

# Alteração ao RJIGT e a Habitação – a perspetiva do urbanismo e do Ordenamento do Território

Fernanda Paula Oliveira

Desde 2014 (crise de 2008) alteração da política de urbanização

**construção nova**



**reabilitação**

**compra**



**arrendamento**

**expansão**



**contenção dos perímetros urbanos**

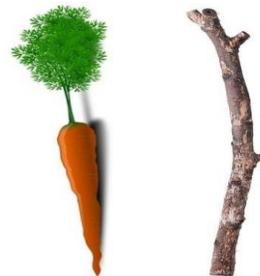
# A grande questão: Que instrumentos para responder adequada e celeremente às necessidades de habitacionais?

---

- Posição crítica sobre as alterações da Lei n.º 10/2024 e do Decreto-Lei n.º 117/2024 (não há, quantitativamente, falta de solos urbanos como tal classificados nos PDMs nem de edifícios), **porém os solos classificados como urbanos e os edifícios desocupados não estão no mercado** (ou não estão pelos preços adequados)

## O que fazer, então?

- **Conseguir que entrem no mercado** confrontando os proprietários com os seus deveres (de conservação e de utilização) articulando, para tal, pressões e apoios



# Alojamentos Vagos

número total

**723 215**

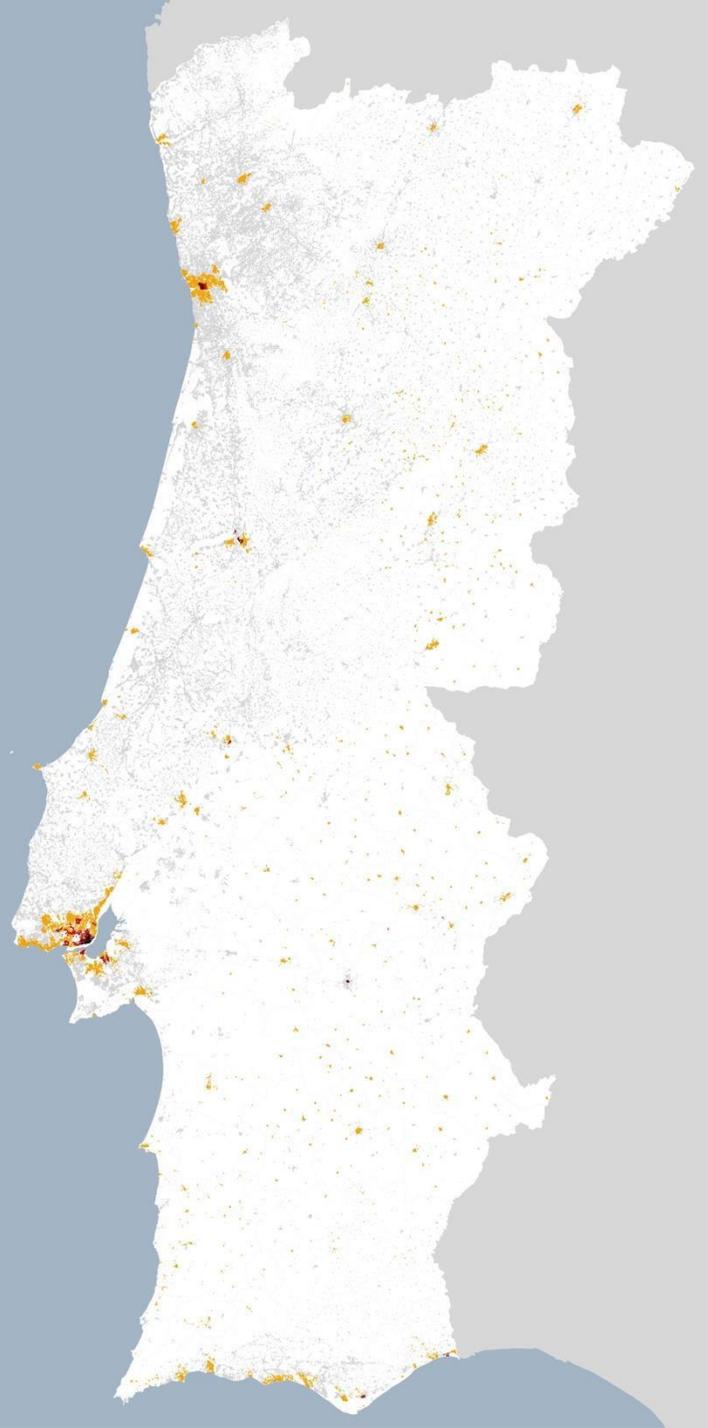
sem necessidade de reparações  
ou necessidade de reparações  
ligeiras

