

ALTERAÇÕES À “LEI DOS SOLOS”: O QUE MUDOU?



**NOTÍCIAS,
NOVIDADES,
TÓPICOS ACTUAIS**

“EM TERMOS PRÁTICOS, É CRIADO UM REGIME ESPECIAL DE RECLASSIFICAÇÃO PARA SOLO URBANO, MEDIANTE ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM), CUJO PROCESSO DE DECISÃO CABE A CADA ASSEMBLEIA MUNICIPAL, SOB PROPOSTA DA CÂMARA MUNICIPAL.”

ESCRITO POR



MÁRCIA FARIAS
Advogada Associada



MARTA VERA-CRUZ
Estagiária

No dia 29 de Janeiro de 2025 entrou em vigor o Decreto-Lei 117/2024, de 30 de dezembro de 2024, que altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) para permitir a reclassificação simplificada de solos rústicos em urbanos, de modo a possibilitar a construção nesses solos, desde que destinada à habitação.

Em termos práticos, é criado um regime especial de reclassificação para solo urbano, mediante alteração simplificada do plano diretor municipal (PDM), cujo processo de decisão cabe a cada assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Neste enquadramento, a decisão será tomada ao nível local, reunidos os requisitos legalmente estabelecidos, sendo as entidades locais consideradas como as mais competentes para decidir sobre o destino do solo que integra o seu município.

O objetivo desta alteração legislativa é permitir o aumento do número de solos destinados à construção de habitação, nomeadamente habitação pública e acessível, visando dar resposta às dificuldades generalizadas de acesso à habitação e, bem assim, criar habitação a custo moderado.

Para a realização das obras de urbanização e das obras de edificação será determinado um prazo, que apenas poderá ser prorrogado uma vez, pelo período correspondente a, pelo menos, metade do prazo inicial, por razões excepcionais e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas. Findo esse prazo, caso não sejam realizadas as operações urbanísticas previstas, caduca automaticamente a classificação do solo como urbano.

Existem, contudo, restrições à reclassificação dos solos para urbanos, nomeadamente em áreas sensíveis, como é o caso, a título de exemplo, da Reserva Agrícola Nacional, da Reserva Ecológica Nacional, das áreas

integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas (excluindo as áreas não abrangidas por regime de proteção), e das áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários.

A operar a reclassificação para solo urbano, esta fica sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover officiosamente pela câmara municipal com base em certidão da deliberação da assembleia municipal que procede à reclassificação.

Tendo em consideração a especificidade da matéria, todos os atos e negócios jurídicos que tenham por objeto a transmissão dos imóveis contruídos nestes solos reclassificados, destinados a construção de habitação de valor moderado e sujeitos a limite do preço de venda, devem ser realizados com a menção expressa desses factos, sob pena de anulabilidade.

“TENDO EM CONSIDERAÇÃO A ESPECIFICIDADE DA MATÉRIA, TODOS OS ATOS E NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE TENHAM POR OBJETO A TRANSMISSÃO DOS IMÓVEIS CONTRUÍDOS NESTES SOLOS RECLASSIFICADOS, DESTINADOS A CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE VALOR MODERADO E SUJEITOS A LIMITE DO PREÇO DE VENDA, DEVEM SER REALIZADOS COM A MENÇÃO EXPRESSA DESSES FACTOS, SOB PENA DE ANULABILIDADE.”



O diploma em apreço já se encontra em vigor, mas foram recentemente aprovadas pela Assembleia da República algumas alterações, que entrarão brevemente em vigor, nomeadamente a substituição do conceito de valor moderado por habitação a custos controlados, considerada como opção mais eficiente na “contenção” dos preços da habitação. O conceito de habitação a custos controlados está estabelecido por Portaria e tem em conta os custos de construção. Por sua vez, o conceito de valor moderado, ainda em vigor, recorre a critérios do mercado livre, nomeadamente à mediana de preço de venda por metro quadrado.

Outra das alterações a operar, visa introduzir um nível de avaliação adicional ao regime de reclassificação, através um parecer da CCDR (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional), de modo a garantir uma maior segurança no processo de reclassificação.

Por fim, será ainda reposto o critério da contiguidade territorial, com vista a evitar a criação de “ilhas urbanas” no meio de solos rústicos.