

Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro. Novas alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Foi publicado no penúltimo dia do ano o Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro que altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), tendo em vista, tal como é afirmado no preâmbulo, possibilitar, *"a título excecional, a criação de áreas de construção em solos compatíveis com área urbana já existente, obedecendo a uma lógica de consolidação e coerência, continuando a vigorar a proibição de construção em unidades de terra com aptidão elevada para o uso agrícola, nos termos da Reserva Agrícola Nacional."* Quanto à Reserva Ecológica Nacional, continuam a ser salvaguardados os valores e funções naturais fundamentais, bem como prevenidos os riscos para pessoas e bens.

Para alcançar o objetivo expressamente enunciado, o legislador alterou o disposto no artigo 72.º e no artigo 72.º-B do RJIGT no sentido de **alargar as situações especiais de reclassificação do solo que, excecionalmente, não têm de cumprir os critérios gerais de reclassificação dos solos rústicos em solos urbanos**, constantes do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 72.º e das normas constantes do Decreto regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, criando ainda situações de reclassificação fora da modalidade de plano de pormenor com efeitos registrais, que é a forma habitual de proceder a essa reclassificação.

Prevê-se agora assim que a reclassificação para solo urbano, que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva, obedece aos critérios previstos no n.º 1 e, quando se justifique, previstos também no n.º 2 do artigo 72.º, e processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão, de alteração de planos territoriais.

Fica sujeito ao procedimento simplificado de reclassificação dos solos previstos no artigo 72.º-A ou ao procedimento normal de elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, a reclassificação para solo urbano que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ou a portos secos, bem como à habitação destinada ao alojamento de trabalhadores agrícolas.

De acordo com a nova redação dada ao artigo 72.º-B, os municípios podem determinar a reclassificação para solo urbano, mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, sempre que a finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares e desde que, **cumulativamente:**

- a) Seja assegurada a consolidação e a coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;



LUCIANO MARCOS
Sócio



JOÃO MIRANDA
Sócio



SANDRA GUERREIRO
Sócia

FALM

- b) Pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, ou a habitação de valor moderado.
- c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
- d) Existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais, assim como os equipamentos de utilização coletiva necessários e os espaços verdes adequados para cobrir as necessidades decorrentes dos novos usos;
- e) Seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação.

Contudo, este procedimento especial não pode ser aplicado quando a área em questão esteja integrada:

- a) No Sistema Nacional de Áreas Classificadas;
- b) Em zona de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, bem como em áreas que sejam identificadas com tal perigosidade por decisão da respetiva câmara municipal;
- c) Em áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários, áreas de risco potencial significativo de inundações previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações, ou em áreas sujeitas a aproveitamentos hidroagrícolas;
- d) Em áreas integradas na REN, exceto nas áreas de recarga de aquíferos e áreas de instabilidade de vertentes;
- e) Em áreas integradas na RAN.

É criada uma definição de "*habitação de valor moderado*", sendo definida como toda aquela em que o preço por m² de área bruta privativa não exceda o valor da mediana de preço de venda por m² de habitação para o território nacional ou, se superior, até 125 % do valor da mediana de preço de venda por m² de habitação para o concelho da localização do imóvel, e até ao máximo de 225 % do valor da mediana nacional.

A aplicação prática deste conceito poderá suscitar inúmeras dúvidas, nomeadamente, quanto a em que medida poderá este conceito contribuir para equilibrar os preços da habitação, ou ao invés, contribuir para a sua manutenção em preços elevados, já que a limitação à classificação do solo urbano se mantém como regra. Por outro lado, a consideração de valores diversos em cada concelho, não colocará em causa o princípio da igualdade entre os cidadãos no acesso a este bem de primeira necessidade, já que vai permitir a reclassificação de solo em certos municípios, em desfavor de outros? Por último: sabendo-se que o preço final da construção resulta em grande medida do aumento acentuado de preços da construção, ocorrido principalmente desde o período COVID, qual a aptidão desta medida para permitir lançar no mercado mais fogos e assim reduzir os seus preços de compra?

FALM

A reclassificação do solo prevista nos n.ºs 5 e 7 do artigo 72.º e no artigo 72.º-B **está sujeita a registo predial**, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela câmara municipal, com base, respetivamente, na certidão do plano de pormenor com efeitos registais ou em comunicação da delimitação da unidade de execução e da garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, a qual deve conter a indicação do prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação.

De acordo com o disposto no n.º 10 do artigo 72.º-B, **a afetação a habitação de valor moderado e a sujeição a limite do preço de venda** de cada fração autónoma de edifício em propriedade horizontal e de cada prédio urbano destinados a habitação **são factos obrigatoriamente sujeitos a registo predial**, gratuito, a efetuar nos termos previstos por portaria a aprovar pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território, da justiça e da habitação.

Torna-se, também, obrigatória, a menção de que se trata de habitação de valor moderado e a sujeição a limite do preço de venda, no registo predial e nos atos ou negócios jurídicos que tenham por objeto a transmissão, a oneração ou a promessa de transmissão de prédios destinados a construção de habitação de valor moderado, ou de edifícios e frações autónomas construídos nesses prédios e sujeitos a limite do preço de venda. A este propósito chama-se a atenção para a incorreção de linguagem e incongruência de texto que consta dos n.ºs 10 e 11 do artigo 72.º-B, onde além de palavras repetidas (“oneração”) aparece a referência um tanto ou quanto incompreensível que se encontra sujeita a registo também a *“violação dos limites máximos constantes do n.º 8”*. Significa isso que o ato sendo ilegal pode ser outorgado no notariado e ser objeto de registo, facilitando-se assim a caducidade da ação de anulação?

Esta alteração quanto à menção do preço no registo predial foi acompanhada de uma alteração feita pela Lei n.º 45-A/2024, de 31 de dezembro (Aprovou o Orçamento de Estado para 2025) ao artigo 108.º do Código do Registo Predial, que agora prevê a recolha do preço de cada transação e estipula que *“os dados relativos ao preço de transação dos imóveis são disponibilizados no Portal da Justiça, de forma anonimizada e agregada por freguesia, município e distrito, com atualização mínima mensal”*. Faltou harmonizar o artigo 2.º do Código do Registo Predial, na identificação dos factos sujeitos a registo.

No que concerne ao procedimento aplicável, de acordo com o disposto no artigo 119.º, n.º 4, à alteração para reclassificação para solo urbano prevista no artigo 72.º-B aplica-se o procedimento previsto no artigo 123.º, o qual recordamos tinha como pressuposto inicial a criação de um procedimento expedito de preenchimento de lacunas, sendo aplicável desde que as alterações de planos territoriais não impliquem a reclassificação para solo urbano.

FALM

Foi também alterado o artigo 199.º no sentido de clarificar as situações em que não se aplica a suspensão prevista para a não adaptação dos planos ao novo regime de classificação do solo, nomeadamente, quando as áreas urbanizáveis ou de urbanização programada tenham adquirido, entretanto, as características de solo urbano nos termos deste decreto-lei e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, ou até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização, que tenha sido definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou por ato administrativo de controlo prévio.

Mais uma vez foram introduzidos e ampliados mecanismos excecionais sem se procurar dar uma resposta sistémica a um problema identificado e que reside, essencialmente, no conceito de solo urbano e na sua interpretação restritiva por parte das entidades públicas, nomeadamente das CCDR.

Esta *newsletter* é meramente informativa, sendo gratuitamente disponibilizada a destinatários selecionados pela FALM, estando vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. A informação nela contida tem caráter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos. Caso não pretenda receber por esta via novas edições desta *newsletter*, por favor queira comunicá-lo para geral@falm.pt.