**402 609**

Número de alojamentos  
vagos por ha



Data: INE



# Alojamentos Vagos

áreas metropolitanas  
de Lisboa e Porto

**243 608**

Lisboa

**47 748**

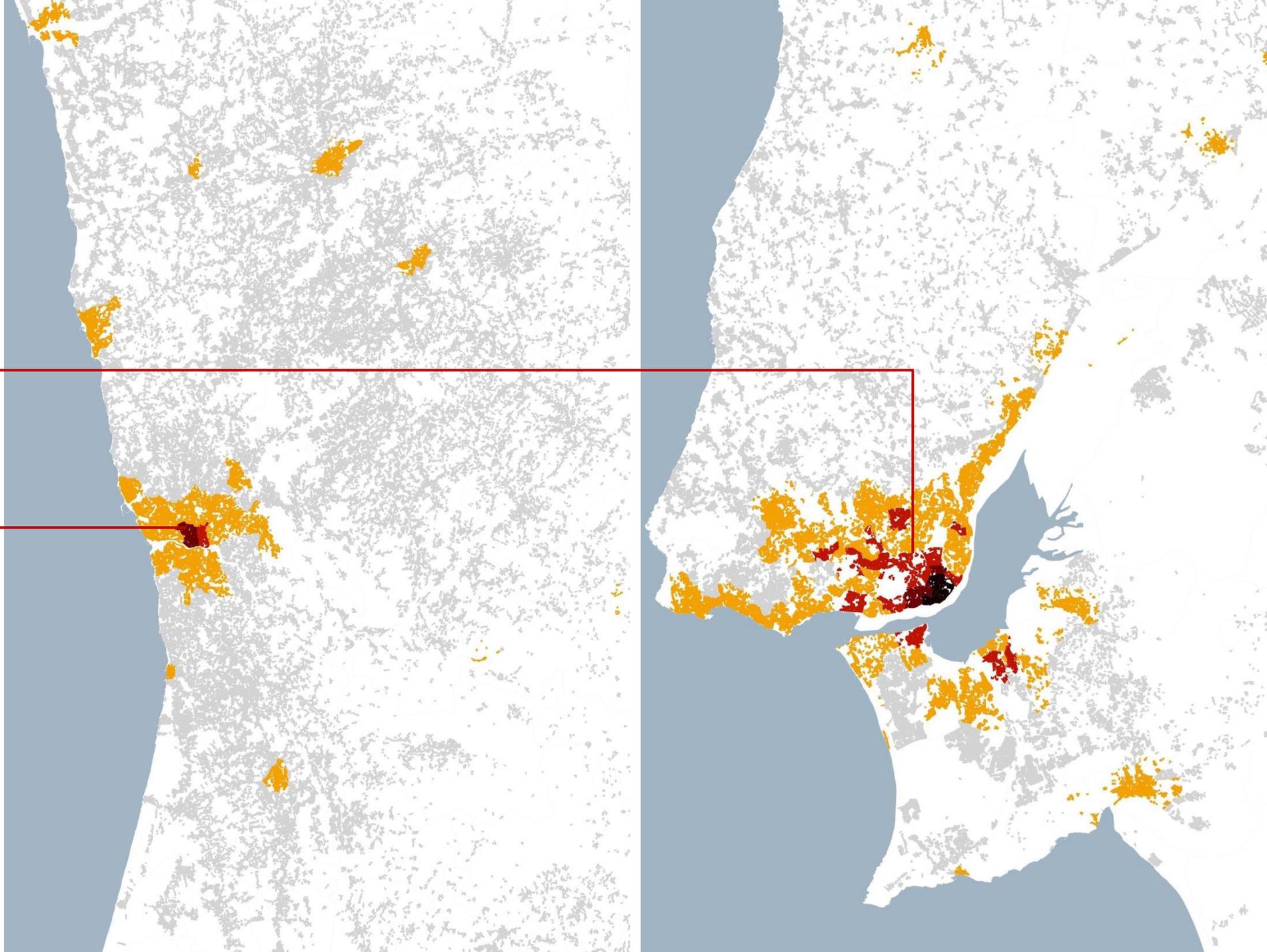
Porto

**20 270**

Número de alojamentos  
vagos por ha



Data: INE





Respostas

# 1. Um caminho para uma disponibilização, efetiva, do imobiliário urbano

---

- **PARA OS SOLOS EXPECTANTES CLASSIFICADOS COMO URBANOS**

- **Em instrumentos de planeamento**

- Afetar uma percentagem da edificabilidade prevista em plano para novas operações urbanísticas para construção a custos controlados ou renda acessível;
- Reclassificação para solo rústico (ou para um urbano menos lucrativo – logradouros) em caso de não aproveitamento

- **Atualização fiscal sistemática**

- **Unidades de execução** (programação)

# 1. Um caminho para uma disponibilização, efetiva, do imobiliário urbano

---

- **PARA EDIFÍCIOS VAGOS**

- Ação contínua de sensibilização, incentivo e pressão
- **Fiscalidade - instrumento fundamental**
- Venda forçada
- Arrendamento forçado, contrabalançada com oferta de seguro

# 1. Um caminho para uma disponibilização, efetiva, do imobiliário urbano

---

- **PARA EDIFÍCIOS VAGOS (E PARA OS DEGRADADOS)**

- **Ação municipal contínua**, prolongada no tempo, assente na articulação e complementaridade entre **sensibilização, incentivos e formas de pressão**:
  - Levantamento periódico, desejavelmente anual, de prédios degradados e/ou devolutos;
  - Sensibilização e informação sobre apoios financeiros e benefícios e agravamentos fiscais;
  - Apoios financeiros e técnicos à reabilitação;
