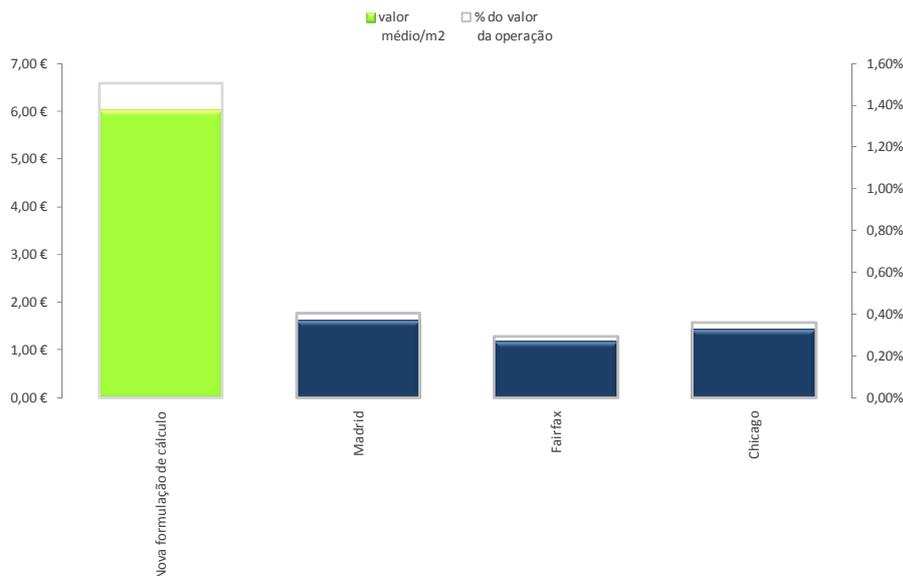


Figura 8.21: Comparativo de valores da TMU em função da área e do valor da operação para a conservação de edifícios industriais

Os diferentes casos de estudo relativos às operações urbanísticas de construção demonstram que os valores obtidos pela formulação proposta para o cálculo da taxa municipal de urbanização, não alteram significativamente o valor médio das receitas arrecadadas pelos municípios com a aplicação das actuais expressões. Se por um lado a nova formulação aumenta ligeiramente o valor mínimo das taxas cobradas em alguns concelhos, por outro lado, impõe um limite máximo ao valor cobrado, não permitindo que este ultrapasse os 3% do valor de obra, definido no Capítulo 7, como um valor aceitável dentro da estrutura de custos associados à construção de qualquer uma das tipologias discriminadas. Consegue-se nestes casos uma maior equidade dos valores cobrados para o mesmo tipo de operação nos diferentes concelhos, de acordo com o que pode ser observado nas figuras 8.22 a 8.29.

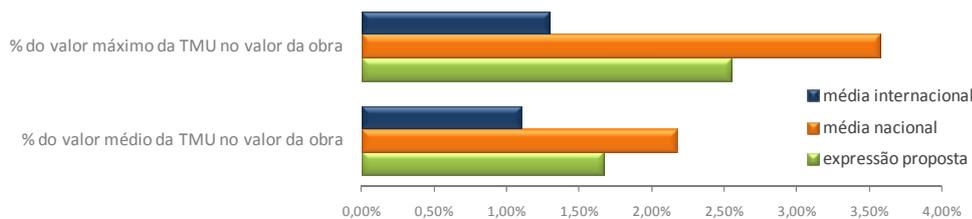


Figura 8.22: Percentagem do valor da TMU no valor real das obras de construção

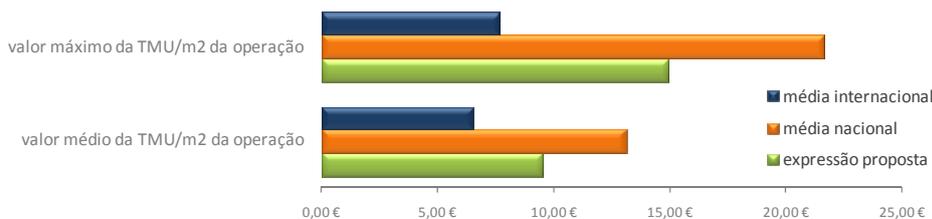


Figura 8.23: Valor da TMU por metro quadrado das obras de construção

Pretende-se que qualquer uma destas operações de conservação e de reconstrução, passem a estar sujeitas a um controlo mais eficaz dos agentes públicos e que passem a ter que ser subscritas e acompanhadas por um técnico qualificado para tal, independentemente de, abaixo de determinados valores ou em casos de pequena complexidade de obra, não ser necessário qualquer tipo de projecto. Entende-se também que por motivos de equidade social e de sustentabilidade ambiental, estas operações devem ser taxadas, no âmbito da taxa municipal de urbanização. São estas novas receitas que vão compensar o desagravamento significativo do valor resultante das taxas de urbanização em operações de loteamento.

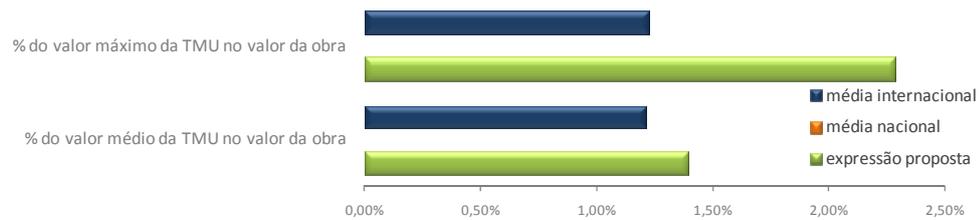


Figura 8.24: Percentagem do valor da TMU no valor real das obras de reconstrução

Como é pretendido, o valor de taxa relativo às operações de reconstrução é significativamente superior ao que corresponde às operações de conservação. Contudo, em nenhum dos casos o valor máximo da taxa, passível de ser aplicado, ultrapassa os 2,2% e os 2,9% do valor da operação de reconstrução, no caso de edifícios de habitação ou indústria, respectivamente.

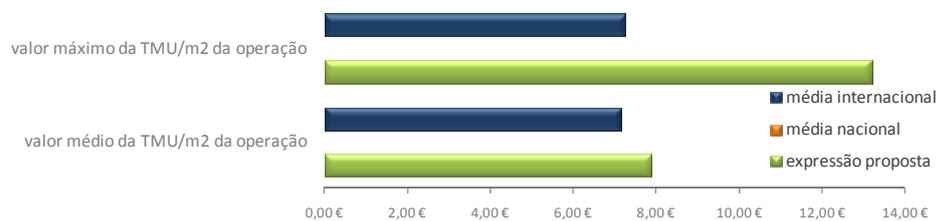


Figura 8.25: Valor da TMU por metro quadrado das obras de reconstrução

No caso das operações de conservação de edifícios de habitação ou indústria, que correspondem às operações que apresentam os limites mínimos e máximos do valor máximo da taxa não ultrapassa os 1,9% e os 2,4%, respectivamente.

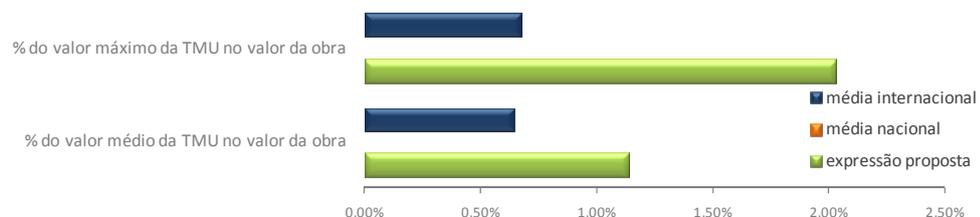


Figura 8.26: Percentagem do valor da TMU no valor real das obras de conservação

Com a excepção das operações de loteamento, em todas as outras operações urbanísticas pode-se concluir que o valor médio das taxas obtidas com o sistema de taxas proposto é inferior à média dos valores que são actualmente cobrados por aplicação das expressões de cálculo nos concelhos nacionais e ligeiramente superior à média dos valores tributados nas restantes cidades estudadas.

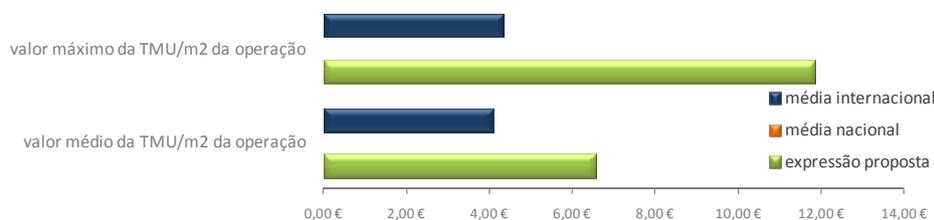


Figura 8.27: Valor da TMU por metro quadrado das obras de conservação

É possível observar que, nas operações urbanísticas de loteamento, o valor das taxas actualmente cobradas, quando analisadas pelo peso que representam no custo total da obra, apresentam valores que não são compatíveis com os princípios de equivalência jurídica apresentados já apresentados, uma vez que não está garantido que os valores das taxas de urbanização em todos os concelhos e para as estas operações urbanísticas, não ultrapassem o custo da actividade pública local ou o benefício auferido pela entidade requerente. O interesse público está a ser prejudicado, uma vez que os custos incorridos pelos municípios, nestas situações não estão devidamente salvaguardados e o peso dessa contrapartida, assumida pelos agentes promotores, não é justo nem enquadrável nas margens disponíveis para este tipo operação e muito menos na conjuntura económica actual. Por outro lado e conforme foi referido no Capítulo 7, com taxas elevadas sobre as operações exclusivamente em terrenos, está-se a contribuir para o alavancar do valor dos terrenos.

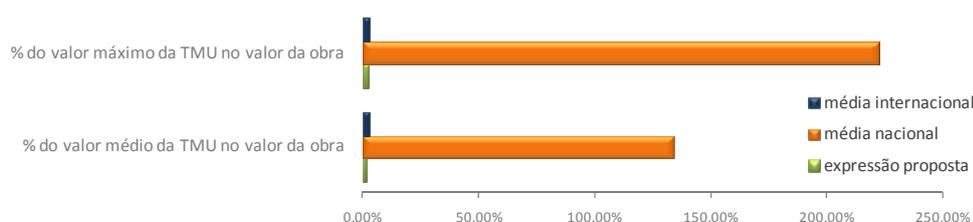


Figura 8.28: Percentagem do valor da TMU no valor real das obras de loteamento

Concelhos como Cascais, apresentam para estas operações valores de taxa várias vezes superiores ao valor do custo da intervenção, o que como se compreende, ou desincentiva a realização destas operações, mantendo os terrenos num estado de semi-abandono, ou alavanca os valores de venda dos lotes criados.

Retirando da análise o município de Cascais, que apresenta valores máximos excepcionalmente elevados, os valores médios dos restantes concelhos, com a excepção das operações de loteamento, aproximam-se ainda mais dos valores médios obtidos para a nova expressão de cálculo da taxa de urbanização.

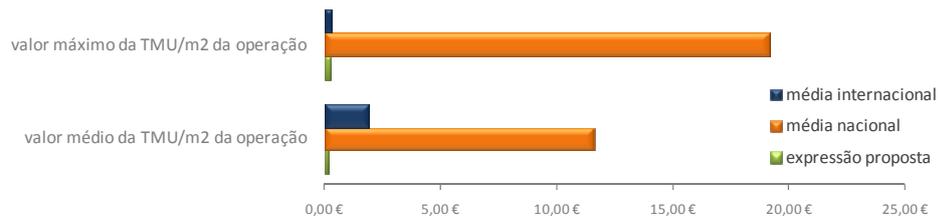


Figura 8.29: Valor da TMU por metro quadrado das obras de loteamento

Os casos de estudo analisados colocam os valores dos parâmetros numa combinação do valor dos pesos de extremos. Numa utilização corrente e após definidas as bases, por Portaria para a aplicação dos parâmetros de ordem política, é expectável que na maioria das situações, o valor da taxa municipal de urbanização respectiva esteja no intervalo de valores criado entre os valores médios e os valores máximos apresentados nas tabelas e nas figuras anteriores.

Com os resultados dos casos de estudo aqui apresentados, para a nova formulação da expressão de cálculo da taxa municipal de urbanização, em conjunto com a análise efectuada aos sistemas de cálculo de taxa em vigor nas catorze cidades analisadas no Capítulo 5, é possível concluir que os pontos fracos apontados aos actuais sistemas foram resolvidos. Desta forma, com o sistema de taxas proposto, pode ser concluído o seguinte:

- Está garantida uma maior equidade dos valores das taxas de urbanização entre os diferentes municípios, eliminando-se algumas das injustificadas disparidades e amplitudes de valores encontrados, muito acima da média internacional, uma vez que a expressão de cálculo passa a ser comum a todos os concelhos;
- São definitivamente eliminadas as inúmeras expressões de cálculo das taxas municipais de urbanização e a dispersão de parâmetros utilizados;
- É reposto o princípio do pagamento da taxa nos casos em que existe um aumento do encargo público com a alteração das exigências, a manutenção ou a realização das infraestruturas e serviços públicos gerais, por alteração da forma de tributação nas operações de loteamento;
- O valor das taxas de urbanização passam a reflectir políticas locais e nacionais integradoras do objectivo e do espaço comum que é o território, através da utilização de parâmetros definidos pelo município e outros definidos pela administração central;
- Os custos supostamente incorridos pelo município deixam de ser transmitidos directamente para o requerente, uma vez que a sua contabilização se baseia no custo e não no benefício do agente promotor e dependem das estruturas organizacionais da autarquia. Ao eliminar estes parâmetros da expressão de cálculo, o agente promotor passa a ser tributado apenas pelo benefício obtido na proporção do seu investimento, ponderado por medidas de sustentabilidade introduzidas;
- A expressão de cálculo da taxa municipal de urbanização elimina alguma da complexidade e sobretudo da subjectividade das actuais expressões, mitigando a origem das distorções nos valores aplicados aos agentes promotores e tornando mais clara e acessível a todos a percepção do mecanismo e dos valores em causa, pela simplificação efectuada;

- Esta simplificação do cálculo e dos parâmetros em conjugação com o facto de se conhecer o valor limite máximo da taxa permite a elaboração de estudos de viabilidade económica mais coerentes, evitando alguns constrangimentos financeiros;
- As operações urbanísticas de reconstrução e de conservação passam a estar sujeitas ao pagamento de uma taxa de urbanização de valor inferior à construção nova, à semelhança do que já acontece em outros países;
- A componente da sustentabilidade ambiental passa a estar presente no valor da taxa municipal de urbanização, através do parâmetro relativo ao nível de sustentabilidade da operação. Este funciona como um parâmetro de incentivo à realização de operações sustentáveis, reduzindo o valor da taxa aplicada;
- O novo sistema proposto passa a basear o cálculo da taxa de urbanização no valor real da obra e não no custo mínimo por metro quadrado de construção publicado anualmente por Portaria, tornando as taxas mais justas para os agentes promotores.

PARTE V

Conclusões e Perspectivas Futuras

CAPÍTULO 9 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

9.1 – Conclusões

Nesta parte final do trabalho importa apresentar uma síntese dos principais assuntos e das respectivas conclusões que foram sendo apresentados ao longo dos diferentes capítulos desta dissertação. Independentemente de estes assuntos já terem vindo a ser apresentados e discutidos com maior detalhe nos respectivos capítulos, entende-se ser oportuno destacar e analisar alguns conteúdos mais relevantes.

Na Parte I do presente trabalho, foram colocadas algumas questões relativas aos objectivos, aos critérios de equidade e de justiça, aos parâmetros utilizados e à articulação dos vários instrumentos das actuais políticas urbanísticas. Explicou-se que este é o momento certo para a proposta de novas metodologias, como a que aqui se apresenta, porque as pessoas estão mais receptivas a questionar os conceitos e fundamentações que estão na origem de muitos dos impostos e dos procedimentos com que somos confrontados.

As sucessivas alterações aos diplomas legais, mais ou menos concertadas, a falta de uma visão estratégica nacional e a revisão que está em curso da actual e complexa Lei dos Solos, que sendo uma lei estruturante de todo o sistema de gestão territorial e que estabelece relações com um alargado conjunto de outros regimes jurídicos em diferentes áreas e a actual crise socioeconómica criam o momento adequado para a proposta da redefinição das taxas municipais de urbanização e dos procedimentos em operações urbanísticas.

Reconhecendo que até há pouco tempo, o trabalho desenvolvido na área da sustentabilidade era escasso e de pouca relevância ou utilidade e compreendendo que só com o somatório de todos os pequenos contributos que actualmente têm estado a ser dados por parte de alguns especialistas que se têm efectivamente dedicado a esta área do conhecimento, na tentativa de conciliar esforços de harmonização das leis nacionais com as Directivas Europeias, por exemplo em novas questões relacionadas com o Mecanismo de Desenvolvimento Limpo, entendeu-se ser fulcral incluir esta componente no desenvolvimento do presente trabalho.

Existindo o momento certo, importava analisar e compreender o contexto económico, sociocultural e ambiental relacionado com o urbanismo na sua vertente procedimental e da tributação. Na primeira parte deste trabalho é apresentada uma visão sucinta dos principais sistemas tributários relacionados com as operações urbanísticas e com o património edificado em outros países, com especial destaque para as cidades em países europeus e para as cidades norte americanas, dada a necessidade de ter realidades diferentes no que concerne às características do património construído e à necessidade de harmonização das políticas urbanísticas e ambientais. São também apresentados os condicionalismos em Portugal do ponto de vista das três dimensões enumeradas.

É apresentada e explicada a metodologia que foi utilizada no presente trabalho em função das limitações impostas pelo facto de não existir nenhum trabalho que faça uma análise integrada, como a que aqui foi realizada, no âmbito do conhecimento da arquitectura, da engenharia

civil, da economia e do direito. Estas limitações obrigaram também, à utilização do princípio da amostragem uma vez que este trabalho incide sobre leis nacionais, estaduais e locais, atribuindo uma abrangência à pesquisa de tal forma vasta, impensável apenas no âmbito desta tese.

Na parte II do presente trabalho, foi efectuada uma caracterização detalhada do actual sistema de taxas de urbanização e dos procedimentos em operações urbanísticas em Portugal. Da sucessão de diplomas legais que foram apresentados e das principais alterações que os mesmos vieram ou tentaram introduzir, percebe-se a dificuldade em legislar sobre estas matérias. Percebe-se também a tentativa de simplificar os procedimentos e de diminuir os tempos associados aos mesmos, por via da diminuição do número de procedimentos sujeitos a controlo prévio e do aumento da responsabilização dos intervenientes. Contudo, nem sempre os princípios estabelecidos e os objectivos propostos se concretizam na implementação adequada dos referidos diplomas. A simplificação dos procedimentos não pode ser feita à custa de uma diminuição dos elementos e das fases de projecto necessários para preparar e executar de forma adequada uma obra. Conclui-se que estes diplomas merecem uma revisão profunda que os tornem eficazes na sua aplicação e adequados às novas exigências e às responsabilidades sociais.

