

A (necessidade de) consolidação de direitos urbanísticos e o seu enquadramento no mercado imobiliário: uma fuga para a frente?



D.R.

Opinião:

Gonçalo Reino Pires

Serra Lopes Cortes Martins // Advogados grp@slcm.pt

Não têm faltado diagnósticos e prognósticos sobre a evolução do mercado imobiliário, tendo como ponto de partida a saída da crise e como ponto de chegada um futuro mais ou menos distante, mas sempre risonho.

No entanto, tem faltado na avaliação do mercado imobiliário a consideração do impacto que decorre da obrigação de transformação do solo urbanizável em solo rústico nos casos em que o uso urbano não seja consolidado até Julho de 2020, previsto nos artigos 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio (Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo), e 199.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).

Por via da aplicação deste regime, um número muito considerável dos proprietários imobiliários de solos actualmente considerados como urbanizáveis pretende promover a curto prazo as diligências necessárias a que esses terrenos sejam classificados

como urbanos, de forma a que os mesmos não passem definitivamente para solo rústico e, por conseguinte, percam a quase totalidade do seu valor (real ou presumido).

Este regime legal transitório, que vai decidir que solos permanecem como urbanos e que solos passam definitivamente a rústicos, tem por efeitos expectáveis, pelo menos, os seguintes:

- a) A extensão considerável, a muito curto prazo, das redes de infraestruturas urbanas;
- b) O aumento dos custos de construção de infraestruturas urbanas, por força do incremento substancial e temporalmente concentrado da procura;
- c) Um aumento considerável, a curto/médio prazo, dos solos loteados disponíveis para construção nova;
- d) Uma diminuição do valor médio do solo para construção nova, em função do aumento da oferta.

Este contexto tem que ser enquadrado em algumas das

actuais características do mercado imobiliário, nomeadamente o aumento significativo do número de fogos para venda resultante de construções novas em espaços urbanos intersticiais ou de reabilitação de edifícios, mas também a existência de um parque habitacional em que, em 2011, a diferença entre o número de famílias e o número de fogos construídos era de cerca de 1.800.000 fogos a mais (incluindo segundas habitações) e, dentre estes, cerca de 700.000 eram fogos devolutos, tudo num quadro de decréscimo populacional. Com estas observações, e sem prejuízo de uma análise mais aprofundada, queremos evidenciar duas ideias-chave: por um lado, a capacidade do mercado imobiliário para absorver estes novos lotes vai ser relativamente limitada; por outro, tendo em conta o já sentido e noticiado aumento dos custos da construção, o valor a que estes lotes vão ser colocados no mercado será elevado e muito sensível a quebras de procura.

Parecem assim estar reunidas as condições propícias a que muitos destes lotes, depois de devidamente urbanizados, permaneçam para venda durante muitos anos sem que sejam objecto de edificação (o que, por outras razões, já acontece em muitas urbanizações por esse país fora).

Esta situação, realce-se, gera a prazo riscos acrescidos, dado que, actualmente, o prazo legal máximo para a promoção das edificações em lotes novos é de 10 anos, sob pena de caducidade do loteamento. Assim, o proprietário que investir no loteamento e na urbanização dos seus terrenos visando evitar que os mesmos passem a solos rústico ver-se-á, daqui a 10 anos, na iminência de ter que investir na execução das edificações nesses mesmos lotes, com poucas ou nenhuma garantias de retorno...

Desta forma, o proprietário de solos urbanizáveis tem, efectivamente, que pensar duas vezes antes de, "fugindo para a frente", promover a urbanização e o loteamento dos seus terrenos. ■