  - Intimação para executar nos casos de maior necessidade, oportunidade ou potencial; nestes casos, substituição efetiva, com recuperação célere do investimento
  - Agravamentos e desagravamentos fiscais criteriosos e de valor significativo;

# 1. Um caminho para uma disponibilização, efetiva, do imobiliário urbano

---

## PARA EDIFÍCIOS VAGOS (E PARA OS DEGRADADOS)

- **Fiscalidade**, o instrumento mais eficaz. Para tal:
  - Delimitação de “**zonas de pressão urbanística**”, o que permite decuplicar o valor do IMI para “fogos devolutos” há mais de 2 anos;
  - Para evitar possível excesso desta medida, criação de uma “**Bolsa Municipal de Arrendamento e Venda de Edifícios a Preços Controlados**”, na qual os proprietários poderão colocar os seus prédios, decisão que evitaria o agravamento fiscal.

# PRESSÃO

- Regime fiscal

Imposto	Situação	Diploma legal	Agravamento
IMI	Prédios devolutos* Prédios em ruínas	nº 3, art. 112º CIMI	<b>x3</b>
	Prédios degradados	nº 8, art. 112º CIMI	<b>+30%</b>

## Em Zona de Pressão Urbanística

Imposto	Situação	Diploma legal	Agravamento
IMI	Prédios devolutos* Prédios em ruínas Terrenos expectantes	nº 1, art. 112º-B CIMI	<b>até x20</b>
	quando destinado a habitação	nº 3, art. 112º-B CIMI	<b>até x30</b>
	quando o proprietário for uma pessoa colectiva	nº 3, art. 112º-B CIMI	<b>até x40</b>

\*cf. Decreto-Lei nº 159/2006

## 2. Um caminho para um processo de elaboração/ revisão/ alteração de PMOT muito mais célere e eficaz

---

- Quadro legal – bastam pequenos ajustes tendentes à simplificação
- Prática instalada – exige mudança radical de atitude

DISTINGUIR	PARA QUÊ?	TEMPO	PROCEDIMENTO
REVISÃO INTEGRAL	programa integral	máximo 3 anos	simplificado
ALTERAÇÃO PONTUAL	programa pontual	máximo 0,5 ano	muito simplificado