Nesta parte do trabalho foram apresentados e explicados os principais elementos caracterizadores dos actuais sistemas de taxas e dos tipos de procedimentos nas operações urbanísticas. Foi possível constatar que a justificação para a aplicação das taxas está geralmente relacionada com a prestação de um serviço ou com a remoção de uma determinada barreira jurídica, embora também possam corresponder, em alguns casos, à utilização de bens do domínio público. A forma como cada município quantifica essa prestação de serviço foi demonstrada nos resultados da análise efectuada às expressões de cálculo da taxa municipal de urbanização dos trezentos e oito concelhos do país. Com esta análise foi possível confirmar a existência de dezenas de diferentes parâmetros que estão a ser utilizados pelos municípios para a determinação dos valores das taxas, e que contribuem para a discrepância dos valores apresentados entre concelhos e dentro do próprio concelho. Pelo detalhe da análise efectuada, foi possível concluir que a tentativa de definir um peso médio para cada um dos parâmetros utilizados é muito complexa, senão impossível, uma vez que estes variam de forma muito significativa entre as opções possíveis dentro de cada parâmetro e de expressão para expressão, em cada concelho. Também foi possível concluir que a atribuição da ponderação a cada um dos parâmetros nas expressões de cálculo varia com cada expressão e não apresenta qualquer lógica ou justificação objectiva válida, remetendo os municípios a sua fundamentação para os pressupostos genéricos da lei relacionados com os princípios de equivalência jurídica e da justa repartição.

No caso dos procedimentos urbanísticos clarificaram-se quais são os elementos que devem constituir cada uma das fases de um projecto para obra, mostrando as suas limitações e as actuais exigências que se colocam e que sugerem uma desadequação dos mesmos à realidade da obra e ao contexto socioeconómico. Da análise efectuada foi possível verificar que existem duas realidades distintas, que partilham apenas em parte alguns procedimentos administrativos e que são: as obras promovidas pela iniciativa privada e as obras promovidas pela iniciativa pública. Nas primeiras não existe uma exigência de entrega, para controlo, de projectos em fase de execução. Verifica-se frequentemente neste controlo, que se pressupõe que deva existir apenas em casos e em situações muito específicas, a um extravasar de competências dos agentes públicos que se sobrepõe às decisões dos projectistas, sem contudo haver uma partilha da responsabilização. Por outro lado, a dispensa de controlo prévio em determinados procedimentos e a inexistência de medidas de sustentabilidade ambientais efectivas, entende-se ser contraproducente da garantia da qualidade e da sustentabilidade

urbana. A secundarização dos procedimentos legais relacionados com o licenciamento, em favor dos prazos de consignação e de execução da obra, por parte das entidades públicas promotoras, a passagem de responsabilidades de eventuais erros ou omissões, para terceiros, por procedimento jurídico e a distorção da aplicação dos procedimentos legais disponíveis, caracterizam grande parte das obras promovidas pela iniciativa pública. São estes os motivos principais que potenciam os erros e as omissões dos projectos e dão origem às derrapagens financeiras e de tempo, fundamentando, desta forma, a necessidade de uma revisão dos procedimentos administrativos nas operações urbanísticas.

No último Capítulo da Parte II do trabalho realizado, procedeu-se à simulação do valor das taxas municipais de urbanização em oito concelhos que serviram de amostra do conjunto de todos os concelhos do país. A simulação foi também efectuada em seis cidades localizadas no continente europeu e norte-americano. Esta simulação que incidiu em dezasseis casos de estudo propostos, abrangendo os principais tipos de operações urbanísticas e as tipologias associadas, veio confirmar a existência das discrepâncias significativas e injustificadas dos valores das taxas respectivas. Este desajustamento do valor das taxas é evidente entre: os diferentes tipos de operação; operações equivalentes em diferentes localizações do mesmo concelho; operações equivalentes em diferentes concelhos. Também foi possível confirmar que as operações de reconstrução e de conservação estão geralmente isentas do pagamento deste tipo de taxa, o que se entende dever ter que ser alterado por motivos de equidade na aplicação das mesmas. Foi demonstrado que o sistema nacional de cálculo da taxa se baseia na área de construção e no custo mínimo por metro quadrado de construção publicado anualmente por Portaria, sendo que a quase totalidade dos valores dos parâmetros utilizados nas expressões de cálculo resulta de políticas de âmbito local, à escala do concelho ou da região. Ficou ainda demonstrada a ausência de qualquer parâmetro relacionado com a sustentabilidade ambiental da cada operação urbanística.

Com a caracterização do actual sistema de taxas de urbanização e dos procedimentos em operações urbanísticas em Portugal e no estrangeiro, foi possível, na Parte III do presente trabalho apresentar a fundamentação das propostas de alteração do que está actualmente a ser utilizado, tendo-se proposto um sistema inovador de taxas de urbanização e a alteração dos procedimentos urbanísticos com o intuito de contribuir para a resolução ou para a mitigação dos problemas encontrados. Da fundamentação apresentada, conclui-se que o sistema de taxas proposto devia basear o seu valor no custo da contrapartida efectiva prestada pelo município, no benefício do agente promotor e numa política local e nacional de incentivo ou desincentivo a determinado tipo de operação em determinada localização. A expressão resultante devia ser simples, com parâmetros compreensíveis e ajustáveis no tempo, que não dependesse directamente dos custos de funcionamento de cada município, que fosse comparável e que conduzisse a valores de taxa mais equitativos, que fosse proporcional ao custo do valor efectivo da operação, dentro dos limites de valor máximos aceitáveis para os agentes promotores na estrutura de custos e nas margens disponíveis para cada operação. Com o sistema proposto, as operações urbanísticas relacionadas com obras de reconstrução e com obras de conservação passam a estar sujeitas ao pagamento de uma taxa municipal, contribuindo para a equidade da aplicação das taxas e para um maior controlo deste tipo de operações. Por outro lado, procedeu-se a um desagravamento do valor das taxas aplicadas às operações de loteamento por se entender que os actuais valores estão desajustados ao ultrapassarem o custo da actividade pública local ou o benefício auferido pela entidade requerente, contribuindo para o alavancar do valor dos terrenos.

Com os pressupostos apresentados, foi redesenhado o algoritmo que serve de base ao sistema de taxas de urbanização, utilizando os parâmetros que são efectivamente relevantes e que se enquadram nos objectivos e nos princípios definidos. Os parâmetros, os pesos e as

ponderações respectivas foram apresentados e justificados. De acordo com o modelo de procedimentos já implementado em países como a Noruega, foram também apresentadas e fundamentadas as alterações propostas aos procedimentos urbanísticos em Portugal, propondo-se que passe a ser de carácter obrigatório a apresentação prévia de todas as intenções de operações urbanísticas, pelos agentes promotores, com os elementos que constituem a fase de estudo prévio e de anteprojecto. Para o licenciamento passa a ser obrigatória a entrega dos elementos que constituem a fase de projecto de execução, nomeadamente a estimativa do custo de obra com base em mapas de trabalhos e quantidades unitários e o nível de sustentabilidade estimado para a operação em causa. No final da obra têm que ser entregues as telas finais e os valores de obra finais, apresentados com base nos mapas de trabalhos unitários validados, bem como o nível de sustentabilidade, sob a forma de certificado de sustentabilidade. Entende-se que estas medidas potenciam a elaboração de projectos com melhor qualidade, e que induzem uma diminuição dos prazos e dos custos não previstos associados a erros e omissões de projecto, devido à necessidade de serem utilizadas todas as fases previstas para um projecto de obra e no caso das obras particulares, pelo facto de passar a ser obrigatória a elaboração do projecto de execução para a obra. Por outro lado consegue-se fomentar a entrega das telas finais nas entidades competentes, que passam assim a ter um registo actualizado e real do património edificado, através do princípio proposto de utilização da taxa de urbanização como caução, em fase de emissão de licença de construção. Esta alteração nos procedimentos em Portugal é ainda fundamental para se conseguir implementar uma política eficaz de controlo das emissões de carbono produzidas com estas operações. Para que estas alterações tenham uma implementação eficaz, é necessário que passe a existir uma responsabilização tripartida entre os técnicos autores dos projectos, os agentes promotores ou donos de obra e os agentes públicos. Estas medidas, em simultâneo com a integração dos parâmetros que permitem que a taxa municipal de urbanização funcione como um dos instrumentos da estratégia para a gestão e para a utilização do solo, permitindo pela primeira vez a integração directa das medidas de sustentabilidade ambiental, são importantes mais-valias do presente trabalho.

Sugere-se também que determinados custos que estão actualmente a ser incluídos nas taxas municipais de urbanização, por intermédio dos valores associados aos parâmetros de localização da operação urbanística dentro do concelho, passem a ser considerados através do agravamento do valor do imposto nas mais-valias obtidas pelos proprietários que vendem os imóveis e que beneficiaram das contrapartidas obtidas pelas benfeitorias indirectas do investimento público, obtidas ao longo do tempo. Este agravamento apenas seria efectuado nos casos em que o proprietário não tenha procedido a operações de reconstrução ou de conservação durante esse período, uma vez que estas passam a ser objecto de aplicação de taxa de urbanização.

A demonstração da aplicabilidade das alterações propostas ao sistema de taxas de urbanização só é possível, nesta fase, com a sua simulação de casos de estudo representativos das operações urbanísticas mais expressivas em Portugal. Esta demonstração foi efectuada na Parte IV do presente trabalho. Os dezasseis casos de estudo utilizados, cuja caracterização foi detalhadamente elaborada nesta Parte do trabalho, foram os mesmos que serviram para demonstrar o desajustamento dos valores das taxas nas catorze cidades seleccionadas. Desta forma foi possível comparar os resultados obtidos e observar que os valores resultantes da nova formulação da taxa de urbanização não alteram significativamente o valor médio global das receitas arrecadadas pelos municípios com a aplicação das actuais expressões, conseguindo ao mesmo tempo garantir que não é ultrapassado o valor considerado aceitável, dentro da estrutura de custos associados à construção de qualquer uma das tipologias discriminadas, não sobrecarregando injustificadamente e de forma discricionária os agentes promotores. É reposto o princípio do pagamento da taxa nos casos em que existe

efectivamente um aumento do encargo público com a alteração das exigências, a manutenção ou a realização das infraestruturas e serviços públicos gerais, por desagravamento da tributação nas operações de loteamento e pela inclusão das operações de reconstrução e de conservação. Por outro lado foi possível, com o sistema de taxas proposto foi possível conseguir reduzir o valor máximo das taxas, alargando antes a base de incidência o que torna mais fácil o seu pagamento e pode passar a ser um importante contributo para incentivar a actividade da construção, para a legalizar das operações urbanísticas efectuadas e com pagamento das taxas respectivas.

Pode-se concluir que os princípios que estão na génese do actual sistema de taxas e de procedimentos urbanísticos continuam válidos, contudo a prática corrente da sua implementação, no actual contexto socioeconómico é que se encontra desfasada dos mesmos, pelo que o sistema proposto veio também dar este contributo de aproximação.

Com o trabalho efectuado e apresentado ao longo das diferentes Partes que o constituem, foi possível contribuir para o esclarecimento das questões formuladas no início do mesmo e em simultâneo promover um conhecimento educativo que contribui para a credibilização de todos os agentes envolvidos neste processo e para a adequação dos instrumentos de urbanização às actuais e às futuras exigências de sustentabilidade em todas as suas dimensões.

9.2 – Perspectivas Futuras

O maior contributo que se pretendeu dar com este trabalho de investigação consiste na criação de uma abertura no actual sistema de taxas e de procedimentos urbanísticos em Portugal, permitindo o repensar das estratégias, dos valores e a introdução de novos conceitos de sustentabilidade que têm vindo a ser estudados.

Esta componente do urbanismo é delicada, uma vez que pode colocar em causa valores significativos de receitas para os municípios, que são fundamentais para a sua autonomia, alterando em simultâneo as relações existentes entre os diferentes agentes intervenientes nestes processos e mexendo em expectativas que foram sendo criadas aos agentes promotores. Numa altura especialmente conturbada como a que o país atravessa, é importante dinamizar o sector da construção e do imobiliário, com a melhoria das competências e da credibilização das medidas e dos agentes intervenientes, com introdução de soluções que melhorem a atractividade do território para actividades económicas como o turismo ou outras de carácter logístico, reconhecendo e integrando as necessárias preocupações com o ambiente e com o desenvolvimento sustentável.

Assumindo-se este trabalho como uma das muitas contribuições que terão que ser dadas na prossecução dos objectivos propostos, colocam-se aqui algumas considerações e sugestões para trabalhos de investigação futuros.

Para melhor se perceber as implicações que este sistema de taxas de urbanização proposto terá nas receitas municipais, sugere-se a realização de estudos sobre o impacto da receita resultante da inclusão da cobrança da taxa municipal de urbanização nas obras de reconstrução e de conservação, para se perceber se compensa a redução proposta para o valor da mesma nas operações urbanísticas de loteamento. Apesar de, o seu valor ser muito inferior, o número de operação é incomensuravelmente superior ao das que correspondem a loteamento.

Importa também que as metodologias de avaliação da sustentabilidade existentes e em fase de desenvolvimento, deixem de ter definitivamente um problema de escala, passando a estar mais direccionadas para o território e não exclusivamente para a arquitectura como um objecto. Sugere-se, neste âmbito, o desenvolvimento de estudos que permitam enquadrar os conceitos da sustentabilidade como o equivalente a uma das especialidades dos projectos para obra, obrigando à subscrição dos mesmos por técnicos com a adequada formação e à adopção de um modelo para o certificado de sustentabilidade. Sugere-se ainda que, nesse modelo estejam indicadas as emissões de carbono previstas com a operação em causa para cada uma das fases do projecto de obra, que permitam estabelecer os contratos ambientais assentes nas políticas negociais relacionadas com a existência e a aplicação efectiva de Mecanismos de Desenvolvimento Limpo (MDL). Sugere-se que os municípios que conseguirem diminuir suas emissões abaixo das cotas determinadas possam vender, a preços de mercado, o excedente de redução de emissão ou de permissão de emissão no mercado nacional, a outros municípios ou ao Estado, ou no mercado internacional.

Num futuro próximo, sugere-se que possam ser desenvolvidos estudos que permitam estabelecer metodologias conducentes à classificação dos edifícios e mais tarde das restantes operações urbanísticas, com base nas características de qualidade funcional das mesmas. Com o resultado destes trabalhos será possível e aconselhável incluir, na expressão de cálculo das taxas de urbanização proposta com o presente, o índice de qualidade funcional. Este índice deverá resultar da avaliação feita a cada uma das soluções propostas em cada uma das especialidades com base em critérios de benchmarking. A ponderação a aplicar ao índice poderá ser equivalente à que é proposta para o nível de sustentabilidade, compensando com a correspondente diminuição do peso atribuído ao tipo de operação urbanística. Esta medida será certamente importante para tornar o conceito de qualidade dos edifícios mensurável, permitindo a sua comparação.

Sugere-se também que seja desenvolvido um estudo que analise as taxas actualmente cobradas para a realização das ligações entre o domínio privado e o domínio público pelas entidades públicas ou privadas, tais como: os serviços municipalizados de águas, as empresas fornecedoras de energia, ou outras equivalentes, passando a integrar estes valores na taxa municipal de urbanização, ainda que com o descritivo próprio e independente. Assistindo-se a uma crescente privatização destas entidades e sabendo que as mesmas precisam de autorização do município para intervir em espaço público, simplificava e optimizava todo o processo se, após a entidade requerente seleccionar a entidade que irá prestar o serviço, esta entrasse em contacto com o município e fosse este a retirar a parte da taxa municipal de urbanização correspondente para pagamento do serviço prestado.

No que se refere também à alteração de procedimentos, sugere-se que possa ser elaborado um estudo que, com base na análise de um conjunto alargado e representativo de projectos já executados em obras recentes, se possam definir intervalos de tempo mínimos, para a elaboração de cada uma das fases de obra, em obras públicas, em função das categorias de obra definidas na Portaria n.º701-H/2008, de 29 de Julho.

Sugere-se que possa ser elaborado um trabalho de pesquisa abrangente aos procedimentos e tempos internos dos departamentos municipais de urbanismo e demais entidades públicas com intervenção directa nos procedimentos urbanísticos, para permitir uma posterior reformulação dos mesmos optimizando os tempos de resposta e permitindo uma melhor implementação das alterações propostas com o presente trabalho.

Sugere-se que os trabalhos, nesta área do conhecimento, que estejam ou possam vir a ser elaborados para realidades ou países em que a taxa de crescimento anual é acompanhada de

um aumento exponencial da actividade construtiva, possam integrar os princípios elencados no presente trabalho, uma vez que os métodos tradicionais de gestão e dos procedimentos não parece conseguir dar resposta. A implementação das medidas de sustentabilidade só será eficaz se estas forem desenvolvidas a uma escala global.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

PARTE I

Alemanha (2011). *Tax Information Centre*. Informação disponível online em [http://www.steuerliches-info-center.de/DE/Home/home_node.html] em 5/01/2011.

Amaral, Pedro (2011). *Análise das Relações da Política de Solos com o Sistema Económico*. Documento Técnico DGOTDU. Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano. Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território. Lisboa.

Áustria (2011). *Austrian Ministry of Finance*. Informação disponível online em [<http://english.bmf.gv.at/Ministry/>] em 03/01/2011.

Bioregional (2003). *A Study into the Development of Sustainability Rating for Homes*. DEFRA, Department of Food and Rural Affairs. 62 p. London. UK.

Brasil (2010). *Legislação Tributária do Município de São Paulo*. Decreto nº 51357, de 24 de Março de 2010

Brasil (2010a). *Actualização dos Valores Unitários de Metro Quadrado do Município de São Paulo*. Lei Nº 15.044, de 3 de Dezembro de 2009

BREEAM (2009). *Building Research Establishment Environmental Assessment Method*. Informação disponível online em [<http://www.breeam.org>] em 27/05/2010.

Cardoso, I.; Martins, G. e Marrazes, N. (2011). *Estudo de Enquadramento para a Preparação da Nova Lei do Solo*. Estudo de enquadramento para a preparação da Nova Lei do Solo. Documento Técnico DGOTDU 6/2011. Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano. Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território. Lisboa.

CEEC (Comité Européen des Economistes de Construction) (1998). *Economie de la Construction en Europe Comparaison des Méthodes d'Estimation Coûts*. Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne. Switzerland.

China (2011). *State Administration of Taxation*. Informação disponível online em [<http://www.chinatax.gov.cn/>] em 06/01/2011.

CPCI (2011). *Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário*. Informação disponível online em [<http://www.cpci.pt/>] em 18/03/2011.

Cunha, Aécio (2002). *Os Impostos e a História*. Departamento de Economia. Universidade de Brasília. Textos para Discussão. Brasil.

DATI (2000). *Construction Costs in Denmark - a Comparison with other Countries*. Danish Agency for Trade and Industry. Ministry of Business and Industry. Denmark.

Espanha (2001). *Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos*. ANM 2001\86, Ayuntamiento de Madrid. Espanha. 2001 pag. 3832-3836.

