

# ALTERAÇÃO AO REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

## Perguntas Frequentes

<b>1. Reclassificação para solo urbano .....</b>	<b>3</b>
1.1 O regime especial do Artigo 72.º-B aplica-se a que solos? .....	3
1.2 Como se determina a contiguidade com as áreas urbanas? .....	3
1.3 Que áreas estão excluídas deste regime especial? .....	4
1.4 O que é permitido construir em (até) 30% da área de construção? .....	4
1.5 O que são usos complementares? .....	5
1.6 Como são garantidas as infraestruturas gerais e locais? .....	5
1.7 Quem decide sobre o regime especial do Artigo 72.º-B? .....	5
1.8 Qual é a tramitação do regime especial do Artigo 72.º-B? .....	5
1.9 Que documentos são necessários para o regime especial do Artigo 72.º-B? .....	6
<b>2. Promoção de habitação de custos controlados .....</b>	<b>7</b>
2.1 O que é habitação de custos controlados? .....	7
2.2 Quem pode promover habitação de custos controlados? .....	7
2.3 Quais são os limites de área para as habitações de custos controlados? .....	8
2.4 Qual é o preço máximo de venda das habitações de custos controlados? .....	8
2.5 De que depende o preço máximo de venda? .....	9
2.6 Qual é o procedimento para a certificação de habitação de custos controlados? .....	10
2.8 Como são registadas as habitações de custos controlados? .....	10
2.9 Por quantos anos vigora a afetação da habitação ao regime de habitação de custos controlados? .....	11
2.10 Que apoios existem para a construção de habitação de custos controlados? .....	11

<b>3. Promoção de habitação para arrendamento acessível .....</b>	<b>12</b>
3.1 O que é o arrendamento acessível? .....	12
3.2 Quem pode promover a construção de habitação para arrendamento acessível no terreno a reclassificar? .....	12
3.3 Quais são os limites de área das habitações para arrendamento acessível? .....	12
3.4 Qual é o procedimento para a certificação de habitação para arrendamento acessível? .....	12
3.5 Por quantos anos ficam as habitações construídas vinculadas ao arrendamento acessível? .....	13
3.6 Que apoios existem para a construção de habitação para arrendamento acessível? .....	13
<b>4. Adequação dos Planos Municipais ou Intermunicipais.....</b>	<b>14</b>
4.1 É obrigatório adequar os planos municipais ou intermunicipais às disposições do RJIGT? .....	14
4.2 Qual a consequência legal da não adequação?.....	14
4.3. Existem exceções à suspensão?.....	14

## 1. Reclassificação para solo urbano

### 1.1 O regime especial do Artigo 72.º-B aplica-se a que solos?

Aplica-se a todos os solos que se destinem à construção de habitação e a usos complementares e que cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:

- Ser assegurada a contiguidade com o solo urbano;
- Pelo menos 70% da área total de construção acima do solo ser destinada a habitação pública, a arrendamento acessível ou a habitação de custos controlados;
- Ser delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
- Existirem ou serem garantidas as infraestruturas gerais e locais;
- Ser compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista.

Adicionalmente, por força do n.º 6 do Artigo 199.º, o regime especial do Artigo 72.ºB pode aplicar-se a áreas urbanizáveis e de urbanização programada, desde que se destinem à construção de habitação e usos complementares.

### 1.2 Como se determina a contiguidade com as áreas urbanas?

A contiguidade expressa a necessidade de consolidação e coerência no crescimento urbano.

Pretende-se que sejam preenchidos “vazios” na malha urbana, e não criados novos centros urbanos, bem como consolidados terrenos contíguos à malha urbana.

Este critério visa prevenir a construção de edificações dispersas e a criação de urbanizações fragmentadas.

## **REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

A título de exemplo, a existência de uma via pública que separe um terreno urbano, de um outro suscetível de ser reclassificado nos termos do Artigo 72.º-B, não quebra a noção de contiguidade.

### 1.3 Que áreas estão excluídas deste regime especial?

Estão excluídas:

- Áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, abrangidas por regimes de proteção;
- Zonas de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, ainda que não incorporadas no plano diretor municipal, mas que sejam identificadas pela câmara municipal;
- 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;
- Aproveitamentos hidroagrícolas;
- Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN): terras classificadas como classe A1 ou solos classificados como classe A e classe B.

