

Relatório de Fundamentação

Zona de Pressão Urbanística

FEVEREIRO DE 2026

Câmara Municipal do Entroncamento
Divisão de Gestão Urbanística e Obras

Introdução

Na sequência da aprovação em reunião de Câmara do dia 2 de setembro de 2025 da proposta de delimitação de Zona de Pressão Urbanística, o presente relatório fundamenta a referida delimitação, de acordo com o n.º 2 do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08 de agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, na sua redação atual.

O referido diploma, através do n.º 1 do artigo 2.º-A, define o conceito de Zona de Pressão Urbanística (ZPU), como aquela em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

Trata-se de um instrumento que importa implementar no Concelho do Entroncamento, a par de outros constante da Estratégia Local de Habitação (ELH), por forma aumentar a oferta privada, mediante penalização fiscal da não disponibilização de recursos construídos

A referida penalização fiscal incide fundamentalmente sobre:

- Terrenos urbanos expectantes;
- Terreno urbanizados devolutos;
- Imóveis devolutos e/ou em ruína.

Tem por objetivos:

- Disponibilizar terrenos urbanizáveis para habitação;
- Disponibilizar terrenos urbanizados para habitação;
- Aumentar oferta habitacional;
- Aumentar as receitas municipais a alocar à promoção de habitação pública.

De acordo com o n.º 3 do artigo 2.º-A do referido diploma, a delimitação da Zona de Pressão Urbanística é da competência da Assembleia Municipal sobre proposta da Câmara. Após aprovação da Assembleia é publicada através de aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgada no sítio da Internet do município, bem como no boletim municipal, caso exista.

Este relatório procede à análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços dos mercados habitacionais, incluindo a caracterização do parque com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado, tal como se encontram elencadas no Anexo I do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08 de agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

Recorre aos elementos constantes do Relatório da Estratégia Local de Habitação (ELH), atualizados ao Censos de 2021, e, sempre possível a dados mais recentes, publicados pelo Instituto Nacional de Estatísticas (INE).

O relatório está estruturado da seguinte forma:

1. Enquadramento legal;
2. Caracterização da dinâmica demográfica, parque e mercado habitacional, rendimento das famílias e política municipal de habitação pública conforme estabelece o n.º 2 do artigo 2.º do diploma habilitante;
3. Identificação e delimitação da ZPU;
4. Efeitos resultantes;
5. Estratégia de atuação.

Enquadramento Legal

O Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, veio proceder a alterações ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08 de agosto, reforçando a importância da garantia que passam a existir instrumentos necessários para uma efetiva mobilização de todos os recursos edificados existentes de modo a aumentar a oferta habitacional e, por sua vez, permitir a redução dos preços.

Este instrumento permite uma ação mais interventiva dos Municípios, no estímulo à disponibilização de imóveis devolutos, concorrendo, simultaneamente, para a concretização do seu potencial económico e para o cumprimento da função social, que nesta fase, e com o presente instrumento, é complementada mediante o reforço da penalização fiscal da manutenção de imóveis sem utilização.

Em 2021, o Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, veio regulamentar normas da Lei de Bases da Habitação, incluindo das ZPU, relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade.

Mais recentemente, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova as medidas no âmbito da habitação, procedeu a várias alterações legislativas:

- Segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08 de agosto, nomeadamente ao artigo 3.º e 5.º;
- À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro relativa ao seu artigo 9.º;
- E, à alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, onde se refere que:

Artigo 112.º-B - Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística

“1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º:

- a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20 %;
- b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º.

2 - As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas

excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.

3 - O limite previsto na alínea b) do n.º 1 pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em:

a) 50 % sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo;

b) 100% sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.”

Caracterização



O Concelho

O Entroncamento é cidade e sede de concelho que acolhe mais de 21 mil habitantes numa área de 13,7 km², assumindo-se como um dos concelhos com maior densidade populacional do país.

Situado no Ribatejo, a poucos quilómetros do rio Tejo na confluência da charneca e áreas de pinhal, o Entroncamento integra a sub-região do Médio Tejo, gozando de uma localização estratégica no centro do país e apresentando boas acessibilidades ferroviárias e rodoviárias.

