

## ÍNDICE

### A. LEI DE BASES GERAIS DA POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DE URBANISMO: NOVAS TEMÁTICAS E NOVOS INSTRUMENTOS

*Do território e seu ordenamento: uma concepção macroscópica – noção, objecto  
e distinções*

EURICO GOMES

9

*As condicionantes biofísicas como potenciadoras de um urbanismo  
e de um desenvolvimento sustentável*

A.M. ROCHETTE CORDEIRO

41

*Serviços dos Ecossistemas e Transferência de Edificabilidade*

ANA ISABEL QUEIRÓS DO VALE

65

*Compensação ecológica e pagamento por serviços ambientais: a propósito dos novos fundos  
municipais de sustentabilidade ambiental e urbanística prestados pelos ecossistemas*

CARLA AMADO GOMES; RUTE SARAIVA; RUI TAVARES LANCEIRO

117

*O Direito Concreto de Construção e a transferência de edificabilidade*

MICHAELA GIESTAS SALVADOR

147

*O papel da avaliação e do estatuto urbanístico dos solos nos riscos no mercado imobiliário”*

EDUARDO GONÇALVES RODRIGUES

171

*A Lei de Bases dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo é uma lei  
de bases das expropriações por utilidade pública?*

JOSÉ VIEIRA FONSECA

195

B. REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO  
TERRITORIAL /PLANEAMENTO

*O que há de novo nos planos diretores municipais – O regime jurídico dos planos diretores no Brasil e em Portugal em uma perspectiva comparada*

JOÃO TELMO DE OLIVEIRA FILHO

231

*Classificação e Qualificação de Solos: Princípios e Alguns Casos Práticos*

CRISTINA GUIMARÃES

251

*Programas setoriais e programas especiais: que relevo e que futuro?*

JOSÉ LUIS CUNHA

273

*Um caso “duvidoso” de transposição de um plano especial para um plano diretor municipal*

FERNANDA PAULA OLIVEIRA

311

*Participação dos cidadãos nos instrumentos de planeamento do território*

JOSÉ CARLOS MOTA

327

*Ruído: prior in tempore potior in iure da qualidade de vida face às normas urbanísticas e de ordenamento do território?: Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, Processo 0267/16, DE 13-10-2016, 1ª Secção*

ANA CLAUDIA GUEDES

353

*A dinâmica dos instrumentos de gestão territorial: que novidades?*

CRISTINA FREITAS

373

# **O papel das avaliações e do estatuto do solo no risco imobiliário**

**EDUARDO GONÇALVES RODRIGUES\***

**Sumário:** A presente exposição explora a relação existente entre as avaliações e principais riscos imobiliários associados ao urbanismo, o estatuto do solo decorrente da sua aptidão construtiva e o estatuto do solo originado nos planos territoriais refletido nos atos de controlo prévio de operações urbanísticas.

Procura-se identificar a posição assumida em alguns acórdãos do Tribunal Constitucional (TC) e do Supremo Tribunal Administrativo (STA) relativamente ao estatuto do solo, com apoio na doutrina, relacionando-se os resultados da análise realizada com o dever de indemnização previsto no âmbito do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT). Paralelamente, são ponderadas as repercussões do estado atual da arte no risco imobiliário.

No final, produzem-se alguns comentários ao artigo 171º do RJIGT e identificam-se várias dificuldades que ressaltam do mesmo relativamente à articulação entre a jurisprudência do TC, no âmbito do Código das Expropriações (CE), e do STA, no quadro do direito do urbanismo.

## **Introdução**

São várias as questões que vieram a lume a partir de 2014, relativamente ao papel das avaliações e do estatuto do solo no risco imobiliário.

\* Jurista / Arquitecto.

A expansão do crédito malparado, com efeitos negativos nos balanços das entidades financeiras, e a execução generalizada por estas últimas das garantias reais dadas em contrapartida da concessão de crédito para projetos pensados para um contexto já ultrapassado, são alguns dos factos notórios a registar neste contexto.

No início de 2014, o Conselho Nacional de Supervisores Financeiros – formado designadamente pelo Banco de Portugal, pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e pelo Instituto de Seguros de Portugal – veio emitir novas recomendações relativamente à avaliação de imóveis por peritos avaliadores que prestem serviços a entidades financeiras. Entre as várias recomendações emitidas, conta-se a recomendação indicativa no sentido de os peritos avaliadores seguirem as normas de avaliação internacionalmente reconhecidas.

Paralelamente, a saída de Portugal do programa internacional de assistência financeira e o forte impulso sentido, a partir do final de 2014, no mercado imobiliário português por via de investimento estrangeiro direto vieram influenciar a reforma legislativa em matéria de ordenamento do território e urbanismo, iniciada em maio de 2010 pelo XVIII Governo Constitucional e terminada em maio de 2014/15 pelo XIX Governo Constitucional (Reforma 14/15).

A presente exposição parte dos principais critérios que orientam a avaliação de imóveis segundo as normas de avaliação internacionalmente reconhecidas no âmbito da *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), para de seguida abordar as diferentes perspetivas de estatuto do solo constantes de alguma jurisprudência do Tribunal Constitucional (TC) e do Supremo Tribunal Administrativo (STA).

Esta jurisprudência é pontualmente confrontada com alguns dos riscos imobiliários associados ao urbanismo, estabelecendo uma relação entre ambos e os critérios de indemnização previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de Maio (RJIGT).

### **Panorama geral dos critérios de avaliação internacional e dos principais riscos imobiliários associados ao urbanismo**

As avaliações no contexto internacional partem da especificação dos pressupostos fundamentais de medida da avaliação requerida, designada por base de valor, sendo nomeadamente reconhecidas neste âmbito as bases