



A REVISÃO DO SIMPLEX URBANÍSTICO E OS
SEUS POSSÍVEIS REFLEXOS NA AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS

URÍA MENÉNDEZ
PROENÇA DE CARVALHO

Gonçalo Reino Pires

Carnaxide, 7 de novembro de 2024

- A necessidade de **especificação e estabilização dos pressupostos de facto e de direito** na avaliação
- Distinção entre a caracterização do objeto da avaliação e a avaliação em si mesma
 - Distinção entre as questões de avaliação e as questões de outras áreas de prática
 - Legalidade ou ilegalidade do existente
 - Regras de uso do solo e discricionabilidade administrativa (o PIP como forma de validação dos pressupostos da avaliação)
 - Contextualização em execução sistemática e programada
 - Consideração da componente tributária e contributiva (em espécie e em dinheiro)
 - Tempo do controlo administrativo e desvalor

- A certeza jurídica e a existência de títulos das operações urbanísticas
 - A distinção entre procedimento, ato e título
 - O caso do título de utilização: falsa sensação de segurança?
 - A relevância da plataforma eletrónica única

- Obras ilegais e obras inacabadas
 - Ordem de reposição de legalidade isenta as obras de controlo administrativo
 - Legalização do existente: qual o procedimento de controlo administrativo?
 - Legalização da arquitetura e legalização das especialidades

➤ Avaliação de *greenfield* e de *brownfield*

- Espaços a consolidar e necessidade de unidade de execução
- Dependência de um desenho urbano e de perequação de benefícios e de encargos
- Importância do fator “tempo”

➤ Obrigações de dimensionamento de espaços de uso público

- Distinção entre dimensionamento, cedência e compensação
- Dimensionamento como limite à edificabilidade
- Repercussão no valor do dimensionamento para habitação acessível

➤ A relevância da infraestruturação

- Relevância da avaliação da falta de conclusão de obras de urbanização
- Relevância da existência ou não de caução e respetivo valor
- Existência e suficiência da infraestruturação geral e local

➤ Componente tributária e contributiva

- Consideração das taxas e compensações urbanísticas e da existência de simuladores de cálculo
- Contributos para fundos municipais de sustentabilidade ambiental e urbanística

➤ A relevância do procedimento

- Relevância da tipologia de controlo prévio e do fator tempo associado
- Concorrência e diferenças entre municípios
- Possibilidade de optar por licenciamento no caso de operações sujeitas a comunicação prévia
- PIP completo passa a possibilitar acesso ao procedimento de comunicação prévia
- Comunicações prévias com cedências passam a ser comunicações prévias com prazo

URÍA MENÉNDEZ

PROENÇA DE CARVALHO



www.uria.com

BARCELONA · BILBAO · LISBOA · MADRID · PORTO · VALENCIA · BRUXELLES · LONDON · NEW YORK · BOGOTÁ · CIUDAD DE MÉXICO · LIMA · SANTIAGO DE CHILE · BEIJING