EU (2004). *Regime Relativo à Responsabilidade Ambiental Aplicável à Prevenção e Reparação dos Danos Ambientais*. Directiva Europeia n.º 2004/35/CE.

França (2000). *Code général des impôts*. Loi n.º 2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 52. Lei disponível na internet em [<http://www.legifrance.gouv.fr/>] em 02/09/2010.

Graduate School of Design, Harvard University (2010). *Ecological Urbanism*. Lars Muller Publishers. 655 p. ISBN 978-3-03778-189-0.

Gregory, N. e Symons, S. (2011). *Paying Taxes 2011 – The Global Picture*. PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). London. Estudo disponível *online* em [<http://www.pwc.com/payingtaxes>] em 05/04/2011.

Häkkinen, Tarja, Vares, Sirje, Huovila, Pekka, Vesikari, Erkki, Porkka, Janne, Nilsson, Lars-Olof, Togerö, Åse, Jonsson, Carl, Suber, Katarina, Andersson, Ronny, Larsson, Robert & Nuorkivi, Isto (2007). *ICT for whole life optimisation of residential buildings*. Espoo 2007. VTT Tiedotteita. Research Notes 2401. 207 p. ISBN 978-951-38-6948-9.

INE (2010). *Obras Concluídas para os Anos de 2008 e 2009*. Instituto Nacional de Estatística, Lisboa. Informação disponível *online* em [<http://www.ine.pt/>] em 02/11/2010.

Kibert, Charles J. (2005). *Sustainable Construction – Green Building Design and Delivery*. John Wiley & Sons, Inc. New Jersey. 434 p. ISBN 0-471-66113-9.

Mateus, Ricardo (2009). *Avaliação da Sustentabilidade da Construção – Propostas para o Desenvolvimento de Edifícios mais Sustentáveis*. Dissertação de Doutoramento, Departamento de Engenharia Civil, Universidade do Minho. Guimarães.

MOPTC (2011). *Contratação Pública em Portugal – Relatório Síntese 2010*. Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. Lisboa.

Pardal, Sidónio (2009). *Apontamentos para uma Lei dos Solos*. Conferência Qualidade do Ambiente Urbano: Novos Desafios, Escola Superior Agrária de Beja, 8-9 de Outubro.

Pinheiro, M. D. (2006). *Ambiente e Construção Sustentável*. Instituto do Ambiente. Amadora. 240 p. ISBN 972-8577-32-X.

Portugal (1984). *Lei dos Solos*. Redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro.

Portugal (2008). *Código dos Contratos Públicos*. Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro.

Portugal (2008a). *Regime Jurídico da Responsabilidade por Danos Ambientais*. Decreto-Lei n.º 147/2008, de 29 de Julho.

Reino Unido (2011). *Inland Revenue and HM Customs and Excise Departments*. Informação disponível *online* em [<http://www.hmrc.gov.uk/>] em 06/01/2011.

Smith, Adam (2006). *A Riqueza das Nações*. Fundação Calouste Gulbenkian, 4ª ed. Lisboa.

Suécia (2011). *Sweden Ministry of Finance*. Informação disponível *online* em [<http://www.skatteverket.se/>] em 11/02/2011.

SYKE (2007). *Finnish Environment Institute and Ministry for Foreign Affairs*. Press release. 9/27/2007 Notícia publicada *online* em [<http://www.ymparisto.fi/>] em 22/09/2010.

PARTE II

Chicago (2008). *Permit Fee Ordinance 3012407*. City of Chicago. USA. Informação disponível *online* em [<http://www.cityofchicago.org/dam/city/depts/bldgs/general/Permitfees/>] em 10/11/2010.

CPCI (2011). *Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário*. Informação disponível *online* em [<http://www.cpci.pt/>] em 18/03/2011.

Espanha (2001). *Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos*. ANM 2001\86, Ayuntamiento de Madrid. pag. 3832-3836.

Espanha (2005). *Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas*. ANM 2005\2, Ayuntamiento de Madrid.

Espanha (2008). *Tasas por Actuaciones Urbanísticas*. Ordenanza n.º15, Delegación de Economía y Hacienda. Ayuntamiento de Málaga.

EU (1998). *Aproximação das Disposições Legislativas, Regulamentares e Administrativas dos Estados-Membros no que Respeita aos Produtos de Construção*. Directiva Europeia n.º 89/106/CEE.

EU (2004). *Coordenação dos Processos de Adjudicação dos Contratos nos Sectores da Água, da Energia, dos Transportes e dos Serviços Postais*. Directiva Europeia n.º 2004/17/CE.

EU (2004a). *Coordenação dos Processos de Adjudicação dos Contratos de Empreitada de Obras Públicas, dos Contratos Públicos de Fornecimento e dos Contratos Públicos de Serviços*. Directiva Europeia n.º 2004/18/CE.

EUA (2011). *Building Permit Fees*. City of Fairfax, Virginia. Informação disponível *online* em [<http://www.fairfaxva.gov/>] em 10/01/2011.

EUA (2011a). *Building Permit Fees*. Draper City, Utah. Informação disponível *online* em [<http://www.draper.ut.us/>] em 10/01/2011.

França (2008). *Application de la taxe locale d'équipement nouvellement créée*. Informação disponível *online* em [http://carrefourlocal.senat.fr/vie_locale/cas_pratiques/application_taxe_locale_equipement_nouvellement/] em 02/09/2010.

França (2010). *Code général des impôts*. Informação disponível *online* em [<http://www.legifrance.gouv.fr/>] em 02/09/2010.

Holm, L.; Schaufelberger, J.; Griffin, D e Cole, T. (2005). *Construction Cost Estimating – Process and Practices*. Pearson Education, Inc. University of Washington. 354 p. ISBN 0-13-049665-0.

- MOPTC (2011). *Contratação Pública em Portugal – Relatório Síntese 2010*. Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. Lisboa.
- Portugal (1997). *Regulamento da Taxa pela Realização de Infra-Estruturas Urbanísticas para o Concelho de Monchique*. Município de Monchique.
- Portugal (1997b). *Regulamento Municipal de Obras e Loteamentos*. Município de Mesão Frio.
- Portugal (1999). *Código da Contratação de Obras Públicas*. Decreto-lei n.º 59/1999, de 3 de Março.
- Portugal (1999a). *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*. Decreto-lei n.º 380/99 de 22 de Setembro.
- Portugal (1999b). *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro.
- Portugal (2000). *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. Suspende a vigência do Decreto-lei n.º 555/99. Lei n.º 13/2000, de 20 de Julho.
- Portugal (2001). *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. Alteração ao Decreto-lei n.º 555/99. Decreto-lei n.º 177/2001 de 4 de Junho.
- Portugal (2001a). *Regulamento da Taxa pela Realização de Infra-estruturas Urbanísticas. Câmara Municipal de Santo Tirso*. Aviso n.º 8358-B/2001. 2ª Série do Diário da República de 25 de Outubro de 2001. Município de Santo Tirso.
- Portugal (2002). *Regulamento de Edificação e de Urbanização do Município de Setúbal*. Município de Setúbal.
- Portugal (2002a). *Regulamento de Urbanização, Edificação e de Taxas de Compensação Urbanísticas*. Município de Oliveira do Hospital.
- Portugal (2002b). *Regulamento de Urbanização, Edificação e Taxas*. Município de Figueira de Castelo Rodrigo.
- Portugal (2002c). *Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação*. Município de Alijó.
- Portugal (2002d). *Regulamento Municipal de Taxas de Urbanização e Edificação*. Município de Vila Nova de Cerveira.
- Portugal (2002e). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Edital n.º 151-A/2002. Ap. Apêndice n.º 43, 2.ª Série, n.º 82 de 8 de Abril de 2002. Município de Castelo Branco.
- Portugal (2002f). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas*. Aviso n.º 3034/2002. Ap. Apêndice n.º 43, 2.ª Série, n.º 82 de 8 de Abril de 2002. Município de Bragança.

Portugal (2002g). *Projecto de Regulamento da Urbanização e Edificação e de Liquidação de Taxas e Compensações*. Edital n.º 327/2002. Ap. Apêndice n.º 91, 2.ª série, n.º 163 de 17 de Julho de 2002. Município de Gavião.

Portugal (2002h). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Baião*. Edital n.º 335/2002. Ap. Apêndice n.º 92, 2.ª Série, n.º 164 de 18 de Julho de 2002. Município de Baião.

Portugal (2002i). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Aviso n.º 9015/2002. Ap. Apêndice n.º 135, 2.ª Série, n.º 247 de 25 de Outubro de 2002. Município de Arcos de Valdevez.

Portugal (2002j). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Aguiar da Beira*. Edital n.º 515/2002. Ap. Apêndice n.º 144, 2.ª série, n.º 264 de 15 de Novembro de 2002. Município de Aguiar da Beira.

Portugal (2002l). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Aviso n.º 10 013/2002. Ap. Apêndice n.º 155, 2.ª série, n.º 282 de 6 de Dezembro de 2002. Município de Vila Nova de Paiva.

Portugal (2003). *Regulamento de Urbanização, Edificação e de Taxas e Compensações Urbanísticas*. Município de Sobral de Monte Agraço.

Portugal (2003a). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Vila Pouca de Aguiar*. Aviso n.º 738/2003. Ap. Apêndice n.º 16, 2.ª série, n.º 25 de 30 de Janeiro de 2003. Município de Vila Pouca de Aguiar.

Portugal (2003b). *Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Belmonte*. Aviso n.º 3662/2003, Ap. Apêndice n.º 73, 2.ª série, n.º 111 de 14 de Maio de 2003. Município de Belmonte.

Portugal (2003c). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Aviso n.º 4205/2003. Diário da República, 2.ª série — N.º 128 — 3 de Junho de 2003. Município de Vila Verde.

Portugal (2003d). *Regulamento de Urbanização e Edificação e Respectivas Taxas*. Aviso n.º 4289/2003. Ap. Apêndice n.º 84, 2.ª série, n.º 130 de 5 de Junho de 2003. Município de Miranda do Douro.

Portugal (2003e). *Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização*. Aviso n.º 5216/2003. Ap. Apêndice n.º 103, 2.ª série, n.º 157 de 10 de Julho de 2003. Município de Santa Cruz da Graciosa.

Portugal (2003f). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Tabuaço*. Aviso n.º 6702/2003 Ap. Apêndice n.º 127, 2.ª série, n.º 195 de 25 de Agosto de 2003. Município de Tabuaço.

Portugal (2003g). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Edital n.º 801/2003. Ap. Apêndice n.º 157, 2.ª série, n.º 247 de 24 de Outubro de 2003. Município de Mira.

Portugal (2003h). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Almeida*. Aviso n.º 8352/2003. Ap. Apêndice n.º 162, 2ª Série, n.º 255 de 4 de Novembro de 2003. Município de Almeida.

Portugal (2003i). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Edital n.º 840/2003. Ap. Apêndice n.º 167, 2.ª série, n.º 261 de 11 de Novembro de 2003. Município de Valpaços.

Portugal (2004). *Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município da Horta*. Município da Horta.

Portugal (2004a). *Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação e Taxas*. Município de Satão.

Portugal (2004b). *Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação*. Município de Sardoal.

Portugal (2004c). *Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas e das Respectivas Taxas e Compensações*. Município de Fronteira.

Portugal (2004d). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas*. Município de Cinfães.

Portugal (2004e). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Edital n.º 128/2004. Ap. Apêndice n.º 24, 2.ª série, n.º 42 de 19 de Fevereiro de 2004. Município de Valença.

Portugal (2004f). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Peso da Régua*. Aviso n.º 1638/2004. Ap. Apêndice n.º 31, 2.ª série, n.º 53 de 3 de Março de 2004. Município de Peso da Régua.

Portugal (2004g). *Projecto de Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas*. Edital n.º 244/2004. Ap. Apêndice n.º 949, 2.ª série, n.º 96 de 23 de Abril de 2004. Município de Moimenta da Beira.

Portugal (2004h). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas*. Aviso n.º 3344/2004. Ap. Apêndice n.º 59, 2.ª série, n.º 110 de 11 de Maio de 2004. Município de Velas.

Portugal (2004i). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Castro Verde*. Edital n.º 263/2004. Ap. Apêndice n.º 53, 2.ª Série, n.º 102 de 30 de Abril de 2004. Município de Castro Verde.

Portugal (2004j). *Proposta de Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação*. Edital n.º 433/2004. Ap. Apêndice n.º 82, 2.ª série, n.º 142 de 18 de Junho de 2004. Município de Vagos.

Portugal (2004l). *Regulamento e tabela de taxas de urbanização e edificação*. Edital n.º 538/2004, Ap. Apêndice n.º 103, 2.ª série, n.º 190 de 13 de Agosto de 2004. Município de Lajes do Pico.

Portugal (2005). *Regulamento Municipal de Edificações Urbanas*. Município de Alpiarça.

Portugal (2005a). *Elementos que devem Acompanhar os Planos Especiais de Ordenamento do Território*. Portaria n.º 137/2005 de 2 de Fevereiro.

Portugal (2005b). *Elementos que devem Acompanhar os Planos Municipais de Ordenamento do Território*. Portaria n.º 138/2005 de 2 de Fevereiro.

Portugal (2005c). *Elementos que devem Acompanhar o Projecto de Intervenção em Espaço Rural*. Portaria n.º 389/2005 de 5 de Abril.

Portugal (2005d). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas*. Regulamento n.º 8/2005. Diário da República, 2.ª série, n.º 96 de 18 de Maio de 2005. Município de Vila Nova de Franca de Xira.

Portugal (2005e). *Regulamento e tabela de taxas e licenças não urbanísticas*. Regulamento n.º 25/2005, 2.ª série, n.º 231 de 2 de Dezembro de 2005. Município de Santa Cruz das Flores.

Portugal (2006). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Taxas Urbanísticas*. Município de Ovar.

Portugal (2006a). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas*. Edital n.º 481/2006. Diário da República, 2.ª série, n.º 242 de 19 de Dezembro de 2006. Município de Resende.

Portugal (2006b). *Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais*. Lei n.º 53-E/2006 de 29 de Dezembro.

Portugal (2007). *Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação*. Aviso n.º 3873-AH/2007. Diário da República, 2.ª série, n.º 42 de 28 de Fevereiro de 2007. Município de Sabrosa.

Portugal (2007a). *Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), Taxas e Compensações Urbanísticas para o Município da Sertã*. Edital n.º 574-L/2007. Diário da República, 2.ª série, n.º 133 de 12 de Julho de 2007. Município da Sertã.

Portugal (2007b). *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. 6.ª alteração ao Decreto-lei n.º 555/99. Decreto-lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

Portugal (2007c). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Aviso n.º 18 465-L/2007. Diário da República, 2.ª série, n.º 186 de 26 de Setembro de 2007. Município de Tondela.

Portugal (2007d). *Lei das Finanças Locais*. Lei n.º 2/2007 de 15 de Janeiro.

Portugal (2008). *Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Abrantes*. Município de Abrantes.

Portugal (2008a). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município da Calheta, Madeira.

Portugal (2008b). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Vila Velha do Ródão.

Portugal (2008c). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Vizela.

Portugal (2008d). *Regulamento Urbanístico Municipal*. Município de Aveiro.

Portugal (2008e). *Proposta de Regulamento de Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Peniche*. Município de Peniche.

Portugal (2008f). *Projecto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Montalegre.

Portugal (2008g). *Taxas Municipais*. Município do Corvo.

Portugal (2008h). *Código dos Contratos Públicos*. Decreto-lei n.º 18/2008 de 29 de Janeiro.

Portugal (2008i). *Elementos que devem Instruir os Pedidos de Emissão dos Alvarás*. Portaria n.º 216-E/2008 de 3 de Março.

Portugal (2008j). *Elementos que Devem Instruir os Pedidos de Informação Prévia*. Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março.

Portugal (2008l). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho do Entroncamento*. Edital n.º 249/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 52 de 13 de Março de 2008. Município do Entroncamento.

Portugal (2008m). *Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação*. Aviso n.º 16793/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 103 de 29 de Maio de 2008. Município da Póvoa de Varzim.

Portugal (2008n). *Pedidos de Realização de Operações Urbanísticas em Empreendimentos Turísticos*. Portaria n.º 518/2008 de 25 de Junho.

Portugal (2008o). *Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Vouzela*. Aviso n.º 19687/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 130 de 8 de Julho de 2008. Município de Vouzela

Portugal (2008p). *Novo Regulamento Municipal de Urbanização Edificação e Taxas*. Regulamento n.º 377/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 133 de 11 de Julho de 2008. Município de Machico.

Portugal (2008q). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Cabeceiras de Basto*. Regulamento n.º 381/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 134 de 14 de Julho de 2008. Município de Cabeceiras do Basto.

Portugal (2008r). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Olhão*. Regulamento n.º 382/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 134 de 14 de Julho de 2008. Município de Olhão.

Portugal (2008s). *Regulamento de Urbanização, Edificação e Liquidação de Taxas e Compensações do Município de Ourique*. Aviso n.º 20238/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 136 de 16 de Julho de 2008. Município de Ourique.

Portugal (2008t). *Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos*. Aviso n.º 20708/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 141 de 23 de Julho de 2008. Município de Matosinhos.

Portugal (2008u). *Rectificação Regulamento de Taxas pela Realização de Infra-Estruturas Urbanísticas e Obras de Edificação do Município de Barcelos*. n.º 1699/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 143 de 25 de Julho de 2008. Município de Barcelos.

Portugal (2008v). *Instruções para a Elaboração de Projectos de Obras*. Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de Julho.

Portugal (2008x). *Regulamento Municipal de Taxas por Operações Urbanísticas*. Aviso n.º 20987/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 145 de 29 de Julho de 2008. Município de Penalva de Castelo.

Portugal (2008z). *Regulamento e Tabela de Licenças e Taxas Administrativas Municipais*. Aviso n.º 21265/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 150 de 5 de Agosto de 2008. Município de Campo Maior.

Portugal (2008a1). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Regulamento n.º 526/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 188 de 29 de Setembro de 2008. Município de Ansião.

Portugal (2008a2). *Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização*. Aviso (extracto) n.º 25576/2008. Diário República, 2.ª série, n.º 206 de 23 de Outubro de 2008. Município de Ferreira de Zêzere.

Portugal (2008a3). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Tabela de Taxas Devidas pela Realização de Operações Urbanísticas*. Regulamento n.º 560/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 213 de 3 de Novembro de 2008. Município do Crato.

Portugal (2008a4). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas do Município de Ponta Delgada*. Regulamento n.º 602/2008. Diário da República, 2.ª série, n.º 226 de 20 de Novembro de 2008. Município de Ponta Delgada.

Portugal (2009). *Fundamentação Económico-Financeira do Valor das Taxas Municipais do Município de Penafiel*. Município de Penafiel.

Portugal (2009a). *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro.

Portugal (2009b). *Regulamento das taxas municipais*. Aviso n.º 22742/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 243 de 17 de Dezembro de 2009. Município de Loulé.

Portugal (2009c). *Regulamento de Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais*. Município de Amadora.

Portugal (2009d). *Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais*. Município de Lousada.

Portugal (2009e). *Regulamento de Liquidação e Cobrança das Taxas Relativas à Realização de Operações Urbanísticas de Edificação e Urbanização*. Município de Viana de Castelo.

