

O REGIME ESPECIAL DE RECLASSIFICAÇÃO DE SOLOS RÚSTICOS EM URBANOS PARA HABITAÇÃO

O regime especial de reclassificação de solo rústico em urbano destinados a habitação entra em vigor em 29 de janeiro de 2025. 70% da área de construção deverá destinar-se a habitação pública ou de valor moderado, o qual é calculado com base em valores de mediana apurados pelo Instituto Nacional de Estatística. Prevê-se ainda a existência de limites ao preço de venda dessas habitações.

A possibilidade de reclassificação de solos rústicos em urbanos destinados a habitação através de procedimento simplificado foi introduzida pelo [Decreto-lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro](#) – o “Simplex” – para terrenos que fossem propriedade pública e contíguos a solo urbano e desde que fundamentada em estratégia local de habitação, carta municipal de habitação, bolsa de habitação ou habitação a custos controlados.

O [Decreto-lei n.º 117/2024](#), publicado em 30 de dezembro, vai mais longe e vem estabelecer um regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares, com o objetivo anunciado de aumentar o número de solos destinados à habitação.

Esta reclassificação poderá ser efetuada através de alteração simplificada do plano diretor municipal, sempre que a finalidade seja a habitação ou conexas com a finalidade habitacional e usos complementares e desde que:

- seja assegurada a consolidação e a coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
- pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, ou a habitação de valor moderado;
- seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
- 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 estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação (o que é notoriamente menos exigente do que o requisito previsto anterior de “estar fundamentado”).

Estão expressamente excluídas as áreas classificadas, áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários, áreas de risco potencial significativo de inundações, áreas de aproveitamentos hidroagrícolas bem como áreas com determinada classificação no âmbito dos regimes da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional.

A reclassificação para solo urbano está sujeita a registo predial, o qual deve mencionar os prazos de execução das obras de urbanização e de edificação e a obrigação de afetação de, pelo menos,

CONTACTOS

SUSANA VIEIRA

SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM

RITA COELHO

RCOELHO@MACEDOVITORINO.COM

700/1000 da área total de construção acima do solo para habitação pública ou habitação de valor moderado.

Para este efeito, considera-se habitação de valor moderado aquela em que o preço por metro quadrado de área bruta privativa não exceda o valor da mediana de preço de venda por metro quadrado de habitação para o território nacional ou, se superior, 125 % do valor da mediana de preço de venda por metro quadrado de habitação para o concelho da localização do imóvel, até ao máximo de 225 % do valor da mediana nacional.

Os valores de mediana são apurados de acordo com a última estatística disponível do Instituto Nacional de Estatística, I. P., à data da celebração do contrato de compra e venda, considerando todas as transações no caso dos preços de venda.

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 estão igualmente sujeitas a registo predial.

Será obrigatório mencionar nas compras e vendas e hipotecas, bem como nas respetivas promessas, que se tratam 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. Caso contrário, os negócios poderão ser anulados.

Do mesmo modo, os edifícios e frações autónomas sujeitas a limite do preço de venda não poderão ser transacionados por montante superior a esse limite, sob pena de poderem ser também anulados.

Os municípios terão direito de preferência após a primeira transmissão de prédios ou de frações autónomas construídas em solos reclassificados ao abrigo deste regime especial.

Adicionalmente, o Decreto-lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro:

- acrescenta os portos secos e a habitação destinada a trabalhadores agrícolas às atividades que permitem a reclassificação de solo rústico em urbano através de plano territorial ou procedimento simplificado e que já incluíam atividades industriais, armazenagem, logística e serviços de apoio;
- fixa um prazo máximo de 5 anos a contar da publicação da deliberação da assembleia municipal, prorrogável uma única vez por, pelo menos, metade do prazo inicial, para a realização das operações urbanísticas que estiveram na base da reclassificação, sob pena de caducidade.

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.

As regras anteriormente referidas entram em vigor em 29 de janeiro de 2025.

© 2025 MACEDO VITORINO