



## Contratos para planeamento e os efeitos registais dos planos de pormenor: dois instrumentos facilitadores da promoção/construção imobiliária

Por: João Pereira Reis, Advogado, Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA  
 ASSOCIADOS  
 SOCIEDADE DE  
 ADVOGADOS

O Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro veio proceder a uma alteração profunda ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT - Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro), sendo de realçar a consagração de duas importantes figuras que possuem inegável interesse para os agentes económicos do sector da promoção imobiliária: contratos para planeamento e efeitos registais dos planos de pormenor.

### 1. Contratos para planeamento

Estabelece o n.º 1 do artigo 6.º-A do RJIGT que: *“Os interessados na elaboração, alteração ou revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor podem apresentar à câmara municipal propostas de contratos que tenham por objecto a elaboração de um projecto de plano, sua alteração ou revisão, bem como a respectiva execução.”*

Admite-se assim, através daquela norma, que seja celebrado, entre o particular e a câmara municipal, um contrato mediante o qual são estabelecidos os termos e condições em que se irá processar a feitura do projecto de plano de urbanização (PU) ou de plano de pormenor (PP), nomeadamente no que respeita à **oportunidade ou momento** para iniciar o respectivo procedimento administrativo, a calendarização dos trabalhos, bem como a **definição dos princípios orientadores do conteúdo** do plano e, eventualmente, as regras aplicáveis à respectiva execução material.

São inegáveis as vantagens que emergem deste novo tipo de contrato urbanístico: em primeiro lugar, porque diversos planos de ordenamento de território condicionam a realização de operações urbanísticas à prévia aprovação de PU's ou PP's, daí resultando que, no anterior quadro normativo, o particular não tinha forma de contrariar a eventual inércia da câmara municipal quanto à elaboração destes planos. Ora, por força do actual RJIGT, é agora possível ao particular apresentar uma proposta de contrato em ordem a desbloquear a referida situação.

Em segundo lugar, através do contrato para planeamento, é possível consensualizar entre os interessados (câmara municipal e proprietário do solo/promotor imobiliário) a definição do conteúdo material do plano, nomeadamente o desenho urbano, as cérceas, os índices máximos de ocupação, etc.

Saliente-se, porém, que o contrato para planeamento não afasta as prerrogativas municipais, já que o n.º 2 do artigo 6.º-A do RJIGT estatui que a celebração do mesmo **não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais**, relativamente ao procedimento, conteúdo, aprovação e execução do plano, e o n.º 1 do mesmo preceito refere que o objecto do contrato é o *“projecto de plano”*, e não o plano em si mesmo.

Significa isto que se mantém intocáveis os poderes do município (leia-se, da câmara municipal e da assembleia municipal) quanto à aprovação ou não aprovação dos documentos elaborados pelo contraente particular ao abrigo do contrato (ou seja, do *projecto de plano*), apenas a ele município competindo converter tais documentos (isto é, o *projecto de plano*) num verdadeiro e eficaz plano de ordenamento do território.

## 2. Efeitos registais dos planos de pormenor

A outra inovação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, de particular interesse para a actividade de promoção imobiliária assenta na consagração legal dos chamados «efeitos registais dos planos de pormenor», destes resultando, em termos práticos, que já não é necessário o recurso à figura do loteamento para que se operar o fraccionamento do solo e a constituição de lotes de terreno para construção.

Com efeito, o n.º 1 do artigo 92.º-A estatui que *«A certidão do plano de pormenor que contenha as menções constantes das alíneas a) a d), h) e i) do n.º 1 do artigo 91.º, constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de loteamento, estruturação da compropriedade ou reparcelamento previstas no plano»*.

Assim, **um plano de pormenor pode proceder directamente à transformação fundiária da sua área de incidência, delimitando-se, constituindo-se e registando-se os novos prédios dele resultantes sem necessidade de posteriores operações de loteamento**, desde que aquele plano estabeleça *a)* a definição e caracterização da área de intervenção identificando, quando se justifique, os valores culturais e naturais a proteger; *b)* as operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização; *c)* o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes; *d)* a distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas; *h)* a implantação das redes de infra-estruturas, com delimitação objectiva das áreas a elas afectas; e *i)* os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos; e contenha as peças escritas e desenhadas identificadas no n.º 3 do artigo 92.º.

Atente-se, no entanto, que, por força do disposto no n.º 3 do artigo 92.º-A, quando a área de incidência de um plano de pormenor abranja terrenos de vários proprietários, o registo referido no n.º 1 do mesmo artigo depende ainda da apresentação, de um acordo de estruturação da compropriedade, ou de um dos contratos previstos no n.º 8 do artigo 131.º, em caso de reparcelamento.

A finalizar, saliente-se que a possibilidade de atribuição de efeitos registais aos planos de pormenor representa uma clara vantagem para os promotores imobiliários também na medida em que estes passam a poder autonomizar, registar e negociar os prédios resultantes do plano em momento anterior à aprovação das obras de urbanização, quando a estas haja lugar, apenas se exigindo, para efeitos de registo, que elas se encontrem caucionadas.