Portugal (2009f). *Regulamento de Taxas Municipais*. Município de Santa Cruz.

Portugal (2009g). *Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (Taxas de Urbanismo)*. Município de Monforte.

Portugal (2009h). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas de Coimbra*. Município de Coimbra.

Portugal (2009i). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação da Ribeira Grande*. Município de Ribeira Grande.

Portugal (2009j). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Montijo.

Portugal (2009l). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas*. Município de Lagoa.

Portugal (2009m). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas*. Município de Lourinhã.

Portugal (2009n). *Regulamento, Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais*. Município de Castro Marim.

Portugal (2009o). *Projecto de Regulamento Municipal das Taxas e Compensações Urbanísticas*. Município de Lousã.

Portugal (2009p). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra*. Aviso n.º 578/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 5 de 8 de Janeiro de 2009. Município de Sintra.

Portugal (2009q). *Regulamento de Taxas*. Edital n.º 73/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 12 de 19 de Janeiro de 2009. Município de Vila Viçosa.

Portugal (2009r). *Regulamento de Taxas Urbanísticas*. Regulamento n.º 49/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 14 de 21 de Janeiro de 2009. Município de Vendas Novas.

Portugal (2009s). *Regulamento e tabela de taxas, tarifas e preços*. Aviso n.º 1947/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 14 de 21 de Janeiro de 2009. Município de Reguengos de Monsaraz.

Portugal (2009t). *Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação*. Regulamento n.º 59/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 19 de 28 de Janeiro de 2009. Município de Ílhavo.

Portugal (2009u). *Regulamento de Taxas e Encargos Urbanísticos do Município da Trofa*. Aviso n.º 3744/2009. Diário da República, 2.ª série de 16 de Fevereiro de 2009. Município da Trofa.

Portugal (2009v). *Taxas e outras receitas municipais*. Aviso n.º 3740/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 32 de 16 de Fevereiro de 2009. Município do Porto.

Portugal (2009x). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Regulamento n.º 149/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 72 de 14 de Abril de 2009. Município de Silves.

Portugal (2009z). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Moura*. Edital n.º 450/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 89 de 8 de Maio de 2009. Município de Moura.

Portugal (2009a1). *Regulamento de Taxas Tarifas e Licenças do Município de Alandroal*. Edital n.º 639/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 126 de 2 de Julho de 2009. Município do Alandroal.

Portugal (2009a2). *Regulamento municipal de taxas e outras receitas de urbanização e edificação*. Edital n.º 625/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 122 de 26 de Junho de 2009. Município de Esposende.

Portugal (2009a3). *Regulamento municipal de taxas relacionadas com a actividade urbanística e operações conexas*. Aviso n.º 11983/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 129 de 7 de Julho de 2009. Município de Lisboa.

Portugal (2009a4). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas do Município de Lagoa, Açores*. Regulamento n.º 281/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 130 de 8 de Julho de 2009. Município de Lagoa. Açores.

Portugal (2009a5). *Regulamento e Tabela de Taxas*. Edital n.º 766/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 145 de 29 de Julho de 2009. Município de Tavira.

Portugal (2009a6). *Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização*. Aviso n.º 13423/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 145 de 29 de Julho de 2009. Município de Santiago do Cacém.

Portugal (2009a7). *Regulamento de Urbanização e Edificação*. Edital n.º 1023/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 193 de 6 de Outubro de 2009. Município de Ribeira Brava.

Portugal (2009a8). *Qualificações dos Técnicos Responsáveis pela Elaboração de Projectos, pela Direcção de Obras e pela Fiscalização de Obras*. Portaria n.º 1379/2009 de 30 de Outubro.

Portugal (2009a9). *Projecto de Regulamento e Tabela de Taxas Municipais*. Edital n.º 1117/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 227 de 23 de Novembro de 2009. Município de Sousel.

Portugal (2009a10). *Regulamento e Tabela Geral de Taxas e Outras Receitas do Município de Ourém*. Edital N.º 23/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 227 de 23 de Novembro de 2009. Município de Ourém.

Portugal (2009a11). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas do Município de Vila do Porto*. Edital n.º 1173/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 243 de 17 de Dezembro de 2009. Município de Vila do Porto.

Portugal (2009a12). *Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Idanha-a-Nova*. Edital n.º 1174/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 244 de 18 de Dezembro de 2009. Município de Idanha-a-Nova.

Portugal (2009a13). *Regulamento de Cobrança de Taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas. Taxa Municipal de Urbanização e Taxa Especial de Urbanização*. Regulamento n.º 507/2009. Diário da República, 2.ª série, n.º 245 de 21 de Dezembro de 2009. Município de Braga.

Portugal (2010). *Alteração ao Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Pinhel*. Município de Pinhel.

Portugal (2010a). *Alteração ao Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças*. Município de Vimioso.

Portugal (2010b). *Alteração ao Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas Referentes à Edificação e Urbanização do Concelho de Oliveira do Bairro*. Município de Oliveira do Bairro.

Portugal (2010c). *Fundamentação Económico-Financeira das Taxas e Preços Municipais*. Município de Sernancelhe.

Portugal (2010d). *Fundamentação Económico-Financeira do Custo das Taxas e Licenças do Município de Celorico da Beira*. Município de Celorico da Beira.

Portugal (2010e). *Fundamentação Económico-financeira do Custo das Taxas e Licenças do Município de Manteigas*. Município de Manteigas.

Portugal (2010f). *Preços de Construção da Habitação, por Metro Quadrado de Área Útil para o Ano de 2011*. Portaria n.º 1172/2010 de 10 de Novembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 218 de 10 de Novembro de 2010.

Portugal (2010g). *Preços de Construção por Metro Quadrado de Área Útil para Efeitos do Cálculo do IMI para o Ano de 2011* Portaria n.º 1330/2010 de 31 de Dezembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 253 de 31 de Dezembro de 2010.

Portugal (2010h). *Projecto de Regulamento de Taxas, Compensações e Tarifas do Município do Porto Santo*. Município de Porto Santo.

Portugal (2010i). *Projecto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Vila do Rei.

Portugal (2010j). *Projecto de Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização*. Município de Montemor-o-Velho.

Portugal (2010l). *Proposta de Regulamento Municipal de Taxas de Urbanização e Edificação*. Município de Paredes de Coura.

Portugal (2010m). *Projecto de Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Liquidação e Cobrança de Taxa, do Município de Vila do Conde*. Município de Vila do Conde.

Portugal (2010n). *Projecto de Regulamento de Urbanização e Edificação e de Liquidação de Taxas e Compensações*. Município de Rio Maior.

Portugal (2010o). *Regulamento da Tabela de Taxas e Licenças do Município de Alcanena*. Município de Alcanena.

Portugal (2010p). *Regulamento das Taxas Municipais*. Município de Coruche.

Portugal (2010q). *Regulamento das Taxas Municipais*. Município de Madalena.

Portugal (2010r). *Regulamento de Liquidação, Cobrança e Pagamento de Taxas e Licenças Municipais e Respectiva Tabela*. Município de Carrazeda de Ansiães.

Portugal (2010s). *Regulamento de Liquidação e Cobrança das Taxas Relativas à Realização de Operações de Urbanização e Edificação*. Município de São João da Madeira.

Portugal (2010t). *Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas e Licenças e Outras Receitas do Município de Trancoso e Respectiva Tabela que o Integra*. Município de Trancoso.

Portugal (2010u). *Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais*. Município de Castro Daire.

Portugal (2010v). *Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais*. Município de Ribeira de Pena.

Portugal (2010x). *Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais*. Município de Vila de Soure.

Portugal (2010z). *Regulamento de Obras e Edificações Urbanas*. Município de São João da Pesqueira.

Portugal (2010a1). *Regulamento de Tarifas e Preços de Município de Redondo*. Município de Redondo.

Portugal (2010a2). *Regulamento de Taxas do Município de Loures*. Município de Loures.

Portugal (2010a3). *Regulamento de Taxas do Município de Mafra*. Município de Mafra.

Portugal (2010a4). *Regulamento de Taxas do Município da Nazaré*. Município da Nazaré.

Portugal (2010a5). *Regulamento de Taxas e Cedências relativas à Administração Urbanística*. Município de Sesimbra.

Portugal (2010a6). *Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Mirandela*. Município de Mirandela.

Portugal (2010a7). *Regulamento de Taxas e Licenças Municipais*. Município de Mora.

Portugal (2010a8). *Regulamento de Taxas e Licenças Município de Gondomar*. Município de Gondomar.

Portugal (2010a9). *Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município da Guarda*. Município da Guarda.

Portugal (2010a10). *Regulamento de Taxas Municipais*. Município de Alcochete.

Portugal (2010a11). *Regulamento de Taxas Relativas à Realização de Operações Urbanísticas*. Município de Valongo.

Portugal (2010a12). *Regulamento de Urbanização e Edificação, Compensação e Taxas Urbanísticas*. Município de Seia.

Portugal (2010a13). *Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Moita*. Município de Moita.

Portugal (2010a14). *Regulamento de Urbanização e Edificação*. Município de Armamar.

Portugal (2010a15). *Regulamento de Urbanização e Edificação*. Município de Povoação.

Portugal (2010a16). *Regulamento de Urbanização, Edificação e de Taxas e Compensações Urbanísticas*. Município de Figueira da Foz.

Portugal (2010a17). *Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Pombal*. Município de Pombal.

Portugal (2010 a18). *Regulamento e Tabelas de Taxas e Outras Receitas Municipais de Mértola*. Município de Mértola.

Portugal (2010a19). *Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Oeiras*. Município de Oeiras.

Portugal (2010a20). *Regulamento e Tabela de Taxas de Urbanização do Concelho de Caminha*. Município de Caminha.

Portugal (2010a21). *Regulamento e Tabela de Taxas*. Município de Cadaval.

Portugal (2010a22). *Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Faro*. Município de Faro.

Portugal (2010a23). *Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Leiria*. Município de Leiria.

Portugal (2010a24). *Regulamento e Tabela de Taxas do Município do Barreiro*. Município do Barreiro.

Portugal (2010a25). *Regulamento e Tabela Geral de Taxas do Município de Alcácer do Sal*. Município de Alcácer do Sal.

Portugal (2010a26). *Regulamento e Tabela de Taxas, Licenças e Preços do Município de Azambuja*. Município de Azambuja.

Portugal (2010a27). *Regulamento e Tabela de Taxas, Licenças e Prestação de Serviços do Município de Carregal do Sal*. Município de Carregal do Sal.

Portugal (2010a28). *Regulamento e Tabela de Taxas Municipais*. Município de Castelo de Vide.

Portugal (2010a29). *Regulamento e Tabela de Taxas Municipais*. Município de Vila Flor.

Portugal (2010a30). *Regulamento e Tabela de Taxas Municipais*. Município de Vila Real.

Portugal (2010a31). *Regulamento e Tabela de Taxas, Tarifas, Preços e Licenças*. Município de Alcoutim.

Portugal (2010a32). *Regulamento Geral e Tabela de Taxas e Licenças*. Município de Penela.

Portugal (2010a33). *Regulamento Geral das Taxas do Município de Castanheira de Pera*. Município de Castanheira da Pera.

Portugal (2010a34). *Regulamento Geral de Taxas e Licenças do Município de Aljezur*. Município de Aljezur.

Portugal (2010a35). *Regulamento Geral de Taxas do Município de Paços de Ferreira*. Município de Paços de Ferreira.

Portugal (2010a36). *Regulamento Geral de Taxas Municipais*. Município de Torre de Moncorvo.

Portugal (2010a37). *Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação*. Município de Felgueiras.

Portugal (2010a38). *Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação*. Município de Nordeste.

Portugal (2010a39). *Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação*. Município de Oliveira de Frades.

Portugal (2010a40). *Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação*. Município de Penamacor.

Portugal (2010a41). *Regulamento Municipal das Operações Urbanísticas e das Respectivas Taxas e Compensações*. Município de Bombarral.

Portugal (2010a42). *Regulamento Municipal das Taxas pela Realização e Reforços de Infra-Estruturas Urbanísticas*. Município de Seixal.

Portugal (2010a43). *Regulamento Municipal de Administração Urbanística de Estarreja*. Município de Estarreja.

Portugal (2010a44). *Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município da Marinha Grande*. Município de Marinha Grande.

Portugal (2010a45). *Regulamento Municipal de Edificações e Urbanismo*. Município de Aljustrel.

Portugal (2010a46). *Regulamento Municipal de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas*. Município da Maia.

Portugal (2010a47). *Regulamento Municipal de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas*. Município de Condeixa-a-Nova.

Portugal (2010a48). *Regulamento Municipal de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas*. Município de Guimarães.

Portugal (2010a49). *Regulamento Municipal de Taxas*. Município de Torres Novas.

Portugal (2010a50). *Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas de Urbanização e Edificação*. Município de Praia da Vitória.

Portugal (2010a51). *Regulamento Municipal de Urbanização, da Edificação e Taxas*. Município de Mortágua.

Portugal (2010a52). *Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação e de Liquidação de Taxas*. Município de Vila Nova da Barquinha.

Portugal (2010a53). *Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação*. Município de Beja.

Portugal (2010a54). *Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação*. Município de Borba.

Portugal (2010a55). *Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação*. Município de Freixo de Espada à Cinta.

Portugal (2010a56). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Vila do Bispo*. Município de Vila do Bispo.

Portugal (2010a57). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Alvaiázere.

Portugal (2010a58). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Arouca.

Portugal (2010a59). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Fafe.

Portugal (2010a60). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Góis.

Portugal (2010a61). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Mangualde.

Portugal (2010a62). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação: Município de Monção*. Município de Monção.

Portugal (2010a63). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Pampilhosa da Serra.

Portugal (2010a64). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Ponta do Sol.

Portugal (2010a65). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Município de Ponte de Sor.

Portugal (2010a66). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação – Proposta*. Município da Chamusca.

Portugal (2010a67). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Tabela de Taxas e Licenças Devidas pela Realização de Operações Urbanísticas do Município de Vila Franca do Campo*. Município de Vila Franca do Campo.

Portugal (2010a68). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas Aplicáveis do Município de Vila Nova de Poiares*. Município de Vila Nova de Poiares.

Portugal (2010a69). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas*. Município de Viseu.

Portugal (2010a70). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas*. Município de Espinho.

Portugal (2010a71). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Fiscalização e Taxas*. Município de São Pedro do Sul.

Portugal (2010a72). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos*. Município de Lagos.

Portugal (2010a73). *Regulamento Relativo à Cobrança de Taxas de Urbanização, Edificação e outras Operações Urbanísticas do Município de Albergaria-a-Velha*. Município de Albergaria-a-Velha.

Portugal (2010a74). *Regulamento Taxas e Preços do Município de Barrancos*. Município de Barrancos.

Portugal (2010a75). *Tabela de Tarifas e Preços*. Município de Estremoz.

Portugal (2010a76). *Tabela de Taxas e Licenças*. Município de Gouveia.

Portugal (2010a77). *Tabela de Taxas e Licenças Municipais*. Município de Boticas.

Portugal (2010a78). *Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais*. Município de Marco de Canaveses.

Portugal (2010a79). *Tabela de Taxas Licenças e Preços*. Município de Nisa.

Portugal (2010a80). *Tabela de Taxas*. Município de Almeirim.

Portugal (2010a81). *Tabela de Taxas*. Município de Almodôvar.

Portugal (2010a82). *Tabela de Taxas Municipais*. Município de Celorico de Basto.

Portugal (2010a83). *Tabela de Taxas*. Município de Mação.

Portugal (2010a84). *Tabela de Taxas pela Concessão de Licenças e Prestação de Serviços Municipais*. Município de Castelo de Paiva.

Portugal (2010a85). *Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização*. Regulamento n.º 7/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 4 de 7 de Janeiro de 2010. Município de Cantanhede.

Portugal (2010a86). *Regulamento e Tabelas de Taxas e Licenças do Município de Caldas da Rainha*. Regulamento n.º 10/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 5 de 8 de Janeiro de 2010. Município de Caldas da Rainha.

Portugal (2010a87). *Regulamento Municipal de Taxas Urbanísticas*. Edital n.º 19/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 6 de 11 de Janeiro de 2010. Município de Vila Nova de Famalicão.

Portugal (2010a88). *Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação*. Aviso n.º 1902/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 18 de 27 de Janeiro de 2010. Município da Mealhada.

Portugal (2010a89). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do concelho de Constância*. Edital n.º 62/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 18 de 27 de Janeiro de 2010. Município de Condeixa.

Portugal (2010a90). *Regulamento de Taxas*. Regulamento n.º 97/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 34 de 18 de Fevereiro de 2010. Município de Arraiolos.

Portugal (2010a91). *Regulamento de Taxas do Município de Arruda dos Vinhos*. Regulamento n.º 213/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 47 de 9 de Março de 2010. Município de Arruda dos Vinhos.

Portugal (2010a92). *Regulamento, tabelas de taxas e fundamentação económico -financeira, do município de Vieira do Minho*. Regulamento n.º 215/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 47 de 9 de Março de 2010. Município de Vieira do Minho.

Portugal (2010a93). Regulamento de taxas e outras receitas municipais. Aviso n.º 5071/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 48 de 10 de Março de 2010. Município de Póvoa de Lanhoso.

Portugal (2010a94). Regulamento Municipal das Taxas do Município. Deliberação n.º 531/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 51 de 15 de Março de 2010. Município de Alvito

Portugal (2010a95). *Regulamento Municipal de Edificações do Concelho de Ponte de Lima*. Regulamento n.º 263/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 54 de 18 de Março de 2010. Município de Ponte de Lima.

Portugal (2010a96). *Regulamento de Taxas Municipais*. Anúncio n.º 2605/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 55 de 19 de Março de 2010. Município de Óbidos.

Portugal (2010a97). *O Regulamento e Tabela de Taxas Municipais da Câmara Municipal de Nelas*. Aviso n.º 5816/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 55 de 19 de Março de 2010. Município de Nelas.

Portugal (2010a98). Regulamento de taxas, compensações e tarifas do Município do Porto Moniz. Regulamento n.º 279/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 56 de 22 de Março de 2010. Município de Porto Moniz.

Portugal (2010a99). Regulamento de taxas e outras receitas municipais. Aviso n.º 5071/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 48 de 10 de Março de 2010. Município de Póvoa de Lanhoso.

Portugal (2010a100). *Regulamento Geral de Taxas e Licenças do Município de Lamego*. Edital n.º 265/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 59 de 25 de Março de 2010. Município de Lamego.

Portugal (2010a101). *Regulamento municipal de taxas relacionadas com a actividade urbanística e operações conexas*. Regulamento n.º 297/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 59 de 25 de Março de 2010. Município de Oliveira de Azeméis.

Portugal (2010a102). *Regulamento de taxas e outras receitas municipais*. Regulamento n.º 304/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 60 de 26 de Março de 2010. Município da Mêda.

Portugal (2010a103). *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. 10.ª alteração ao Decreto-lei n.º 555/99. Decreto-lei n.º 26/2010 de 30 de Março.

