

lex

OPINIÃO



SÓNIA PASCOAL
Advogada principal
da Abreu Advogados

Desafios na reclassificação de solos e transformação de prédios rústicos em urbanos

A alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, o qual por seu turno, foi alterado pela Lei n.º 53-A/2025, tem feito correr muita tinta e tem sido amplamente discutida por especialistas do setor imobiliário e pela sociedade civil em geral.

De facto, ao longo dos últimos meses têm surgido muitas vozes defensoras e outras mais críticas às ainda recentes alterações ao RJIGT, as quais possibilitam a reclassificação de solo rústico em solo urbano. Por um lado, os seus defensores argumentam que esta possibilidade de transformação do solo irá contribuir para o aumento da oferta de habitação acessível, para a promoção do desenvolvimento sustentável e para a regulação do mercado imobiliário. Por outro lado, temos os que não poupam nas críticas, considerando que a mesma terá um impacto pouco significativo no aumento da oferta de habitação, que constitui uma ameaça à proteção do meio ambiente, da biodiversidade, da agricultura e floresta e ainda que contribuirá para a especulação imobiliária.

Não tendo como intuito (pelo menos, não agora) entrar nesta discussão, surgem-nos questões de índole um pouco mais prática e perguntamo-nos como será a implementação do referido Decreto-Lei n.º 117/2024 nos anos vindouros. O que medeia entre a decisão do promotor imobiliário ou proprietário em proceder à reclassificação do solo e a criação de um prédio urbano?

A reclassificação do solo – a qual possui carácter excecional – é da competência das autarquias locais. Desta forma, numa primeira fase, o

promotor imobiliário que pretenda a transformação do solo, terá de assegurar o cumprimento dos requisitos legais e obter decisão camarária favorável. Chamamos a atenção para o facto do promotor ter de demonstrar a viabilidade económico-financeira do projeto, o que inclui a identificação das entidades financiadoras e a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas. Significa isto que, ainda antes de ter a decisão camarária, o promotor terá de obter o financiamento para o

A transformação do solo, ao abrigo destas novas disposições do RJIGT poderão revelar-se complexas, burocráticas e morosas, a menos que as entidades envolvidas respondam positivamente aos desafios daí advenientes.

projeto, o que poderá revelar-se um desafio, na medida em que, as entidades bancárias exigem, regra geral, a sua aprovação prévia.

Assumindo que a decisão camarária é favorável, o promotor terá, depois, de iniciar o processo de regularização do seu prédio perante as demais entidades competentes, o que poderá demorar um par de meses. Este processo de regularização patrimonial incluirá, entre outros,

os seguintes trâmites:
i) Processo junto do BUPI/ ca-

dastro predial, promovendo a alteração da matriz rústica.

ii) Inscrição do prédio urbano junto da Autoridade Tributária e respetiva avaliação tributária ao prédio.

iii) Alteração da descrição e composição do prédio junto da Conservatória do Registo Predial.

Conclui-se, pois, que a transformação do solo, ao abrigo destas novas disposições do RJIGT poderão revelar-se complexas, burocráticas e morosas, a menos que as entidades envolvidas respondam positivamente aos desafios daí advenientes. A concretização de oportunidades no mercado imobiliário no seguimento da alteração ao RJIT pode – e deve ser – alcançada, mas depende sobretudo dos diferentes players e não da simples alteração legislativa. ■



Victor Sousa/Victor Sousa