



JURÍDICO

DECRETO-LEI N.º 117/2024 AS ALTERAÇÕES DO RJIGT E O SEU EVENTUAL IMPACTO NO ACESSO À HABITAÇÃO

| Dra. Catarina Sá Monteiro

O Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) possibilitando, a título excecional, a criação de áreas de construção em solos compatíveis com área urbana já existente, o que altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

As novas regras entraram em vigor a 29 de janeiro de 2025. Neste sentido, prevê-se um regime especial de reclassificação para solo urbano, limitado aos casos em que a finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares.

O exercício excecional de reclassificação é autorizado por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

O município possui direito de preferência após a primeira transmissão de prédios ou de frações autónomas construídas em solos reclassificados ao abrigo deste regime especial.

Os municípios podem determinar esta reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do

plano diretor municipal e desde que, entre outras condições, pelo menos 700/1000 (70%) da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, ou a “habitação de valor moderado”.

Este é um novo conceito, que não se confunde com outros conceitos como ‘custos controlados’, na medida em que procura abranger o acesso à habitação pela classe média, ponderando valores medianos dos mercados local e nacional e definindo valores máximos para assegurar maior equidade.

Assim, para garantir que a habitação que for construída nestes terrenos se mantém acessível, o Governo fixou preços máximos para os novos imóveis 20% abaixo do preço médio do mercado.

O diploma prevê ainda que, nas áreas onde se permite a reclassificação para solo urbano, devem ser planeadas e executadas as medidas necessárias à salvaguarda da preservação dos valores e funções naturais fundamentais, bem como as medidas necessárias à prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens.



Por outro lado, considerando que a 31 de dezembro de 2024 findou o prazo para a integração das regras de qualificação e classificação do solo nos planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território, e não obstante se manter o referido prazo, possibilita-se a realização de operações urbanísticas em áreas urbanizáveis ou de urbanização programada cuja finalidade seja habitacional ou conexas à finalidade habitacional e usos complementares, aplicando-se o procedimento de reclassificação do solo para estas finalidades.

Para que um terreno passe de rústico a urbano, o processo passa por quatro etapas:

- Pedido de um particular ou da Câmara Municipal para iniciar o processo;
- Avaliação técnica dos serviços municipais;
- Aprovação na Câmara Municipal;
- Deliberação da Assembleia Municipal, que tem a palavra final.

Sem o cumprimento destas etapas, não há reclassificação nem urbanização possível. No entanto, a nova legislação não permite construir indiscriminadamente, pois mantém-se a proteção de áreas sensíveis e define restrições claras.

Continua proibida a construção em:

- Solos agrícolas de alta aptidão (Classe A e B);
- Áreas protegidas e Rede Natura 2000;
- Zonas de risco, como áreas sujeitas a inundações, erosão costeira e incêndios;
- Orla costeira, praias, dunas e margens de cursos de água.

E mesmo nas áreas onde for permitido construir, é obrigatório um parecer prévio técnico e fundamentado.

A nova lei não permite construções dispersas nem a criação de guetos urbanos.

O crescimento urbano deve ser organizado e coerente, preenchendo vazios urbanos ou alargando a malha urbana de forma sustentável.

Não será possível construir casas isoladas no meio do campo ou da floresta.

A alteração à Lei dos Solos procura ser uma resposta estruturada ao problema da habitação em Portugal, equilibrando o aumento da oferta de terrenos com a necessidade de um crescimento urbano sustentável.

A criação destas novas regras visou tornar a habitação mais acessível, garantindo que os terrenos disponíveis são utilizados de forma equilibrada, sem comprometer a proteção ambiental e sem incentivar a especulação imobiliária.

No entanto, uma das preocupações mais discutidas com a reclassificação de terrenos rústicos é o efeito

potencial sobre os preços no mercado imobiliário.

Ao permitir que 30% dos imóveis construídos em terrenos reclassificados não tenham qualquer limitação de valor, e ao impor um limite de 125% do preço mediano no caso dos outros 70%, há quem receie que o controle de preços seja ineficaz.

Nos grandes centros urbanos poderá efetivamente haver uma redução dos preços, mas em muitas outras áreas do país esse limite não resultaria numa redução significativa.

Isso levanta um ponto crucial da economia: a relação entre oferta e procura.

Quando a oferta de terrenos e imóveis é limitada, é difícil reduzir os preços de mercado de forma eficaz. A medida visa aumentar a oferta de terrenos para construção e, com isso, estimular o mercado a oferecer mais opções de habitação; mas teme-se que ao invés disso, tal possibilidade venha alimentar a especulação imobiliária.

O impacto real dependerá do número de terrenos reclassificados, da velocidade de construção e da capacidade do setor imobiliário de disponibilizar habitação acessível. Caso a conversão de solos rústicos não ocorra em larga escala ou a construção fique concentrada em segmentos de alto valor, a medida pode ter efeitos limitados na estabilização dos preços.

O Conselho Nacional do Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CNADS) emitiu um parecer negativo sobre o diploma, destacando que a proposta poderia agravar a crise habitacional, e não a resolver, especialmente em regiões onde já existe um excesso de oferta de habitação.

Além disso, alguns urbanistas argumentam que a conversão de terrenos rústicos pode não resolver a crise habitacional se não vier acompanhada de políticas complementares, como incentivos à habitação acessível e regulação do mercado de arrendamento.

Economistas também apontam que o aumento da oferta de terrenos por si só não garante a descida dos preços, uma vez que os custos de construção, a procura externa e a especulação podem continuar a pressionar o mercado.

Assim, embora a medida possa contribuir para aliviar a escassez de terrenos urbanizáveis, há dúvidas sobre a sua real eficácia na redução dos preços habitacionais, o que sempre dependerá da forma como venham a ser realmente aproveitadas e controladas as novas possibilidades que estas alterações ao RJIGT vieram criar.