Portugal (2010a104). *Regulamento de liquidação e cobrança de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas*. Regulamento n.º 314/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 63 de 31 de Março de 2010. Município de Chaves.

Portugal (2010a105). *Regulamento e Tabela Geral de Taxas do Município de Sines*. Edital n.º 324/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 68 de 8 de Abril de 2010. Município de Sines

Portugal (2010a106). *Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças do Município de São Brás de Alportel*. Aviso n.º 7399/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 71, 13 de Abril de 2010. Município de São Brás de Alportel.

Portugal (2010a107). *Regulamento e Tabela de Taxas, Compensações e Outras Receitas*. Edital n.º 338/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 71 de 13 de Abril de 2010. Município da Covilhã.

Portugal (2010a108). *Regulamento e Tabela de Taxas no Âmbito de Operações Urbanísticas e Obras no Espaço Público Municipal*. Regulamento n.º 352-B/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 74 de 16 de Abril de 2010. Município de Águeda.

Portugal (2010a109). *Regulamento e Tabela de Taxas Municipais do Município de Palmela*. Regulamento n.º 355/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 75 de 19 de Abril de 2010. Município de Palmela.

Portugal (2010a110). *Regulamento municipal de urbanização e edificação*. Regulamento n.º 364/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 77 de 21 de Abril de 2010. Município de Odemira.

Portugal (2010a111). *Regulamento Municipal de Edificação, Urbanização e de Taxas Urbanísticas*. Edital n.º 384/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 79 de 23 de Abril de 2010. Município de Évora.

Portugal (2010a112). *Orçamento do Estado para 2010*. Lei n.º 3-B/2010 de 28 de Abril.

Portugal (2010a113). *Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Albufeira*. Regulamento n.º 395-A/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 85 de 3 de Maio de 2010. Município de Albufeira.

Portugal (2010a114). *Regulamento Geral e Tabela de Taxas e Licenças do Município de Arganil*. Aviso n.º 8983/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 87 de 5 de Maio de 2010. Município de Arganil.

Portugal (2010a115). *Regulamento Municipal da Tabela de Taxas e Licenças*. Aviso n.º 9022/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 87 de 5 de Maio de 2010. Município de Viana do Alentejo.

Portugal (2010a116). *Regulamento municipal de taxas e outras receitas de urbanização e edificação*. Regulamento n.º 413/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 88 de 6 de Maio de 2010. Município de Ponte da Barca.

Portugal (2010a117). *Regulamento de Taxas do Município de Anadia*. Edital n.º 440/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 88 de 6 de Maio de 2010. Município de Anadia.

Portugal (2010a118). *Regulamento de Taxas e Compensações do Município de Santana*. Regulamento n.º 418/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 89 de 7 de Maio de 2010. Município de Santana.

Portugal (2010a119). *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e de Taxas e Compensações Urbanísticas*. Aviso n.º 9289/2010, Diário da República, 2.ª série, n.º 89 de 7 de Maio de 2010. Município de Portalegre.

Portugal (2010a120). *Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais*. Aviso n.º 9380/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 90 de 10 de Maio de 2010. Município de Proença-a-Nova.

Portugal (2010a121). *Regulamento de taxas e outras receitas municipais*. Aviso n.º 9550/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 94 de 14 de Maio de 2010. Município de Alcobaça.

Portugal (2010a122). *Regulamento Geral de Taxas Municipais*. Edital n.º 463/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 91 de 11 de Maio de 2010. Município de Mogadouro.

Portugal (2010a123). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de Taxas Urbanísticas do Município de Tomar*. Aviso n.º 9721/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 95 de 17 de Maio de 2010. Município de Tomar.

Portugal (2010a124). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho do Fundão*. Edital n.º 517/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 98 de 20 de Maio de 2010. Município do Fundão

Portugal (2010a125). *Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação e de taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas*. Regulamento 495/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 104 de 28 de Maio de 2010. Município de Amares.

Portugal (2010a126). *Regulamento de Taxas do Município de Benavente*. Aviso n.º 10816/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 105 de 31 de Maio de 2010. Município de Benavente.

Portugal (2010a127). *Regulamento de taxas e outras receitas municipais*. Edital (extracto) n.º 589/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 111 de 9 de Junho de 2010. Município de Serpa.

Portugal (2010a128). *Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Torres Vedras*. Edital n.º 590/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 111 de 9 de Junho de 2010. Município de Torres Vedras.

Portugal (2010a129). *Regulamento e Tabela de Taxas Municipais*. Regulamento n.º 531/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 113 de 14 de Junho de 2010. Município Alfandega da Fé.

Portugal (2010a130). *Regulamento das taxas municipais*. Edital n.º 653/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 122 de 25 de Junho de 2010. Município de São Roque do Pico.

Portugal (2010a131). *Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação*. Regulamento n.º 566/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 123 de 28 de Junho de 2010. Município de Terras de Bouro.

Portugal (2010a132). *Regulamento de Taxas do Município de Anadia*. Declaração de rectificação n.º 1310/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 129 de 6 de Julho de 2010. Município de Anadia.

Portugal (2010a133). Regulamento n.º 585/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 130 de 7 de Julho de 2010. *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas Aplicáveis do Município de Penacova*. Município de Penacova.

Portugal (2010a134). *Regulamento, a Tabela Geral de Taxas e o Relatório de Fundamentação Económico-Financeira Relativa ao Valor das Taxas*. Aviso n.º 13726/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 132 de 9 de Julho de 2010. Município de Santarém.

Portugal (2010a135). *Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais*. Edital n.º 692/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 133 de 12 de Julho de 2010. Município de Santa Comba Dão.

Portugal (2010a136). *Regulamento de taxas e licenças municipais*. Edital n.º 701/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 135 de 14 de Julho de 2010. Município de Portel.

Portugal (2010a137). *Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tarouca*. Aviso n.º 14039/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 135 de 14 de Julho de 2010. Município de Tarouca.

Portugal (2010a138). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Aviso n.º 14106/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 136 de 15 de Julho de 2010. Município de Santa Maria da Feira.

Portugal (2010a139). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Aviso n.º 19937/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 196 de 8 de Outubro de 2010. Município de Melgaço.

Portugal (2010a140). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Aviso n.º 20515/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 201 de 15 de Outubro de 2010. Município de Elvas.

Portugal (2010a141). *Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e Prestação de Serviços do Município do Sabugal*. Regulamento n.º 793/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 203 de 19 de Outubro de 2010. Município de Sabugal.

Portugal (2010a142). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação*. Aviso n.º 22190/2010 — Diário da República, 2.ª série, n.º 212 de 2 de Novembro de 2010. Município de Vale de Cambra.

Portugal (2010a143). *Regulamento e tabela de taxas e outras receitas municipais*. Aviso n.º 22442/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 214 de 4 de Novembro de 2010. Município de Sever do Vouga.

Portugal (2010a144). *Preços de construção da habitação, por metro quadrado de área útil* para vigorar em 2011. Portaria n.º 1172/2010 de 10 de Novembro.

Portugal (2010a145). *Regulamento municipal de urbanização e de edificação*. Edital n.º 1136/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 218 de 10 de Novembro de 2010. Município Figueiró dos Vinhos.

Portugal (2010a146). *Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Santa Marta de Penaguião*. Declaração de rectificação n.º 2516/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 234 de 3 de Dezembro de 2010. Município de Santa Marta de Penaguião.

Portugal (2010a147). *Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vila Nova de Gaia*. Aviso n.º 27475/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 250 de 28 de Dezembro de 2010. Município de Vila Nova de Gaia.

Portugal (2011). *Código Regulamentar Município de Amarante*. Município de Amarante.

Portugal (2011a). *Regulamento de Taxas e Licenças Municipais*. Município de Montemor-o-Novo.

Portugal (2011b). *Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Fornos de Algodres*. Município de Fornos de Algodres.

Portugal (2011c). *Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais, Regulamento de Liquidação e Cobrança do Município de Odivelas*. Município de Odivelas.

Portugal (2011d). *Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação*. Município de Vila Nova de Foz Côa.

Portugal (2011e). *Regulamento e Tabela de Taxas e Preços*. Município de Ferreira do Alentejo.

Portugal (2011f). *Regulamento e Tabela de Taxas*. Município de Murtosa.

Portugal (2011g). *Regulamento Municipal da Urbanização, da Edificação e de Taxas e Compensações Urbanísticas de Macedo de Cavaleiros*. Município de Macedo de Cavaleiros.

Portugal (2011h). *Tabela de Taxas e Licenças Municipais de Câmara de Lobos*. Município de Câmara de Lobos.

Portugal (2011i). *Tabela de Taxas, Tarifas e Preços*. Município de Almada.

Portugal (2011j). *Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais*. Regulamento n.º 1/2011. Diário da República, 2.ª série, n.º 1 de 3 de Janeiro de 2011. Município da Batalha.

Portugal (2011l). *Regulamento municipal de taxas e outras receitas do Município de Alenquer*. Edital n.º 55/2011. Diário da República, 2.ª série, n.º 14 de 20 de Janeiro de 2011. Município de Alenquer.

Portugal (2011m). *Projecto de Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas*. Aviso n.º 1664/2011. Diário da República, 2.ª série, n.º 11 de 17 de Janeiro de 2011. Município do Cartaxo.

Portugal (2011n). *Alteração ao Regulamento Municipal de Taxas e Preços*. Regulamento n.º 87/2011. Diário da República, 2.ª série, n.º 23 de 2 de Fevereiro de 2011. Município de Cuba.

Portugal (2011o). *Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação*. Regulamento n.º 113/2011. Diário da República, 2.ª série, n.º 32 de 15 de Fevereiro de 2011. Município de Golegã.

Portugal (2011p). *Regulamento Municipal de Taxas e Compensações associadas à realização de operações urbanísticas*. Regulamento n.º 121/2011. Diário da República, 2.ª série, n.º 34 de 17 de Fevereiro de 2011. Município de São Vicente.

Portugal (2011q). *Regulamento Municipal de Taxas e Compensações nas Operações Urbanísticas*. Edital 25/2011. Jornal Oficial, 2.ª série, n.º 39 de 25 de Fevereiro de 2011. Município do Funchal.

Portugal (2011r). *Regulamento Municipal da Realização de Operações Urbanísticas*. Regulamento n.º 229/2011. Diário da República, 2.ª série, n.º 68 de 6 de Abril de 2011. Município de Porto de Mós.

Portugal (2011s). *Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais para 2011*. Aviso n.º 21064-A/2010. Diário da República, 2.ª série, n.º 204 de 20 de Outubro de 2010. Município de Cascais.

Vasques, Sérgio (2008). *O Princípio da Equivalência como Critério de Igualdade Tributária*. Almedina. Dissertação de doutoramento, Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa, Lisboa. 786 p. ISBN 9789724034034.

PARTE III

ANMP (2011). *Associação Nacional dos Municípios Portugueses*. Portugal. Informação disponível *online* em [<http://www.anmp.pt/>] em 09/11/2010.

Costa, José da Silva (1995). *Uma proposta de Metodologia de Revisão de Tabela de Taxas dos Municípios*. Revista da Administração Local, n.º 146, Março-Abril, pp. 123-136.

Costa, José da Silva; Silva, Mário R.; Carvalho, J e Gomes, A. (1998). *Taxas e Tarifas Municipais*. Estudo elaborado para a CCRN, 2 volumes, Porto.

Costa, José da Silva (2011). *Fundamentação Económico-Financeira das Taxas Municipais: uma reavaliação*. Conferência “A Experiência Regulamentar dos Municípios Portugueses”. Faculdade de Direito da Universidade do Porto, 18 de Fevereiro.

CPCI (2011). *Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário*. Informação disponível *online* em [<http://www.cpci.pt/>] em 18/03/2011.

Holm, L.; Schaufelberger, J.; Griffin, D e Cole, T. (2005). *Construction Cost Estimating – Process and Practices*. Pearson Education, Inc. University of Washington. 354 p. ISBN 0-13-049665-0.

IGF (2010). *Inspecção Geral de Finanças*. Portugal. Informação disponível *online* em [<http://www.igf.min-financas.pt/>] em 03/12/2010.

Mateus, Ricardo (2009). *Avaliação da Sustentabilidade da Construção – Propostas para o Desenvolvimento de Edifícios mais Sustentáveis*. Dissertação de Doutoramento, Departamento de Engenharia Civil, Universidade do Minho. Guimarães.

McCabe, Steven (2001). *Benchmarking in Construction*. School of Property and Construction, University of Central England in Birmingham. 290 p. ISBN 0-632-05554-2.

Norway (2005). *The City of Oslo: Urban Development – Processes and Procedures*. Agency for Planning and Building Services. Oslo. May 2005.

Pardal, Sidónio (2009). *Apontamentos para uma Lei dos Solos*. Conferência Qualidade do Ambiente Urbano: Novos Desafios, Escola Superior Agrária de Beja, 8-9 de Outubro.

Portugal (2011). *Ministério das Finanças e da Administração Pública*. Informação disponível *online* em [<http://www.min-financas.pt/>] em 18/03/2011.

PARTE IV

INE (2010). *Estimativas de Obras Concluídas para os Anos de 2008 e 2009*. Instituto Nacional de Estatística, Lisboa. Informação disponível *online* em [<http://www.ine.pt/>] em 02/11/2010.

Portugal (2010). *Preços de Construção da Habitação, por Metro Quadrado de Área Útil para Vigorar em 2011*. Portaria n.º 1172/2010 de 10 de Novembro.

ANEXO I

Tabelas de Parâmetros e dos Pesos de Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização nos Municípios

Expressão de cálculo para edificações e loteamentos

Parâmetro			número de ocorrências 200					
Tipologia da construção								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Abrantes			Horta			Santana	0,8	1
Alandroal	0,15	0,35	Idanha-a-Nova	0,5	1	Santarém	0	1
Albergaria-a-Velha			Ílhavo	0,4	0,8	Santo Tirso	0,0053	0,021
Albufeira			Lagoa - Açores	2	5	São Brás de Alportel		
Alcácer do Sal			Lagoa - Algarve	0,08	0,17	São João da Madeira	5	7,5
Alcanena	0,3	1	Lagos			São Pedro do Sul	2,25	7,5
Alcobaça	0,5	1	Lajes do Pico			São Vicente	0,03	0,13
Alcochete	1	4	Lamego	1,25	8	Sardoal	0,5	2
Alfândega da Fé			Leiria	0,01	0,025	Sátão	0,005	0,015
Alijó	5	50	Lisboa	1,5	6	Seia	0,3	1,25
Aljezur			Loures			Seixal		
Aljustrel	0,4	1	Lourinhã	2,5	10	Sernancelhe		
Almada			Lousã	0,12	0,44	Serpa	0,4	1
Almeida	0,4	0,9	Lousada	0,25	0,3	Setúbal	2	4,5
Almeirim	0	1	Mação			Silves	0,05	0,4
Almodôvar	0,4	1	Macedo de Cavaleiros	0,07	0,5	Sines	1	1,5
Alpiarça	0	1	Machico	0,01	0,08	Sintra	1,5	10
Alvaiázere	2,5	10	Mafra			Sobral de Monte Agraço	0,5	1
Amarante	1	1,3	Maia	0,02744	0,04665	Sousel	1	1,25
Amares	5	12,5	Manteigas	0,4	1	Tabuaço	1	3
Anadia	0,125	0,35	Marinha Grande	0,2	0,5	Tavira		
Ansião	1,3	7,5	Matosinhos	11	86	Terras de Bouro	0,5	1,2
Arcos de Valdevez			Mealhada	0,2	0,5	Tondela	1,5	10
Arganil	0,95	11,8	Mértola	0,15	0,35	Torre de Moncorvo	1	1,25
Arouca	0,0002	0,0008	Mesão Frio			Torres Novas		
Arraiolos			Mira			Trofa	0,115	0,43
Aveiro	0	0,7	Mogadouro			Vagos	0,01	0,04
Azambuja			Moita	2	5	Vale de Cambra	1	1,1
Baião	1	4,5	Monforte	0,9	1,3	Valongo	25	37,5
Barcelos	4	12	Montalegre			Velas	2,5	7,5
Barrancos	0,4	1	Montemor-o-Novo			Vendas Novas		
Beja			Montijo	1	8	Viana do Alentejo		
Belmonte	2	8	Mortágua	1	1,2	Viana do Castelo	0,011	0,02
Benavente	0,5	1	Nazaré	0,4	1,15	Vieira do Minho	0,05	1
Bombarral	2	4	Nelas	0,005	0,02	Vila de Rei	0,5	2
Botlicas			Nordeste	2,5	7,5	Vila do Bispo		
Braga	0,25	1,2	Óbidos	3,25	200	Vila do Conde	0,003	0,05
Cabeceiras de Basto	0,75	1,2	Odemira	0,06	0,16	Vila do Porto	1,5	7,5
Caldas da Rainha	2	4	Odivelas	0,0275	0,0425	Vila Flor	1	1,25
Câmara de Lobos	1	1,5	Olhão da Restauração	0,5	3	Vila Franca de Xira	0,3	0,8
Caminha			Oliveira de Azeméis			Vila Franca do Campo	1,5	5
Carregal do Sal	1,5	10	Ourém			Vila Nova de Cerveira	2,4	15
Cartaxo			Ourique	2	5	Vila Nova de Famalicão		
Cascais	1		Ovar	0,06	0,13	Vila Nova de Foz Côa	1	1,25
Castanheira de Pera	0,3	0,9	Palmela			Vila Nova de Gaia	0,5	0,65
Castelo Branco	0,25	3,5	Paredes de Coura	2,5	15	Vila Nova de Paiva	1,5	7,5
Castelo de Vide	1	1,25	Penafiel	0,007	0,023	Vila Pouca de Aguiar	3,1	12,5
Castro Daire			Penalva do Castelo	0,05	0,2	Vila Velha de Ródão	1,5	10
Castro Verde	0,1	0,3	Penamacor			Vila Verde		
Celorico da Beira	0,3	1	Peniche	1	8	Viseu	0,0005	0,085
Chamusca	0,0053	0,0157	Peso da Régua	1	11			
Chaves			Pinhel	0,5	1,1			
Cinfães			Ponta Delgada	1	7,5			
Coruche	1,5	4	Ponte da Barca	0,005	0,015			
Covilhã			Ponte de Lima	0	0,28			
Crato	0,5	2,5	Ponte de Sor	0,3	0,9			
Cuba	0,4	1,01	Portalegre	0,5	2,5			
Espinho	0,4	2	Portel	0,8	1			
Esposende	0,02	0,06	Porto	1,875	7,5			
Estarreja	0,06	0,13	Porto de Mós					
Évora	0,01	0,08	Porto Moniz	0,8	1			
Fafe	0	0,5	Porto Santo	0,4	1,5			
Faro	0,08	1,2	Póvoa de Lanhoso	0,5	1			
Ferreira do Alentejo	0	0,4	Póvoa de Varzim	1	45			
Ferreira do Zêzere	1,25	10	Praia da Vitória	1,5	10			
Figueira da Foz	1	7,5	Reguengos de Monsaraz	0,005	0,007			
Figueiró dos Vinhos			Ribeira Grande	1	4,5			
Freixo de Espada à Cinta			Rio Maior	2	5			
Fronteira	0,5	1,2	Sabrosa	5	50			
Funchal	0,5	1,38	Sabugal	0,2	10,7			
Gavião	1,75	10	Santa Comba Dão	0,15	1			
Góis	0	0,28	Santa Cruz	0,02	0,06			
Golegã			Santa Cruz da Graciosa					
Gondomar	1	1,5	Santa Maria da Feira					
Guarda	0,08	1,2	Santa Marta de Penaguião	4	43			