Iniciativa AD URBEM + APU, 29/ maio/ 2025

## SESSÃO DEBATE sobre PROCEDIMENTOS NA ELABORAÇÃO DE PMOT

---

- Na grande maioria dos casos, a elaboração de PMOT **arrasta-se por tempo excessivo**, muitas vezes **absurdo**, o que **questiona a sua própria utilidade**.
- Afigura-se indispensável que sejam corrigidos os procedimentos presentes nessa elaboração, tornando-a muito mais célere e eficiente e até mais eficaz. A organização do DEBATE, promovido pela AD URBEM, pretende delinear caminhos para que tal se concretize.
- Elencam-se, desde já, questões presentes nos procedimentos de elaboração de PMOT e que influenciam tempos e eficácia.
  - Deliberação de elaboração: formulação de programa/ objetivos; papel dos decisores políticos.
  - Conteúdo de cada plano: o que é indispensável? o que é supérfluo?
  - Bases e condicionantes que deveriam ser fornecidas pela administração central (e que têm sido “empurradas” para os municípios).
  - Desempenho das equipas que elaboram planos: metodologias e calendários, capacidade técnica; das internas a município e das externas (respetivos concursos e contratos).
  - Participação dos serviços da administração central: práticas instaladas e quadro legal.
  - Processo de participação/ discussão pública.
  - Deliberação final: desempenho dos decisores políticos.

## 2. Um caminho para um processo de elaboração/ revisão/ alteração de PMOT muito mais célere e eficaz

---

- **Alterações pontuais de PDM ou PU?**

- Necessárias para quê?

- Ajustes, na Planta e/ou no Regulamento para operação de colmatação e qualificação urbana
- Disponibilidade de área para instalação de atividades económicas de grande dimensão
- Disponibilidade de áreas para construção de habitação pública e/ ou a custos controlados

## 2. Um caminho para um processo de elaboração/ revisão/ alteração de PMOT muito mais célere e eficaz

---

Nos **casos em que a alteração pontual exija reclassificação**, de rústico em urbano, como proceder?

- Um só **procedimento de alteração, simplificado**
- **Unidade de execução**, sempre que envolvam vários prédios

Uma **possível redação para o Art.º 72.º do RJIGT**, com revogação dos artigos 72.º-A e do 72.º-B

E uma **possível redação para o Art.º 148.º**, dispensando os planos de pormenor de efeitos registais

## Uma possível redação para o Art.º 72.º do RJIGT - RECLASSIFICAÇÃO PARA SOLO URBANO

com revogação dos artigos 72.º-A e do 72.º-B  
estabelecendo um único processo simplificado para  
alterações pontuais de planos

## Multiplicidade de procedimentos (e de critérios) em função da finalidade (com as alterações da AR)

Finalidade da reclassificação	Procedimento de reclassificação
Para solo urbano em geral (designadamente para finalidade habitacional e usos complementares)	<b>Plano de pormenor com efeitos registais</b> cumprindo os critérios do n.º 1, 2 e 3 do artigo 72.º (se não estiverem verificados os pressupostos indicados no n.º 1 do artigo 72.º-B)
	<b>Alteração simplificada do artigo 123.º</b> , se estiverem presentes as exigências constantes do n.º 1 do artigo 72.º-B (cumprindo esses critérios (e não os do n.º 1 a 3 do artigo 72.º?))
Exclusivamente para infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva	<b>Alteração ou revisão do plano + unidade de execução</b> cumprindo os critérios do n.º 1 e 3 do artigo 72.º (já não, necessariamente, os do n.º 2)
Para atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio ou a portos secos	<b>Alteração ou revisão do plano + unidade de execução</b> (critérios do n.º 1 do artigo 72.º)
	<b>Artigo 72.º-A mera deliberação da câmara</b> (procedimento à margem do procedimento de planeamento) [cumpridos os critérios do (n.º 1, 2 e 3) do artigo 72.º ?] desde que o espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.
Para habitação destinada ao alojamento de trabalhadores agrícolas	<b>Alteração ou revisão de plano + unidade de execução</b> (critérios do n.º 1 e 2 ambos do artigo 72.º) ou artigo 72.º B

## Uma possível redação para o Art.º 148.º - UNIDADES DE EXECUÇÃO

densificando as unidades de execução, sem adicionar complexidades inúteis

dispensando os planos de pormenor de efeitos registais