### 1.4 O que é permitido construir em (até) 30% da área de construção?

A parcela correspondente a (até) 30% da área total de construção deve destinar-se a habitação ou usos complementares.

Caberá ao Município, dentro da sua autonomia, definir as condições específicas, não se aplicando as restrições legais que se limitam à restante área de 70% de construção.

### 1.5 O que são usos complementares?

Constituem usos complementares todos os que sejam funcionalmente compatíveis com a habitação a construir.

Os usos complementares abrangem, por exemplo, os bens e serviços de proximidade normalmente encontrados em áreas urbanas, tais como lojas, farmácias, cafés, cabeleireiros, incluindo também espaços destinados a lazer, cultura, desporto, entre outros.

### 1.6 Como são garantidas as infraestruturas gerais e locais?

Cabe ao Município definir as infraestruturas e os requisitos para o projeto de urbanização.

Deve ser demonstrado o impacto da carga urbanística proposta no sistema de infraestruturas existente e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção.

### 1.7 Quem decide sobre o regime especial do Artigo 72.º-B?

A decisão cabe à Assembleia Municipal, mediante deliberação, sob proposta da Câmara Municipal.

### 1.8 Qual é a tramitação do regime especial do Artigo 72.º-B?

A reclassificação para solo urbano é efetuada através de uma alteração simplificada do Plano Diretor Municipal, seguindo, de forma sumária, os seguintes passos:

1. O procedimento de reclassificação é desencadeado pela Câmara Municipal, ainda que sobre proposta de particular;

## ***REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL***

2. Os serviços municipais instruem o procedimento de alteração simplificada do PDM, recolhendo toda a informação e documentação necessária;
3. No caso de um terreno que não seja exclusivamente propriedade pública, é também requerido um parecer não vinculativo à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), que dispõe de 20 dias para a sua emissão;
4. A proposta de alteração simplificada é submetida a consulta pública, por um prazo mínimo de 20 dias, sendo efetuadas as alterações necessárias;
5. A proposta de alteração simplificada é submetida pela Câmara Municipal, para aprovação da Assembleia Municipal.

### 1.9 Que documentos são necessários para o regime especial do Artigo 72.º-B?

A proposta de deliberação deve conter as peças escritas e desenhadas que incluam a delimitação da área abrangida, a área total de construção, o número máximo de fogos e a programação temporal das obras de urbanização e edificação.

Além destas peças, cabe ao Município requerer toda a informação e documentação que considere necessária, nos termos da lei, à instrução do procedimento.

## 2. Promoção de habitação de custos controlados

### 2.1 O que é habitação de custos controlados?

São consideradas como habitação de custos controlados, nos termos da [Portaria nº 65/2019](#), de 19 de fevereiro:

- a) As habitações e as unidades residenciais que sejam construídas ou reabilitadas com apoio do Estado, que obedeçam aos limites de área e de preços de venda ou de renda estabelecidos nos termos da referida portaria; e
- b) As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, incluindo os programas referidos no artigo 23.º desse diploma, e que cumpram os requisitos previstos nos artigos 15.º-A a 16.º-A da referida portaria; e
- c) As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento acessível com recurso à linha de financiamento prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

### 2.2 Quem pode promover habitação de custos controlados?

Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada.

## REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

### 2.3 Quais são os limites de área para as habitações de custos controlados?

De acordo com a respetiva tipologia, os limites máximos da área bruta têm como referência:

T0	T1	T2	T3	T4	T5
57 m <sup>2</sup>  (Conforme Declaração de Retificação n.º 19/2019)	73 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

Estes limites podem ser majorados até 12% em habitações integradas em edifícios multifamiliares ou até 6% em habitações integradas em edifícios unifamiliares.

### 2.4 Qual é o preço máximo de venda das habitações de custos controlados?

O preço máximo de venda das habitações de custos controlados corresponde ao respetivo custo de promoção (CP), calculado de acordo com a fórmula estabelecida na [Portaria nº 65/2019](#), de 19 de fevereiro, majorado com um dos coeficientes previstos no art.º 12º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

Pode ser majorado o custo de promoção para efeitos de venda no caso de promoção cooperativa até 2,5 % e, no caso de promoção privada pode ser majorado até 6 %.