Parâmetro			número de ocorrências					
Nível de infraestruturas públicas existentes								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Aguiar da Beira	0,3	15	Santa Maria da Feira					
Alcanena	0	0,2	São Brás de Alportel	0,5	1			
Alcobaça	0,8	1,2	São João da Madeira	0,6	1			
Alfândega da Fé			São Pedro do Sul	0,5	1			
Aljezur	0,5	1	São Vicente	0,5	1			
Almeida	0,5	1	Sardoal	0,05	0,2			
Almeirim	0,25	1	Seia	0,05	0,08			
Alpiarça	0,25	1	Sernancelhe					
Alvaiázere	0,5	1	Sobral de Monte Agraço	0,1	1			
Amarante	0,05	2,1	Tabuaço	0,5	1			
Amares	0,5	1	Tondela	0,5	1			
Anadia	0,1	0,75	Torre de Moncorvo	0,5	1			
Ansião	0,5	1	Torres Novas	0,5	1			
Arouca	0,5	1	Trofa	0,055	0,08			
Arraiolos	0,005	0,09	Vagos	0,1	1			
Arruda dos Vinhos			Vale de Cambra	0,1	1,01			
Baião	0,5	1	Valongo	0,5	1			
Barcelos	0,05	1	Velas	0,5	1			
Bragança	0	1	Vendas Novas	0,005	0,105			
Caminha	0,5	1	Viana do Alentejo	0,0035	0,0545			
Celorico da Beira	0,05	1	Vieira do Minho	0,1	1			
Condeixa-a-Nova	0,103	0,544	Vila de Rei	0,05	0,55			
Corvo	0,03	1	Vila do Bispo					
Espinho	0,5	1	Vila do Porto	0,1	1,2			
Esposende	0,4	1	Vila Franca de Xira	0,5	1			
Estarreja	0,005	0,08	Vila Franca do Campo	0,1	1,2			
Fafe	0,05	1,3	Vila Nova de Cerveja	0,4	1			
Ferreira do Zêzere	0,5	1	Vila Nova de Paiva	0,1	0,6			
Figueira da Foz	0,1	0,6	Vila Pouca de Aguiar	0,5	1			
Fornos de Algodres	0,3	15	Vila Velha de Ródão	0,5	1			
Fronteira	0,05	1	Vizela	1	2			
Funchal	0,5	1	Vouzela	0,005	0,084			
Gavião	0,1	0,6						
Góis	0,4	1						
Guimarães	0	0,75						
Idanha-a-Nova	0,05	1						
Ílhavo	0,05	1						
Lagoa - Açores	0,05	0,6						
Lamego	0,5	1						
Lourinhã	0,5	1						
Lousada	0,2	0,3						
Macedo de Cavaleiros	0,2	1						
Machico	0,2	0,6						
Maia	0,8	1						
Manteigas	0,05	1						
Marinha Grande	0,1	1,1						
Mealhada	0,1	1,1						
Mira	0,04	1						
Miranda do Douro								
Mogadouro								
Moimenta da Beira	0	1						
Murtosa	0,4	1						
Nazaré	0,9	1,3						
Nordeste	0,5	1						
Óbidos	0,5	1						
Odemira	0,005	0,065						
Odivelas	0,5	1						
Olhão da Restauração	0,5	0,9						
Oliveira de Frades	0,005	0,215						
Ovar	0,005	0,08						
Palmela	0,5	11,5						
Paredes de Coura	0,4	1						
Penalva do Castelo	0,5	1						
Penamacor	0,03	1						
Peniche	0,4	1						
Pinhel	0,5	1						
Pombal								
Ponte de Laga	0,1	1,2						
Ponte de Barca	0,4	1						
Ponte de Lima	0,4	1						
Póvoa de Varzim	0,6	1						
Praia da Vitória	0,5	1						
Ribeira Grande	0,2	1						
Santa Comba Dão	0,5	1						
Santa Cruz da Graciosa								

Parâmetro			Influência do custo das infraestruturas						número de ocorrências	15
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos			
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo		
Alandroal	0,15	0,45								
Castanheira de Pera	0,5	1								
Coruche	0,25	1								
Ferreira do Alentejo	0	0,4								
Golegã										
Ílhavo	0,02	0,045								
Lajes do Pico										
Mação										
Ponte de Sor	0,15	0,6								
Porto Santo	0,25									
Sabugal	0,6	1								
Santarém	0,25	1								
Sardoal										
Viseu	0,794	1,587								
Vizela										

Parâmetro			Tipo de operação urbanística						número de ocorrências	12
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos			
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo		
Aguiar da Beira	0	1								
Aveiro	0,025	0,045								
Braga	0,008	0,012								
Castro Verde	0,015	0,03								
Espinho	0,15	0,25								
Fornos de Algodres	0	1								
Matosinhos	0,1	1								
Odemira										
Viana do Castelo										
Vila Franca de Xira	0,02	0,045								
Vila Nova de Gaia	0,025	0,045								
Vouzela										

Parâmetro			Coeficiente que traduz a influência da utilização e da localização geográfica diferenciada na operação urbanística						número de ocorrências	8
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos			
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo		
Batalha										
Guarda										
Lagoa - Algarve										
Lousada										
Maia										
Palmela										
Resende										
Vila Real										

Parâmetro			Áreas de construção de todas as construções abrangidas pelo perímetro da zona de intervenção						número de ocorrências	1
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos			
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo		
Guimarães										

Parâmetro			Somatório das áreas de construção de cada operação de loteamento						número de ocorrências	2
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos			
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo		
Guimarães										
Vizela										

Parâmetro			Custo do metro quadrado das infraestruturas urbanas completas						número de ocorrências	10
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos			
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo		
Azambuja										
Cartaxo										
Faro										
Guarda										
Horta										
Lagoa - Algarve										
Manteigas										
Penacova										
Sabugal										
Santarém										

Parâmetro			número de ocorrências		
Localização da operação dentro do concelho					
Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo
Abrantes			Mortágua	1	1,2
Albufeira	1	2	Murtosa	1,12	2,24
Alcácer do Sal			Nazaré	0,7	1
Alcanena	0,4	1	Nelas	0,7	1
Alcobaça	0,8	1	Odemira	0,8	1,3
Alfândega da Fé			Oliveira do Bairro		
Alijó	0,5	1	Palmela		
Aljustrel	0,1	0,15	Paredes de Coura	2,5	15
Almada			Penacova		
Almeida	0,4	0,9	Penafiel	0,25	0,35
Almeirim	0,005	0,025	Penalva do Castelo	0,01	0,04
Almodôvar	0,05	0,08	Peniche	1	8
Alpiarça	0,005	0,025	Pinhel	0,5	1,1
Alvaiázere	2,5	10	Pombal		
Anadia	0,1	0,175	Ponte Delgada	1	7,5
Arcos de Valdevez			Ponte da Barca	0,4	1
Arganil	0,95	11,8	Ponte de Lima	0	0,28
Arraiolos			Portalegre	0,5	2,5
Aveiro	0,3	1	Portel		
Azambuja			Porto	1,875	7,5
Barcelos	0,4	1,3	Porto de Mós	0,002	0,015
Barrancos	0,11	0,15	Póvoa de Varzim	1	45
Beja			Praia da Vitória		
Braga	0,6	1	Resende	0,0022	0,0027
Cabeceiras de Basto	0,5	1	Ribeira Grande	1	4,5
Caldas da Rainha	0,6	1	Sabrosa	0,06	0,1
Câmara de Lobos	0,5	1	Santa Comba Dão	0,15	1
Cantanhede	5	10	Santa Maria da Feira		
Carregal do Sal	1	1,2	Santa Marta de Penaguião	0,2	0,45
Cartaxo			Santarém	0,01	0,025
Cascais	1	85,6	Santo Tirso	0	0
Castanheira de Pera	0,11	0,15	São Vicente	0,6	1
Castelo Branco	0,25	3,5	Sátão	0,6	1
Castelo de Vide	0,8	1	Seia	0,15	0,4
Castro Marim	0,009	0,011	Serpa	0,001	0,15
Castro Verde	0,1	0,4	Silves	0,05	0,4
Celorico da Beira	0,6	1	Sintra	1	1,3
Chamusca	0	0	Sobral de Monte Agraço	0,4	1
Coimbra	19	37	Sousel	0,5	1
Condeixa-a-Nova	0,005	0,06	Tabuaço	1	3
Constância			Terras de Bouro	0,5	0,8
Covilhã			Tondela	1,5	10
Crato	0,5	2,5	Torre de Moncorvo	0,8	1,44
Cuba	0,1	0,15	Torres Novas		
Espinho	0,07	0,15	Trofa	0,115	0,43
Esposende	0,5	1	Valongo	25	37,5
Fafe	0	1,5	Vendas Novas		
Ferreira do Alentejo			Viana do Alentejo		
Ferreira do Zêzere			Viana do Castelo	0,5	1,8
Figueira da Foz			Vila do Conde	0,003	0,05
Figueiró dos Vinhos			Vila do Porto	1,5	7,5
Freixo de Espada à Cinta			Vila Flor	0,5	1
Funchal	0,6	1	Vila Franca do Campo	1,5	5
Gavião			Vila Nova de Famalicão		
Góis			Vila Nova de Foz Côa	0,5	1
Golegã			Vila Nova de Gaia	0,8	1
Gondomar	0,5	1	Vila Nova de Paiva	1,5	7,5
Guarda	0,35	3	Vila Nova de Poiares		
Horta			Vila Pouca de Aguiar	3,1	12,5
Lagos			Vila Real	0,002	0,005
Lamego	1,25	8	Vila Velha de Ródão	1,5	10
Leiria	0,01	0,025	Vila Verde		
Lourinhã	2,5	10	Viseu		
Mação	0,9	1,5			
Macedo de Cavaleiros	0,07	0,5			
Machico	0,04	0,1			
Maia					
Marinha Grande	0,03	0,2			
Matosinhos	0,5	1,2			
Mértola	0,1	0,25			
Mesão Frio	0,0025	0,005			
Mogadouro					
Monforte					
Montemor-o-Novo					
Mora					

Parâmetro			número de ocorrências					
Classificação dos aglomerados urbanos segundo o PDM								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Aguiar da Beira	95	100						
Alandroal	0,001	0,08						
Alcochete	0,3	1						
Alenquer								
Aljezur	0,05	0,1						
Amarante	0,5	1						
Ansião	1,3	7,5						
Arouca	1	10						
Arruda dos Vinhos								
Benavente	0,5	1						
Bombarral	0,6	1						
Caminha	0,01	0,03						
Cartaxo								
Castelo de Paiva	0,45	0,6						
Castelo de Vide	0,5	1,2						
Castro Marim	0,5	1						
Cinfães	0,01	0,02						
Corvo	0,002	0,004						
Estarreja	1	1,6						
Faro	0,08	0,1						
Figueiró dos Vinhos								
Fornos de Algodres								
Fronteira	0,1	0,4						
Idanha-a-Nova	5	10						
Lajes do Pico								
Lisboa	1,5	6						
Lousã	0,5	2						
Manteigas	0,5	1						
Mealhada	0,5	1						
Mira	0,005	0,015						
Miranda do Douro	0,1	0,5						
Monforte								
Óbidos	3,25	200						
Odemira	1	1,6						
Odivelas								
Olhão da Restauração								
Ourém	0,002	0,012						
Ourique	0,6	1						
Ovar	1	1,4						
Penamacor	0,01	0,02						
Peso da Régua	0,5	1						
Pombal								
Portalegre								
Porto Santo	0,75	3,5						
Reguengos de Monsaraz	0,7	7						
Rio Maior	0,6	1						
Santa Cruz	0,5	2						
Santa Cruz da Graciosa								
Santana	0,65	2						
Santarém	0,01	0,025						
São Brás de Alportel	0,01	0,03						
Sousel	0,8	1,44						
Tomar	0	2						
Vale de Cambra	1,05	1,1						
Vieira do Minho	0,1	1						
Vila Flor	0,5	1,44						
Vila Nova de Cerveira	2,4	15						
Vila Nova de Foz Côa	0,8	1,44						

Parâmetro			número de ocorrências			
Custo do metro quadrado da operação na área do município						
Município	Pesos		Município	Pesos		Município
	mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Alandroal			Nelas			
Alcanena			Nordeste			
Alcobaça			Óbidos			
Alijó			Odemira			
Aljezur			Odivelas			
Aljustrel			Olhão da Restauração			
Almeida			Oliveira de Frades			
Almeirim			Ourém			
Almodôvar			Ovar			
Alpiarça			Paredes de Coura			
Alvaiázere			Penafiel			
Amarante			Penalva do Castelo			
Amares			Penamacor			
Ansião			Peniche			
Arganil			Peso da Régua			
Arouca			Pinhel			
Arraiolos			Ponta Delgada			
Arruda dos Vinhos			Ponte da Barca			
Aveiro			Ponte de Lima			
Baião			Ponte de Sor			
Barcelos			Portalegre			
Barrancos			Porto			
Belmonte			Porto de Mós			
Benavente			Porto Moniz			
Braga			Porto Santo			
Bragança			Póvoa de Lanhoso			
Cabeceiras de Basto			Póvoa de Varzim			
Câmara de Lobos			Praia da Vitória			
Caminha			Reguengos de Monsaraz			
Cantanhede			Ribeira Grande			
Castanheira de Pera			Sabrosa			
Castelo Branco			Santa Comba Dão			
Castelo de Paiva			Santa Cruz da Graciosa			
Castro Daire			Santa Maria da Feira			
Castro Marim			Santa Marta de Penaguião			
Castro Verde			Santo Tirso			
Celorico da Beira			São Brás de Alportel			
Chamusca			São João da Madeira			
Cinfães			São Pedro do Sul			
Condeixa-a-Nova			São Vicente			
Corvo			Sátão			
Crato			Seia			
Cuba			Sernancelhe			
Espinho			Serpa			
Esposende			Soure			
Estarreja			Tabuaço			
Évora			Tarouca			
Ferreira do Alentejo			Terras de Bouro			
Ferreira do Zêzere			Tondela			
Figueira da Foz			Torres Novas			
Figueira de Castelo Rodrigo			Trofa			
Fronteira			Vagos			
Funchal			Vale de Cambra			
Gavião			Valongo			
Góis			Velas			
Golegã			Viana do Alentejo			
Gondomar			Viana do Castelo			
Guimarães			Vieira do Minho			
Ílhavo			Vila do Bispo			
Lagoa - Açores			Vila do Conde			
Lajes do Pico			Vila do Porto			
Lamego			Vila Franca de Xira			
Leiria			Vila Franca do Campo			
Lourinhã			Vila Nova de Cerveira			
Machico			Vila Nova de Gaia			
Maia			Vila Nova de Paiva			
Marinha Grande			Vila Pouca de Aguiar			
Matosinhos			Vila Velha de Ródão			
Mértola			Vizela			
Mesão Frio			Vouzela			
Mira						
Moimenta da Beira						
Monchique						
Murtosa						
Nazaré						

Parâmetro			número de ocorrências			219		
Área de construção da operação								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Abrantes			Gavião			Porto Moniz		
Albufeira			Góis			Porto Santo		
Alcanena			Golegã			Póvoa de Lanhoso		
Alcobaça			Gondomar			Póvoa de Varzim		
Alcochete			Guarda			Praia da Vitória		
Alenquer			Guimarães			Reguengos de Monsaraz		
Alfândega da Fé			Horta			Resende		
Alijó			Idanha-a-Nova			Ribeira Grande		
Aljezur			Ílhavo			Rio Maior		
Aljustrel			Lagoa - Açores			Sabrosa		
Almada			Lagoa - Algarve			Sabugal		
Almeida			Lagos			Santa Comba Dão		
Almeirim			Lajes do Pico			Santa Cruz		
Almodôvar			Lamego			Santa Cruz da Graciosa		
Alpiarça			Leiria			Santa Maria da Feira		
Alvaiázere			Lisboa			Santa Marta de Penaguião		
Amarante			Loures			Santana		
Amares			Lourinhã			Santarém		
Anadia			Lousã			Santo Tirso		
Ansião			Lousada			São Brás de Alportel		
Arcos de Valdevez			Mação			São João da Madeira		
Arganil			Macedo de Cavaleiros			São Pedro do Sul		
Arouca			Machico			São Vicente		
Arraiolos			Mafra			Sardoal		
Arruda dos Vinhos			Maia			Sátão		
Aveiro			Manteigas			Seia		
Baião			Marinha Grande			Seixal		
Barcelos			Matosinhos			Sernancelhe		
Barrancos			Mealhada			Serpa		
Batalha			Mértola			Setúbal		
Beja			Mesão Frio			Silves		
Belmonte			Mira			Sintra		
Benavente			Miranda do Douro			Sobral de Monte Agraço		
Bombarral			Mogadouro			Sousel		
Braga			Moimenta da Beira			Tabuaço		
Bragança			Moita			Tarouca		
Cabeceiras de Basto			Monchique			Tavira		
Caldas da Rainha			Monforte			Terras de Bouro		
Câmara de Lobos			Montemor-o-Novo			Tomar		
Caminha			Montemor-o-Velho			Tondela		
Cantanhede			Montijo			Torre de Moncorvo		
Carregal do Sal			Mora			Torres Novas		
Cartaxo			Mortágua			Trofa		
Cascais			Murtosa			Vagos		
Castanheira de Pera			Nazaré			Vale de Cambra		
Castelo Branco			Nelas			Valongo		
Castelo de Vide			Nordeste			Velas		
Castro Daire			Óbidos			Vendas Novas		
Castro Marim			Odemira			Viana do Alentejo		
Castro Verde			Odivelas			Viana do Castelo		
Celorico da Beira			Olhão da Restauração			Vieira do Minho		
Chamusca			Oliveira de Azeméis			Vila de Rei		
Cinfães			Oliveira de Frades			Vila do Bispo		
Coimbra			Oliveira do Bairro			Vila do Conde		
Condeixa-a-Nova			Ourém			Vila do Porto		
Constância			Ourique			Vila Flor		
Coruche			Ovar			Vila Franca do Campo		
Corvo			Palmela			Vila Nova de Cerveira		
Covilhã			Paredes de Coura			Vila Nova de Famalicão		
Crato			Penacova			Vila Nova de Foz Côa		
Cuba			Penafiel			Vila Nova de Gaia		
Espinho			Penalva do Castelo			Vila Nova de Paiva		
Esposende			Penamacor			Vila Nova de Poiares		
Estarreja			Peniche			Vila Pouca de Aguiar		
Évora			Peso da Régua			Vila Real		
Fafe			Pinhel			Vila Velha de Ródão		
Faro			Pombal			Viseu		
Ferreira do Alentejo			Ponta Delgada			Vizela		
Ferreira do Zêzere			Ponte da Barca			Vouzela		
Figueira da Foz			Ponte de Lima					
Figueira de Castelo Rodrigo			Ponte de Sor					
Figueiró dos Vinhos			Portalegre					
Freixo de Espada à Cinta			Portel					
Fronteira			Porto					
Funchal			Porto de Mós					

