

CONSIDERAÇÕES EM TORNO DA FIGURA DE “VALOR MODERADO” a propósito do DL 117/2024, de 30 de dezembro (Alteração do RJGT)

O diploma estabelece a figura de “valor moderado [**Vmod**], que será o *preço máximo por m² que o promotor de um empreendimento beneficiário do regime especial de reclassificação de solo rústico para solo urbano se compromete a respeitar na comercialização de áreas de construção destinadas a habitação que constituam pelo menos 700/1000 da área de construção total prevista no empreendimento.*

Partindo da consideração dos valores da mediana de preço de venda por m² de habitação para o território nacional e para o concelho da localização do imóvel [aqui designadas, respetivamente, por **MedN** e **MedC**], a apurar de acordo com a última estatística disponível do Instituto Nacional de Estatística, estabelece que, em cada concelho, o respetivo valor moderado [**Vmod**] será o *maior dos seguintes valores:*

MedN

ou

125% x MedC, até um valor máximo igual a **225% x MedN**.

Sendo no momento atual (dados do INE) a **MedN = 1667€**, teremos **225% x 1667€ = 3751€**, e conseqüentemente:

- Para os concelhos em que **MedC** for inferior a **1334€**, será **Vmod = 1667€**

[porque $125\% \times (\text{valor} < 1334\text{€}) = (\text{valor} < 1667\text{€})$; assim sendo, adota-se para Vmod o valor da MedN]

Neste grupo de concelhos, o Valor Moderado superará sempre em mais de 25% o valor da Mediana Concelhia.

- Para os concelhos cuja **MedC** estiver compreendida entre **1334€** e **3001€**, será **Vmod = 125% x MedC**

[porque $125\% \times (\text{valor} > 1334\text{€}) = (\text{valor} > 1667\text{€})$, ou seja, o Vmod será um valor superior a MedN, mas nunca ultrapassando o valor de 225% desta ($125\% \times 3001\text{€} = 3751\text{€}$)

Donde: neste grupo, o Valor Moderado será sempre o valor que supera em 25% o valor da respetiva Mediana Concelhia (os valores numéricos variarão entre o valor da Mediana Nacional e 225% deste mesmo valor)

Estes dois grupos abrangem **todos os concelhos do Continente, exceto cinco**: Loulé, Lagos, Oeiras, Cascais e Lisboa.

- Para os concelhos cuja **MedC** estiver compreendida entre **3001€** e **3751€**, será **Vmod = 3751€**

[porque $125\% \times (\text{valor} > 3001\text{€}) = (\text{valor} > 3751\text{€})$]

Neste grupo de concelhos, o Valor Moderado continuará ainda a ser um valor que supera o valor da respetiva Mediana Concelhia, mas com uma diferença cada vez menor entre esses dois valores (quando o valor da Mediana Concelhia for 3751€, a diferença entre esta e o Valor Moderado será nula)

Dos concelhos do continente, incluem-se neste grupo: **Oeiras, Lagos e Loulé.**

- Para os concelhos cuja **MedC** for superior a **3751€**, será **Vmod = 3751€**

[porque $(\text{MedC} > 3751\text{€}) = (\text{valor} > 225\% \times \text{MedN})$]

Neste grupo de concelhos, o Valor Moderado passa (finalmente) a ser inferior ao valor da Mediana Concelhia.

Dos concelhos do continente, incluem-se neste grupo: **Lisboa e Cascais** (sendo que em Lisboa este regime não é tem aplicação, porque todo o seu solo é urbano, não havendo solo rústico passível de reclassificação).

OU SEJA: de entre os concelhos do Continente em que este regime será aplicável (no concelho do Porto também não existe solo rústico), **apenas em um (Cascais) o Valor Moderado será inferior ao valor da respetiva Mediana Concelhia; em todos os restantes, o Valor Moderado superará o valor da Mediana Concelhia**, sendo que em apenas três deles (Oeiras, Lagos e Loulé) a diferença entre ambos os valores não será igual ou superior a 25% do valor da Mediana Concelhia.

Mas há que ter ainda em conta um outro fator muito relevante:

Os valores de mercado não se distribuem aleatoriamente no espaço urbano, mas sim de acordo com um padrão: os mais elevados ocorrem, por sistema, nas áreas urbanas mais centrais e/ou mais “nobres”, enquanto os valores menos elevados se verificam, de forma ainda mais sistemática, nas áreas urbanas periféricas.

Tendo em conta que o valor de uma mediana é, por definição, um valor intermédio entre os valores mais elevados e os valores menos elevados verificados, tal equivale a dizer que os *valores de mercado praticados nas áreas urbanas mais periféricas de um dado concelho, por serem os mais baixos, serão por sistema inferiores aos da respetiva Mediana Concelhia.*

As áreas a reclassificar de solo rústico para solo urbano serão, quase inevitavelmente, áreas periféricas às próprias áreas urbanas periféricas pré-existentes, pelo que os valores de comercialização da habitação que nelas se venha a construir irão ser, quando muito,

semelhantes aos praticados nas referidas áreas urbanas periféricas, eles próprios inferiores ao da Mediana Concelhia.

Pelo que, naqueles concelhos em que se verifique que o Valor Moderado é superior ao da Mediana Concelhia (na realidade, todos exceto Cascais), esse *Valor Moderado será significativamente superior aos valores de mercado realisticamente expectáveis* para os locais a serem objeto de reclassificação do solo.

E o mesmo só não acontecerá em Cascais se os preços de venda praticados nas suas atuais áreas urbanas mais periféricas (as que confrontam com o solo rústico) forem superiores ao Valor Moderado do concelho que, aos números atuais, é de 3751€ [225% x Mediana Nacional], o que não se afigura provável.

Assim, o contributo da figura de Valor Moderado (cuja aplicação é extensiva a todo o País) para a moderação dos valores do mercado será nulo ou, quando muito, verificar-se-á apenas em algumas freguesias mais periféricas do concelho de Cascais.

6 de janeiro de 2025

O Conselho Diretivo da APU