A página do IHRU, que pode ser consultada [aqui](#), disponibiliza mais informação sobre esta fórmula de cálculo, bem como um simulador para cálculo do preço máximo de venda.

## 2.5 De que depende o preço máximo de venda?

A fórmula estabelecida na [Portaria nº 65/2019](#), de 19 de fevereiro, depende das seguintes variáveis:

**Entidade promotora:** o preço máximo de venda pode ser majorado consoante o tipo de entidade promotora - entidade pública (sem majoração), cooperativa de habitação (majoração de 2,5%) ou empresa privada (majoração de 6%).

**Certificação ambiental:** mediante certificação ambiental por um sistema reconhecido pelo IHRU, o custo de referência (CS) pode ser majorado até 15%. A tabela de correspondência é publicada pelo IHRU e pode ser consultada [aqui](#).

**Custo de referência (CS):** é o custo de referência por metro quadrado de área bruta, fixado, atualizado mensalmente, com base no índice de custo de construção de habitação nova (Base – 2021), divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), correspondendo a base 100 a 785 (euros), que pode ser consultado [aqui](#).

O CS é majorado em 10 % quando a obra decorra em áreas de reabilitação urbana (ARU).

**Coefficiente regional (CR):** o coeficiente regional é igual a 1 para empreendimentos no Continente e a 1,2 para empreendimentos nas Regiões Autónomas.

**Coefficiente operacional (CO):** é o coeficiente operacional, entre 1 e 1,20, sendo determinado pelo IHRU, caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação, que pode ser consultado [aqui](#). O nível de qualidade é um dos critérios para determinação deste coeficiente, sendo apurado de acordo com o método de cálculo que pode ser consultado [aqui](#).

**Coefficiente de localização (CL):** é o coeficiente de localização definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Os valores do coeficiente de localização podem ser consultados no [SIGIMI](#).

**Coefficiente de Atualização do Terreno (CA):** é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, que pode ser consultado [aqui](#).

**Coefficiente relativo à titularidade do terreno (CT):** é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido no Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT).

2.6 Qual é o procedimento para a certificação de habitação de custos controlados?

Os pedidos de certificação de habitação a custos controlados de empreendimentos promovidos no continente, são dirigidos ao IHRU através do email/contacto (ihru@ihru.pt).

2.7 Que documentos são necessários para a certificação de habitação de custos controlados?

O pedido de certificação terá de ser acompanhado do respetivo projeto de arquitetura e da identificação cadastral do imóvel.

2.8 Como são registadas as habitações de custos controlados?

A sujeição aos limites de preço e o seu prazo estão sujeitos a inscrição no registo predial, a efetuar com base em declaração emitida, para o efeito, pelo IHRU, I. P, conforme artigo 19.º da Portaria.

2.9 Por quantos anos vigora a afetação da habitação ao regime de habitação de custos controlados?

A afetação e os limites de preço das habitações no regime de habitação de custos controlados vigoram por um período mínimo de 25 anos, a contar da data de conclusão das obras de construção ou de reabilitação.

No caso de concessão ou constituição de direito de superfície relativamente a edifícios ou terrenos do Estado, este prazo acompanha o prazo da concessão ou do direito de superfície, tendo por máximo 90 anos.

2.10 Que apoios existem para a construção de habitação de custos controlados?

As empreitadas de construção ou reabilitação de habitação de custos controlados beneficiam da taxa reduzida de IVA (6% em Portugal Continental, 5% na R.A. da Madeira e 4% na R.A. dos Açores).

Bonificação de até 1/3 da taxa de referência legalmente fixada para as linhas de crédito bonificado, nos empréstimos contraídos para a construção de Habitações a Custos Controlados;

Isenção de IMT na aquisição de terrenos para promoção de Habitações a Custos Controlados, quando promovidas por Cooperativas ou por empresa em regime de CDH ao abrigo do Decreto-Lei n.º 165/93.

### 3. Promoção de habitação para arrendamento acessível

#### 3.1 O que é o arrendamento acessível?

O Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA) é um programa de política de habitação destinado a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.