Parâmetro			número de ocorrências					
Valor do investimento previsto de acordo com o programa plurianual de investimento (PPI)								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Aguiar da Beira			São Pedro do Sul					
Alandroal			Seia					
Aljustrel			Serpa					
Almeirim			Silves					
Almodôvar			Sines					
Alpiarça			Sintra					
Alvaiázere			Sousel					
Amarante			Tabuaço					
Amares			Tarouca					
Anadia			Terras de Bouro					
Ansião			Tondela					
Arouca			Torre de Moncorvo					
Baião			Torres Novas					
Barrancos			Trofa					
Batalha			Valongo					
Beja			Velas					
Belmonte			Vila de Rei					
Cabeceiras de Basto			Vila do Conde					
Carregal do Sal			Vila do Porto					
Cascais			Vila Flor					
Castanheira de Pera			Vila Franca de Xira					
Castelo Branco			Vila Nova de Cerveira					
Castelo de Vide			Vila Nova de Foz Côa					
Castro Daire			Vila Pouca de Aguiar					
Castro Marim			Viseu					
Coruche			Vouzela					
Corvo								
Crato								
Cuba								
Espinho								
Estarreja								
Fafe								
Figueira da Foz								
Figueiró dos Vinhos								
Fornos de Algodres								
Frelxo de Espada à Cinta								
Gavião								
Góis								
Golegã								
Gondomar								
Guarda								
Guimarães								
Idanha-a-Nova								
Lagoa - Açores								
Lamego								
Lourinhã								
Mação								
Machico								
Maia								
Marinha Grande								
Matosinhos								
Mealhada								
Mértola								
Mira								
Mogadouro								
Mortágua								
Murtosa								
Nordeste								
Odivelas								
Olhão da Restauração								
Oliveira de Frades								
Ovar								
Paredes de Coura								
Penalva do Castelo								
Peniche								
Ponte Delgada								
Ponte da Barca								
Ponte de Lima								
Portalegre								
Porto								
Póvoa de Varzim								
Praia da Vitória								
Ribeira Grande								
Santa Cruz da Graciosa								
Santarém								

Parâmetro			Influência do programa plurianual de investimento e de áreas urbanizadas ou urbanizáveis			número de ocorrências	61	
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Alandroal								
Alijó								
Aljezur								
Alvaiázere	0,1							
Amarante	0,008	0,012						
Ansião	0,7	1						
Arcos de Valdevez								
Arouca	10							
Baião	0,1							
Barcelos	0,03							
Belmonte	0,05							
Benavente	0,2							
Bombarral	0,51							
Caldas da Rainha								
Caminha	0,3							
Castanheira de Pera	0,3							
Castelo Branco	0,1							
Condeixa-a-Nova	1,24							
Crato	0,1							
Espinho	2							
Ferreira do Zêzere	0,25							
Fronteira	0,001	0,005						
Gavião	0,1							
Lajes do Pico								
Lamego	0,1							
Lourinhã	0,1							
Marinha Grande	0,8	1,2						
Matosinhos	0,05							
Moita	4,36							
Montijo	4,75							
Nazaré	0,007	0,018						
Óbidos	1	1,3						
Olhão da Restauração	0,13							
Ourique	0,11							
Paredes de Coura	0,3							
Penalva do Castelo	0,1							
Peniche								
Peso da Régua								
Ponte de Sor	0,2							
Portalegre	0,1							
Porto	0,26							
Póvoa de Varzim	0,01							
Praia da Vitória								
Rio Maior								
Sabrosa								
Santa Cruz da Graciosa								
Santa Marta de Penaguião								
São Brás de Alportel	0,3							
São Pedro do Sul	0,1							
Sardoal	0,54							
Setúbal	4							
Tabuaço	0,1							
Tondela	0,1							
Torres Novas	0,01							
Vale de Cambra	0,011	0,015						
Vila de Rei	0,5							
Vila Franca de Xira	0,3							
Vila Nova de Cerveira	0,3							
Vila Pouca de Aguiar	0,3							
Vila Real	0,5							
Viseu								

Parâmetro			número de ocorrências					
Área total do concelho			32					
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Aljustrel								
Almeirim								
Almodôvar								
Alpiarça								
Amares								
Ansião								
Arouca								
Barrancos								
Batalha								
Cascais								
Castanheira de Pera								
Castro Marim								
Celorico da Beira								
Corvo								
Cuba								
Espinho								
Estarreja								
Idanha-a-Nova								
Lourinhã								
Machico								
Manteigas								
Marinha Grande								
Mértola								
Mira								
Oliveira de Frades								
Ovar								
Porto								
Santarém								
Seia								
Serpa								
Silves								
Vouzela								
Parâmetro			número de ocorrências					
Valor da amortização anual do investimento municipal na realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas			11					
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Beja								
Castelo de Vide								
Celorico da Beira								
Figueiró dos Vinhos								
Freixo de Espada à Cinta								
Manteigas								
Mogadouro								
Sousel								
Torre de Moncorvo								
Vila Flor								
Vila Nova de Foz Côa								
Parâmetro			número de ocorrências					
Área total de construção nova ou ampliação no concelho, no ano mais coerente com a realidade da CM			9					
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Beja								
Castelo de Vide								
Figueiró dos Vinhos								
Freixo de Espada à Cinta								
Mogadouro								
Sousel								
Torre de Moncorvo								
Vila Flor								
Vila Nova de Foz Côa								
Parâmetro			número de ocorrências					
Custo das infraestruturas exteriores			1					
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Cantanhede								

Parâmetro			número de ocorrências					
Área total do concelho classificada como urbana e/ou de urbanização								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Aguiar da Beira								
Alvaiázere								
Amares								
Anadia								
Baião								
Belmonte								
Cabeceiras de Basto								
Carregal do Sal								
Castelo Branco								
Castro Daire								
Coruche								
Crato								
Fafe								
Ferreira do Zêzere								
Figueira da Foz								
Fornos de Algodres								
Gavião								
Góis								
Gondomar								
Guarda								
Lagoa - Açores								
Lamego								
Mação								
Maia								
Matosinhos								
Mealhada								
Mortágua								
Murtosa								
Nordeste								
Odemira								
Olhão da Restauração								
Paredes de Coura								
Penalva do Castelo								
Peniche								
Ponte Delgada								
Ponte da Barca								
Ponte de Lima								
Portalegre								
Póvoa de Varzim								
Praia da Vitória								
Ribeira Grande								
São Pedro do Sul								
Sintra								
Tabuaço								
Tarouca								
Terras de Bouro								
Tondela								
Torres Novas								
Valongo								
Velas								
Vila de Rei								
Vila do Conde								
Vila do Porto								
Vila Franca de Xira								
Vila Franca do Campo								
Vila Nova de Cerveira								
Vila Pouca de Aguiar								
Viseu								
Parâmetro			número de ocorrências					
Outros impostos (IMI/IMT)								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Beja								
Castelo de Vide								
Figueiró dos Vinhos								
Freixo de Espada à Cinta								
Mogadouro								
Sousel								
Torre de Moncorvo								
Vila Flor								
Vila Nova de Foz Côa								
Vouzela								

Parâmetro			número de ocorrências					
Área total do terreno respeitante à operação urbanística								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Aguiar da Beira								
Alijó								
Alvaiázere								
Arouca								
Baião								
Barcelos								
Belmonte								
Carregal do Sal								
Castelo Branco								
Castro Marim								
Celorico da Beira								
Condeixa-a-Nova								
Crato								
Espinho								
Fafe								
Ferreira do Alentejo								
Ferreira do Zêzere								
Figueira da Foz								
Fornos de Algodres								
Gavião								
Lamego								
Lourinhã								
Mação								
Machico								
Maia								
Manteigas								
Matosinhos								
Miranda do Douro								
Mortágua								
Nordeste								
Paredes de Coura								
Penalva do Castelo								
Peniche								
Peso da Régua								
Portalegre								
Porto								
Praia da Vitória								
Sabrosa								
Santa Marta de Penaguião								
São Pedro do Sul								
Sintra								
Tabuaço								
Tondela								
Trofa								
Velas								
Vila Franca de Xira								
Vila Nova de Cerveira								
Vila Pouca de Aguiar								
Parâmetro			número de ocorrências					
Custo das infraestruturas interiores								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Cantanhede								
Parâmetro			número de ocorrências					
Índice de utilização da área de intervenção								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Cantanhede								
Mealhada								
Montemor-o-Velho								
Parâmetro			número de ocorrências					
Índice de utilização médio do plano de urbanização								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Cantanhede								
Montemor-o-Velho								

Parâmetro			número de ocorrências					
Influência das áreas cedidas para zonas verdes e instalação de equipamentos								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Aguiar da Beira	0,8	1						
Alijó	0,55	0,85						
Almeida	1	1,3						
Alvaiázere	0,8	1						
Ansião	0,8	1						
Baião	0,8	1						
Benavente	0,7	1						
Castanheira de Pera	0,1	0,2						
Ferreira do Alentejo	0,3	0,5						
Ferreira do Zêzere	0,8	1						
Figueira da Foz	1	1,2						
Fornos de Algodres	0,8	1						
Funchal								
Gavião	0,8	1						
Golegã								
Lagoa - Açores	0,8	1						
Lajes do Pico								
Lamego	0,8	1						
Lourinhã	0,8	1						
Machico								
Odivelas	0,8	1,2						
Olhão da Restauração	0,01	0,015						
Paredes de Coura	0,55	1						
Penalva do Castelo	1	0,5						
Peniche	0,5	1						
Peso da Régua	0,55	1						
Pinhel	1	1,4						
Ponta Delgada	0,8	1						
Ribeira Grande	0,8	1						
Sabrosa	0,55	0,85						
Sabugal	0,8	1						
Santa Comba Dão	1	1,4						
Santa Cruz da Graciosa								
Santa Marta de Penaguião	0,55	0,85						
São Pedro do Sul	0,8	1						
Sernancelhe								
Tabuaço	0,8	1						
Tondela	0,8	1						
Trofa	0,8	1						
Vila do Bispo								
Vila do Porto	0,8	1						
Vila Franca de Xira	0,5	1						
Vila Franca do Campo	0,8	1						
Vila Nova de Cerveira	0,55	1						
Vila Nova de Paiva	1	1,25						
Vila Pouca de Aguiar	0,7	1						
Vila Velha de Ródão	0,8	1						
Viseu	0,63	1,587						

Parâmetro			número de ocorrências					
Valor de taxas por metro quadrado da área de construção								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Alcácer do Sal								
Alenquer								
Alfândega da Fé								
Almada								
Arcos de Valdevez								
Cantanhede								
Covilhã								
Lagos								
Loures								
Lousã								
Macedo de Cavaleiros								
Oliveira de Azeméis								
Oliveira do Bairro								
Penacova								
Porto Moniz								
Távira								
Vila Nova de Poiares								
Vila Verde								

Parâmetro				número de ocorrências					
Valor por metro quadrado de terreno									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Cantanhede									
Montemor-o-Velho									
Nordeste									
Praia da Vitória									
São Vicente									
Velas									
Parâmetro									
Custo de investimentos em equipamentos e espaços verdes por metro quadrado de área urbanizável									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Alcochete									
Monforte									
Montemor-o-Novo									
Mora									
Portel									
Parâmetro									
Coefficiente de localização extraído do sistema de tributação do património - Imposto municipal sobre imóveis (SIGMI)									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Batalha									
Faro									
Parâmetro									
Área classificada como urbana ou urbanizável da localidade onde se situa (diferente de concelho)									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Aguiar da Beira									
Fornos de Algodres									
Parâmetro									
Valor traduzido em euros do orçamento apresentado para as obras de urbanização									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Aguiar da Beira									
Fornos de Algodres									
Parâmetro									
Valor único das taxas									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Lisboa									
Mafra									
Vila Verde									
Parâmetro									
Taxa prevista no código de expropriações relativa à percentagem de construção inerente às infraestruturas									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Aljustrel									
Almodôvar									
Barrancos									
Castro Daire									
Cuba									
Mértola									
Serpa									
Tarouca									
Parâmetro									
Índice de revisão de preços referentes à base 1 aquando da entrada em vigor do regulamento municipal, revisto anualmente									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Pombal									
Parâmetro									
Coefficiente que traduz sazonalidade habitacional no dimensionamento das infraestruturas									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Peniche									

Parâmetro						número de ocorrências	2	
Dimensão do fogo padrão equivalente								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Constância								
Tomar								
Parâmetro						número de ocorrências	2	
Estimativa de custos de investimento suportado pelo município em infraestruturas gerais, por fogo								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Constância								
Tomar								
Parâmetro						número de ocorrências	2	
Estimativa de custos de manutenção suportado pelo município em infraestruturas gerais e locais, por fogo								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Constância								
Tomar								
Parâmetro						número de ocorrências	4	
Coefficiente que traduz a influência do valor médio dos últimos 4 anos do investimento municipal na execução de infraestruturas municipais								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Figueira da Foz								
Maia								
Odemira								
Vila do Conde								
Parâmetro						número de ocorrências	4	
Custo das obras existentes na via pública frontal ao terreno, do eventual reforço onde será levada a efeito a edificação ou promovido o loteamento								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Albergaria-a-Velha								
Boticas								
Chaves								
Montalegre								
Parâmetro						número de ocorrências	4	
Número de metros lineares da frente do terreno que confronta com a via pública								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Albergaria-a-Velha								
Boticas								
Chaves								
Montalegre								
Parâmetro						número de ocorrências	5	
Número de pisos da edificação								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Albergaria-a-Velha								
Alcobaça								
Boticas								
Chaves								
Montalegre								
Parâmetro						número de ocorrências	4	
Coefficiente definido pelo município anualmente								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Alcobaça								
Fronteira								
Porto Santo								
Vieira do Minho								
Parâmetro						número de ocorrências	6	
Número de unidades de ocupação previstas na operação urbanística								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Cabeceiras de Basto								
Câmara de Lobos								
Condeixa-a-Nova								
Gondomar								
Terras de Bouro								
Vila Verde								

Parâmetro						número de ocorrências	4	
Índice médio de construção IMC								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Castro Daire								
São Vicente								
Tarouca								
Vila de Rei								
Parâmetro						número de ocorrências	1	
Factor relativo ao nível do conforto do fogo								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Castro Marim								
Parâmetro						número de ocorrências	2	
Área bruta de construção destinada a habitação, comércio e serviços								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Entroncamento								
Vila Nova da Barquinha								
Parâmetro						número de ocorrências	2	
Área bruta de construção destinada a estacionamento ou garagens e arrecadações, integrados na construção principal ou em anexos								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Entroncamento								
Vila Nova da Barquinha								
Parâmetro						número de ocorrências	2	
Área bruta de construção destinada a equipamentos, armazéns, oficinas, instalações de apoio às actividades agrícolas e de instalações industriais								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Entroncamento								
Vila Nova da Barquinha								
Parâmetro						número de ocorrências	5	
Diferença entre a área de cedência mínima e a área efectiva a ceder ao município								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Estarreja								
Odemira								
Oliveira de Frades								
Ovar								
Vouzela								
Parâmetro						número de ocorrências	1	
Influência dos custos e encargos financeiros, urbanísticos e ambientais e de outra natureza proveniente da ocupação do território								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Évora								
Parâmetro						número de ocorrências	1	
Factor que associa a utilização de diferentes infraestruturas								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Figueira da Foz								
Parâmetro						número de ocorrências	1	
Factor de equilíbrio de encargos								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Horta								
Parâmetro						número de ocorrências	4	
Comprimento em metros lineares medido pelo eixo das vias existentes confinantes com a parcela a lotear								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Lagoa - Açores								
Ponta Delgada								
Ribeira Grande								
Vila do Porto								

Parâmetro				número de ocorrências		4		
Área de referência por zona PDM								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Lajes do Pico								
Odivelas								
Santa Cruz da Graciosa								
Vila do Bispo								
Parâmetro				número de ocorrências		7		
Número de fogos								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Lisboa								
Monforte								
Montemor-o-Novo								
Mora								
Seixal								
Tavira								
Vila Verde								
Parâmetro				número de ocorrências		1		
Factor de ponderação da densidade populacional								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Machico								
Parâmetro				número de ocorrências		1		
Área dos lotes a confrontar com o arruamento público								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Miranda do Douro								
Parâmetro				número de ocorrências		4		
Coeficiente dos instrumentos de ordenamento e planeamento do território								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Monforte								
Montemor-o-Novo								
Mora								
Portel								
Parâmetro				número de ocorrências		6		
Área de cedência ao domínio público, para espaços verdes e equipamentos								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Aguiar da Beira								
Fornos de Algodres								
Nordeste								
Praia da Vitória								
São Vicente								
Velas								
Parâmetro				número de ocorrências		14		
Coeficiente que traduz influência do custo das infraestruturas públicas a executar pela entidade promotora								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Arraiolos								
Cantanhede								
Coimbra								
Constância								
Golegã								
Guimarães								
Lousada								
Montemor-o-Velho								
Palmela								
Porto Santo								
Tomar								
Vendas Novas								
Vila Real								
Vizela								

Parâmetro						número de ocorrências		1	
Factor de incentivo									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Silves									
Parâmetro						número de ocorrências		1	
Área de construção acima da cota de soleira prevista no loteamento (por tipo)									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Sines									
Parâmetro						número de ocorrências		1	
Área de construção máxima acima da cota de soleira prevista no concelho (por tipo)									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Sines									
Parâmetro						número de ocorrências		2	
Valor da estimativa orçamental da obra de construção									
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Aguiar da Beira									
Fornos de Algodres									

Tabelas de Parâmetros e dos Pesos de Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização nos Municípios

Expressão de cálculo para edificações não inseridas em loteamentos

Parâmetro			número de ocorrências			88
Tipologia da construção						
Município	Pesos		Município	Pesos		Município
	mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Alijó	1	21	Tavira			
Almeida	0,3	0,9	Tondela	1,5	10	
Alvaiázere	2,5	10	Velas	2,5	7,5	
Amares	2,15	25	Vendas Novas	0,9	1,2	
Arouca	1	15	Vila do Bispo	2,5	15	
Arraiolos			Vila do Porto	1,5	7,5	
Baião	1	4,5	Vila Franca de Xira	0,3	0,8	
Barcelos	3,5	9	Vila Franca do Campo	1,5	5	
Belmonte	2	8	Vila Nova de Cerveira			
Benavente	0,5	1	Vila Nova de Paiva	1,5	7,5	
Bombarral	1,5	4	Vila Pouca de Aguiar	3,1	12,5	
Caldas da Rainha	1,5	4	Vila Velha de Ródão	1,5	10	
Caminha			Viseu	0,0005	0,005	
Carregal do Sal	1,5	10				
Castanheira de Pera	0,3	0,9				
Castelo Branco	0,25	3,5				
Chamusca	2,5	15				
Coruche	1,5	4				
Covilhã						
Crato	0,5	2,5				
Évora	0,01	0,08				
Ferreira do Alentejo	2,5	15				
Ferreira do Zêzere	1,25	10				
Figueira da Foz	1	7,5				
Funchal	0,5	1,38				
Gavião	1,75	10				
Golegã						
Lagoa - Açores	2	5				
Lagos						
Lajes do Pico	2,5	10				
Lamego	1,25	8				
Leiria	0,01	0,025				
Lourinhã	2,5	10				
Lousada	0,37	0,45				
Mação						
Macedo de Cavaleiros	0,07	0,5				
Mira						
Miranda do Douro	1	15				
Moita	1,5	4				
Montijo	1	6				
Mortágua	1	1,2				
Nordeste	2,5	7,5				
Óbidos	2,15	50				
Odivelas	0,01	0,05				
Olhão da Restauração	0,5	3				
Ourique	1,5	4				
Palmela	0,5	1,3				
Paredes de Coura	2,5	10				
Penalva do Castelo	0,05	0,2				
Penamacor						
Peniche	1	8				
Peso da Régua	1	11				
Pinhel	0,5	1,1				
Ponta Delgada	1	7,5				
Ponte de Sor	2,5	15				
Portalegre	0,5	2,5				
Portel	0,5	1				
Porto Santo	0,4	1,5				
Póvoa de Lanhoso						
Praia da Vitória	1,5	10				
Ribeira Grande	1	4,5				
Rio Maior	1,5	4				
Sabrosa	1	21				
Sabugal	0,2	10,7				
Santa Comba Dão	0,15	1				
Santa Cruz da Graciosa	2,5	10				
Santa Marta de Penaguião	1	11				
São Brás de Alportel						
São Pedro do Sul	2,25	7,5				
São Vicente	0,03	0,13				
Sernancelhe						
Setúbal	1,5	3,5				
Sintra	1,5	10				
Sobral de Monte Agraço	0,5	1				
Tabuaço	1	3				

Parâmetro			número de ocorrências					
Nível de infraestruturas públicas existentes								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Aljezur	0,5	1						
Almeida	0,5	1						
Alvaiázere	0,5	1						
Amares	0,5	1						
Arouca	0,5	1						
Arraiolos	0,005	0,09						
Baião	0,5	1						
Barcelos	0,35	1,7						
Belmonte	0,1	0,5						
Bombarral	0,3	1						
Caldas da Rainha	0,3	1						
Caminha	0,5	1						
Castanheira de Pera	0,6	1						
Castelo Branco								
Chamusca	0,5	1						
Corvo	0,03	1						
Crato	0,55	1,05						
Évora	0,45	1						
Ferreira do Alentejo	0,5	1						
Ferreira do Zêzere	0,5	1						
Figueira da Foz	0,1	0,6						
Funchal	0,5	1						
Gavião	0,1	0,6						
Golegã								
Lagoa - Açores	0,1	1,2						
Lajes do Pico	0,5	1						
Lamego	0,5	1						
Lourinhã	0,5	1						
Lousada	0,365	0,445						
Macedo de Cavaleiros	0,2	1						
Mira	0,04	1						
Miranda do Douro	0	0,5						
Moita	0,3	1						
Nordeste	0,5	1						
Óbidos	0,5	1						
Odivelas	0,5	1						
Olhão da Restauração	0,5	0,9						
Ourique	1	0,3						
Paredes de Coura	0,4	1						
Penalva do Castelo	0,5	1						
Penamacor	0,03	1						
Peniche	0,4	1						
Pinhel	0,5	1						
Ponta Delgada	0,1	1,2						
Ponte de Sor	0,5	1						
Portalegre	0,6	1						
Porto Santo	0,5	1						
Póvoa de Lanhoso								
Praia da Vitória	0,5	1						
Ribeira Grande	0,1	1,2						
Rio Maior	0,3	1						
Santa Comba Dão	0,5	1						
Santa Cruz da Graciosa	0,5	1						
Santa Maria da Feira								
São Brás de Alportel	0,5	1						
São Pedro do Sul	0,5	1						
São Vicente	0,5	1						
Sernancelhe								
Setúbal	0,3	1						
Sobral de Monte Agraço	0,1	1						
Tabuaço	0,5	1						
Tondela	0,5	1						
Velas	0,5	1						
Vila do Bispo	0,5	1						
Vila do Porto	0,1	1,2						
Vila Franca de Xira	0,5	1						
Vila Franca do Campo	0,1	1,2						
Vila Nova de Cerveira	0,4	1						
Vila Nova de Paiva	0,1	0,6						
Vila Pouca de Aguiar	0,5	1						
Vila Velha de Ródão	0,5	1						

Parâmetro				número de ocorrências					
Influência do custo das infraestruturas				5					
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Coruche	0,25	1							
Golegã									
Mação									
Porto Santo	0,25								
Sabugal	0,6	1							
Tipo de operação urbanística				2					
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Castelo de Paiva	0,035	0,045							
Vila Franca de Xira	0,02	0,045							
Classificação de aglomerados urbanos segundo PDM				21					
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Aljezur	0,05	0,1							
Arouca	1	15							
Benavente	0,5	1							
Caminha	0,01	0,03							
Castelo de Paiva	0,45	0,6							
Castro Marim	0,5	1							
Chamusca	2,5	15							
Lajes do Pico									
Lousada	0,37	0,45							
Mira	0,005	0,015							
Odivelas									
Olhão da Restauração									
Penamacor	0,01	0,02							
Peso da Régua	0,5	1							
Portalegre									
Porto Santo	0,75	3,5							
Santa Cruz da Graciosa	2,5	10							
São Brás de Alportel	0,01	0,03							
Tomar	0	2							
Vendas Novas									
Vila Nova de Cerqueira									
Coefficiente que traduz a influência da utilização e da localização geográfica diferenciada na operação urbanística.				1					
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Resende									
Área total do concelho				10					
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Alvaiázere									
Amares									
Arouca									
Castanheira de Pera									
Castro Marim									
Ferreira do Zêzere									
Lourinhã									
Mira									
São Pedro do Sul									
Velas									
Influência das áreas cedidas zonas verdes e instalação de equipamentos				3					
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos		
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Coimbra									
Funchal									
Sabugal	0,8	1							

Parâmetro			número de ocorrências					
Localização da operação dentro do concelho								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Alijó	0,5	1						
Almeida	0,3	0,9						
Alvaiázere	2,5	10						
Arraiolos								
Carregal do Sal	1	1,2						
Castelo Branco	0,25	3,5						
Castro Marim	0,009	0,011						
Coimbra	15	40						
Constância								
Corvo	0,002	0,004						
Covilhã								
Crato	0,5	2,5						
Ferreira do Alentejo								
Figueira da Foz	1	7,5						
Funchal	0,6	1						
Lagos								
Lamego	1,25	8						
Leiria	0,01	0,025						
Lourinhã	2,5	10						
Mação	0,9	1,5						
Macedo de Cavaleiros	0,07	0,5						
Mortágua	1	1,2						
Óbidos	2,15	50						
Paredes de Coura	2,5	10						
Penalva do Castelo	0,01	0,04						
Peniche	1	8						
Pinhel	0,5	1,1						
Ponte de Sor	2,5	15						
Portalegre	0,5	2,5						
Portel								
Póvoa de Lanhoso								
Praia da Vitória								
Resende	0,0008	0,0014						
Ribeira Grande	1	4,5						
Sabrosa	0,05	0,1						
Santa Comba Dão	0,25	15						
Santa Marta de Penaguião	0,5	1						
São Vicente	0,6	1						
Sintra	1	1,3						
Sobral de Monte Agraço	0,4	1						
Tondela	1,5	10						
Vendas Novas								
Vila do Bispo	2,5	15						
Vila do Porto	1,5	7,5						
Vila Franca do Campo	1,5	5						
Vila Nova de Paiva	1,5	7,5						
Vila Pouca de Aguiar	3,1	12,5						
Vila Velha de Ródão	1,5	10						
Viseu								
Parâmetro			número de ocorrências					
Área de referência por zona PDM								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Chamusca								
Lajes do Pico								
Odivelas								
Parâmetro			número de ocorrências					
Área de construção referente a todos os tipos de edifícios, excluindo os edifícios de habitação unifamiliar								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Leiria								
Parâmetro			número de ocorrências					
Área de construção referente a edifícios de habitação unifamiliar								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Leiria								

Parâmetro			número de ocorrências 72					
Custo do metro quadrado de construção da operação								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Alijó								
Aljezur								
Almeida								
Alvaiázere								
Amares								
Arouca								
Arraiolos								
Baião								
Barcelos								
Belmonte								
Benavente								
Caminha								
Castanheira de Pera								
Castelo Branco								
Castelo de Paiva								
Castro Marim								
Chamusca								
Corvo								
Crato								
Évora								
Ferreira do Alentejo								
Ferreira do Zêzere								
Figueira da Foz								
Figueira de Castelo Rodrigo								
Funchal								
Gavião								
Golegã								
Lagoa - Açores								
Lajes do Pico								
Lamego								
Leiria								
Lourinhã								
Lousada								
Mira								
Miranda do Douro								
Nordeste								
Óbidos								
Odivelas								
Olhão da Restauração								
Paredes de Coura								
Penalva do Castelo								
Penamacor								
Peniche								
Peso da Régua								
Pinhel								
Ponta Delgada								
Ponte de Sor								
Portalegre								
Porto Santo								
Praia da Vitória								
Ribeira Grande								
Sabrosa								
Santa Comba Dão								
Santa Cruz da Graciosa								
Santa Maria da Feira								
Santa Marta de Penaguião								
São Brás de Alportel								
São Pedro do Sul								
São Vicente								
Sernancelhe								
Sobral de Monte Agraço								
Tabuaço								
Tondela								
Velas								
Vila do Bispo								
Vila do Porto								
Vila Franca de Xira								
Vila Franca do Campo								
Vila Nova de Cerveira								
Vila Nova de Paiva								
Vila Pouca de Aguiar								
Vila Velha de Ródão								

Parâmetro			número de ocorrências			
Área de construção da operação						
Município	Pesos		Município	Pesos		Município
	mínimo	máximo		mínimo	máximo	
Alijó			Sernancelhe			
Aljezur			Setúbal			
Almeida			Sintra			
Alvaiázere			Sobral de Monte Agraço			
Amares			Tabuaço			
Arouca			Tavira			
Arraiolos			Tomar			
Baião			Tondela			
Barcelos			Velas			
Belmonte			Vendas Novas			
Benavente			Vila do Bispo			
Bombarral			Vila do Porto			
Caldas da Rainha			Vila Franca do Campo			
Caminha			Vila Nova de Cerveira			
Carregal do Sal			Vila Nova de Paiva			
Castanheira de Pera			Vila Pouca de Aguiar			
Castelo Branco			Vila Velha de Ródão			
Castro Marim			Viseu			
Chamusca						
Coimbra						
Constância						
Coruche						
Corvo						
Covilhã						
Crato						
Évora						
Ferreira do Alentejo						
Ferreira do Zêzere						
Figueira da Foz						
Figueira de Castelo Rodrigo						
Funchal						
Gavião						
Golegã						
Lagoa - Açores						
Lagos						
Lajes do Pico						
Lamego						
Lourinhã						
Lousada						
Mação						
Macedo de Cavaleiros						
Mira						
Miranda do Douro						
Moita						
Montijo						
Mortágua						
Nordeste						
Óbidos						
Odivelas						
Olhão da Restauração						
Ourique						
Paredes de Coura						
Penalva do Castelo						
Penamacor						
Peniche						
Peso da Régua						
Pinhel						
Ponta Delgada						
Ponte de Sor						
Portalegre						
Portel						
Porto Santo						
Praia da Vitória						
Resende						
Ribeira Grande						
Rio Maior						
Sabrosa						
Sabugal						
Santa Comba Dão						
Santa Cruz da Graciosa						
Santa Maria da Feira						
Santa Marta de Penaguião						
São Brás de Alportel						
São Pedro do Sul						
São Vicente						

Parâmetro			número de ocorrências					
Valor do investimento previsto de acordo com o programa plurianual de investimento (PPI)								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Alvaiázere								
Amares								
Baião								
Belmonte								
Carregal do Sal								
Castanheira de Pera								
Castelo Branco								
Castro Marim								
Coruche								
Figueira da Foz								
Gavião								
Golegã								
Lagoa - Açores								
Lourinhã								
Mação								
Mira								
Mortágua								
Nordeste								
Odivelas								
Olhão da Restauração								
Paredes de Coura								
Penalva do Castelo								
Peniche								
Ponta Delgada								
Portalegre								
Praia da Vitória								
Ribeira Grande								
Santa Cruz da Graciosa								
São Pedro do Sul								
Sintra								
Tondela								
Velas								
Vila do Porto								
Vila Franca de Xira								
Vila Nova de Cerveira								
Vila Pouca de Aguiar								
Viseu								
Parâmetro			número de ocorrências					
Coeficiente instrumentos de planeamento CIOP								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Palmela								
Portel								
Vendas Novas								
Parâmetro			número de ocorrências					
Coeficiente de infraestruturas e espaços verdes								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Palmela								
Portel								
Parâmetro			número de ocorrências					
Porcentagem de área cedida ao município e de área não impermeabilizada em relação à área de implantação								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Penalva do Castelo								
Vila Franca de Xira								
Parâmetro			número de ocorrências					
Coeficiente que traduz a sazonalidade habitacional no dimensionamento das infraestruturas								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Peniche								
Parâmetro			número de ocorrências					
Dimensão do fogo padrão equivalente								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Constância								
Tomar								

Parâmetro			número de ocorrências					
Influência do programa plurianual e de áreas urbanizadas ou urbanizáveis								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Alijó								
Aljezur								
Alvaiázere	0,1							
Arouca	0,05							
Baião	0,1							
Belmonte	0,05							
Benavente	0,2							
Bombarral	0,51							
Caldas da Rainha								
Caminha	0,3							
Castanheira de Pera	0,3							
Castelo Branco	0,1							
Crato	0,1							
Ferreira do Zêzere	0,25							
Gavião	0,1							
Lajes do Pico								
Lamego	0,1							
Lourinhã	0,1							
Moita	4,36							
Montijo	4,75							
Óbidos	1	1,3						
Olhão da Restauração	0,13							
Ourique	0,11							
Paredes de Coura	0,3							
Penalva do Castelo	0,1							
Peniche								
Peso da Régua								
Ponte de Sor	0,2							
Portalegre	0,1							
Rio Maior								
Sabrosa								
Santa Cruz da Graciosa								
Santa Marta de Penaguião								
São Brás de Alportel	0,3							
São Pedro do Sul	0,1							
Setúbal	4							
Tabuaço	0,1							
Tondela	0,1							
Vila Franca de Xira	0,3							
Vila Nova de Cerveira	0,2							
Vila Velha de Ródão	0,1							
Viseu								

Parâmetro			número de ocorrências					
Estimativa do investimento realizado pelo município no último ano em infraestruturas locais, por fogo								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Constância								
Tomar								

Parâmetro			número de ocorrências					
Estimativa de custos de investimento suportado pelo município em infraestruturas gerais, por fogo								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Constância								
Tomar								

Parâmetro			número de ocorrências					
Estimativa de custos de investimento suportado pelo município em infraestruturas gerais e locais, por fogo								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Constância								
Tomar								

Parâmetro			número de ocorrências					
Coeficiente relativo ao tipo de lotes ou parcelas de terreno onde as construções são realizadas								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Castelo de Paiva								

Parâmetro			número de ocorrências					
Área total do concelho classificada como urbana e/ou de urbanização								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Amares								
Baião								
Belmonte								
Carregal do Sal								
Castelo Branco								
Coruche								
Crato								
Figueira da Foz								
Gavião								
Lagoa - Açores								
Lamego								
Mação								
Mortágua								
Nordeste								
Olhão da Restauração								
Paredes de Coura								
Penalva do Castelo								
Peniche								
Ponta Delgada								
Portalegre								
Praia da Vitória								
Ribeira Grande								
Sintra								
Tabuaço								
Tondela								
Vila do Porto								
Vila Franca de Xira								
Vila Franca do Campo								
Vila Nova de Cerveira								
Vila Pouca de Aguiar								
Viseu								
Parâmetro			número de ocorrências					
Factor relativo ao nível do conforto do fogo								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Castro Marim								
Parâmetro			número de ocorrências					
Valor de taxas por metro quadrado								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Covilhã								
Lagos								
Macedo de Cavaleiros								
Tavira								
Parâmetro			número de ocorrências					
Influência dos custos e encargos financeiros, urbanísticos e ambientais e de outra natureza proveniente da ocupação do território								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Évora								
Parâmetro			número de ocorrências					
Coeficiente que traduz a influência do valor médio dos últimos 4 anos do investimento municipal na execução de infraestruturas municipais								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Figueira da Foz								
Parâmetro			número de ocorrências					
Factor que pretende associar a utilização de infraestruturas								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Figueira da Foz								
Parâmetro			número de ocorrências					
Número de fogos								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Portel								
Tavira								

Parâmetro			número de ocorrências					
Área total do terreno respeitante à operação urbanística								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Alijó								
Alvaiázere								
Arouca								
Baião								
Belmonte								
Carregal do Sal								
Castelo Branco								
Crato								
Ferreira do Zêzere								
Figueira da Foz								
Gavião								
Lamego								
Lourinhã								
Mação								
Mortágua								
Nordeste								
Paredes de Coura								
Penalva do Castelo								
Peniche								
Peso da Régua								
Portalegre								
Praia da Vitória								
Sabrosa								
Santa Marta de Penaguião								
São Pedro do Sul								
Sintra								
Tabuaço								
Tondela								
Velas								
Vila Franca de Xira								
Vila Nova de Cerveira								
Vila Pouca de Aguiar								
Parâmetro								
Coeficiente que traduz a influência do custo das infraestruturas públicas a executar pela entidade promotora								
número de ocorrências 6								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Arraiolos								
Constância								
Lousada								
Peniche								
Porto Santo								
Tomar								
Parâmetro								
Valor único das taxas								
número de ocorrências 1								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Póvoa de Lanhoso								
Parâmetro								
Área de referência por zona PDM								
número de ocorrências 1								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Santa Cruz da Graciosa								
Parâmetro								
Coeficiente que representa os custos de manutenção de equipamentos colectivos, espaços verdes e infraestruturas gerais								
número de ocorrências 1								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Vendas Novas								
Parâmetro								
Custo do metro quadrado das infraestruturas urbanas completas								
número de ocorrências 1								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
Sabugal								
Parâmetro								
Valor por metro quadrado de terreno								
número de ocorrências 1								
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
São Vicente								

Parâmetro						número de ocorrências		
Área de cedência ao domínio público, para espaços verdes e equipamentos						1		
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
São Vicente								

Parâmetro						número de ocorrências		
índice médio de construção IMC						1		
Município	Pesos		Município	Pesos		Município	Pesos	
	mínimo	máximo		mínimo	máximo		mínimo	máximo
São Vicente								