#### 3.2 Quem pode promover a construção de habitação para arrendamento acessível no terreno a reclassificar?

Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada.

#### 3.3 Quais são os limites de área das habitações para arrendamento acessível?

As habitações construídas ou reabilitadas para destinar a arrendamento acessível não estão sujeitas aos limites de área e de preço da habitação de custos controlados. No entanto, as habitações têm de ser destinadas a arrendamento nos termos estabelecidos pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

#### 3.4 Qual é o procedimento para a certificação de habitação para arrendamento acessível?

A promoção de habitação para afetação a arrendamento acessível é objeto de certificação do IHRU, I.P., obedecendo aos seguintes requisitos:

1. Envio de comunicação ao IHRU, I. P., para efeito de emissão de declaração de certificação, com a identificação dos imóveis, o número e as tipologias das

## ***REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL***

habitações, na qual se obriga, sob compromisso de honra, a destinar as mesmas a arrendamento no Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA);

2. Enquadramento dos contratos de arrendamento no Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).

### 3.5 Por quantos anos ficam as habitações construídas vinculadas ao arrendamento acessível?

Os imóveis construídos para arrendamento acessível ficam sujeitos aos limites de renda do PAA pelo prazo mínimo de 25 anos. No caso de imóveis construídos ao abrigo de concessão de terrenos públicos, esse prazo é estabelecido no contrato, tendo por mínimo 25 anos e por máximo 90 anos.

### 3.6 Que apoios existem para a construção de habitação para arrendamento acessível?

O investimento na construção ou reabilitação de habitação para a arrendamento acessível beneficia dos seguintes incentivos fiscais:

- Taxa reduzida de IVA na empreitada (6%), desde que pelo menos 70% dos prédios em propriedade horizontal sejam afetos ao PAA;
- Isenção de IMT na aquisição e isenção de IMI até 8 anos, desde que pelo menos 70% dos prédios em propriedade horizontal sejam afetos ao PAA;
- Isenção de IRS ou IRC sobre os rendimentos prediais dos contratos de arrendamento acessível;
- Isenção de Adicional ao IMI (AIMI).

## 4. Adequação dos Planos Municipais ou Intermunicipais

4.1 É obrigatório adequar os planos municipais ou intermunicipais às disposições do RJIGT?

Sim. O prazo para adequar os planos às disposições do RJIGT terminou a 31 de dezembro de 2024.

4.2 Qual a consequência legal da não adequação?

Caso os planos não tenham sido revistos ou alterados, ficam suspensas as normas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada, proibindo-se a prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, sob pena de nulidade desses atos.

A suspensão é decretada pela CCDR territorialmente competente após audição do município.

A suspensão não é decretada caso o município demonstre, fundamentadamente, que a conclusão do processo de revisão dos planos territoriais se encontre em fase de conclusão ou cujo atraso tenha ocorrido por motivos que não lhe sejam imputáveis.

Adicionalmente, ainda que a CCDR decrete a suspensão, esta pode ser levantada pela CCDR, temporariamente, a pedido do município, caso em que a CCDR fixa a duração do levantamento da suspensão tendo em consideração o tempo previsivelmente necessário para a conclusão do processo de revisão dos planos.

4.3. Existem exceções à suspensão?

Sim. A suspensão não se aplica às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada:

### ***REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL***

- Que tenham adquirido, entretanto as características de solo urbano;
- Cujas obras de urbanização previstas em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou por ato administrativo de controlo prévio se encontrem em execução e até ao termo do respetivo prazo;
- Cujos parâmetros urbanísticos já tenham sido definidos pelo órgão autárquico competente através da aprovação de Pedido de Informação Prévia ou projeto de arquitetura.

Adicionalmente, a suspensão não impede a realização das operações urbanísticas em áreas urbanizáveis ou de urbanização programadas, desde que se destinem:

- A espaços de atividades económicas, sujeitando-se ao procedimento simplificado de reclassificação dos solos previsto no Artigo 72.º-A do RJIGT. Inclui-se a instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;
- A habitação e usos complementares, caso em que se sujeitam ao regime especial de reclassificação previsto no Artigo 72.º-B do RJIGT. Aqui inclui-se a construção de habitação pública, para arrendamento acessível, e habitação a custos controlados, bem como usos complementares.