Com efeito, a identidade do território foi construída em torno da ferrovia, que se assume não só como um elemento diferenciador face a outras cidades e territórios, mas também como um importante vetor para a sua projeção e desenvolvimento.

O Entroncamento apresenta-se como um concelho eminentemente urbano que combina uma assinalável capacidade de atração de população jovem, qualificada e com níveis de rendimento superiores ao país. Todavia, o crescimento demográfico que ocorreu ao longo das últimas décadas colocou desafios ao concelho, nomeadamente no que diz respeito às respostas sociais, à oferta de serviços e equipamentos públicos e à pressão imobiliária e rodoviária sobre o território. (fonte ELH)

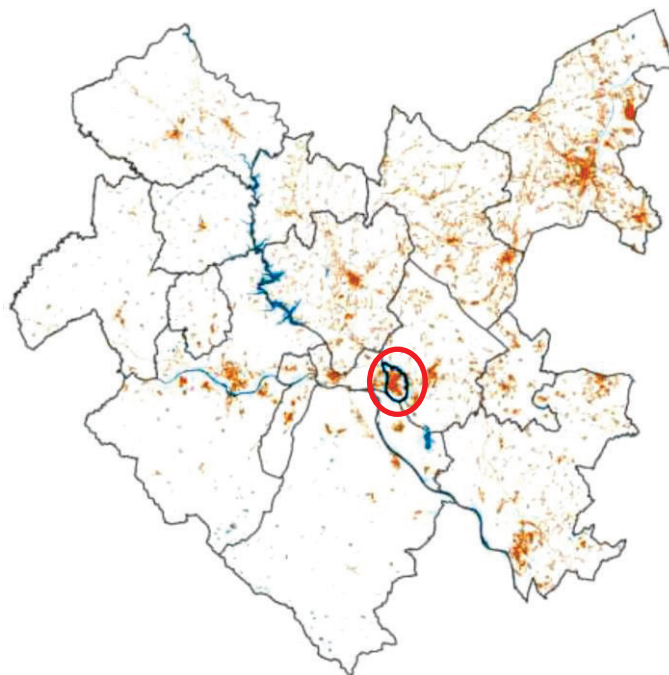


Figura 1- Localização do concelho do Entroncamento (fonte: ELH)

População – evolução demográfica



O Concelho do Entroncamento possuía à data do último censo (2021) 20 141 habitantes, dos quais 63,7 % na Freguesia de Nossa Sr.^a de Fátima e 36,3% na Freguesia de São João Baptista (tabela 1).

2021	Entroncamento	População residente (n.º)	20141	%
	Nossa Senhora de Fátima	12849		63,7%
	São João Baptista	7292		36,3%

Tabela 1-População residente por freguesia 2021 (fonte: INE)

Durante a década de 90 do século XX, o Entroncamento registou um crescimento demográfico notável (33%), tendo diminuído o ritmo de crescimento na década seguinte (11%). Entre 2011 e 2021 verifica-se um crescimento demográfico negativo, acompanhando a tendência geral do país, da região Oeste e Vale do Tejo e da sub-região do Médio Tejo (tabela 2).

	População (nº)	Varição (%)
2001	18174	33%
2011	20206	11%
2021	20141	-0,3%

Tabela 2- Evolução da População (nº de habitantes) e taxa de crescimento (fonte: INE)

Segundo estimativas recentes do INE, a partir de 2021 a tendência inverte-se, verificando-se nos anos subsequentes um incremento significativo de habitantes, acompanhando igualmente as tendências do País e da sub-região do Médio Tejo (tabela 3).

	2023	2022	2021
Portugal	123 105	95 504	26 820
Centro	35498	12308	12 962
Médio Tejo	2891	872	1 069
Entroncamento	639	459	648

Tabela 3- Variação populacional (N.º) por Local de residência (fonte: INE)

É de assinalar o peso do crescimento demográfico do concelho do Entroncamento no crescimento do Médio Tejo. Cerca de 60% em 2021, 52% em 2022 e 22% em 2023.

O crescimento demográfico nos últimos anos deve-se ao crescimento do saldo migratório. Em 2011, o saldo migratório é negativo e o saldo natural regista um pequeno aumento. A partir em 2021 o cenário inverte-se. O saldo migratório regista um crescimento robusto, e o saldo natural regista uma ligeira diminuição (tabela 4).

De facto, a partir de 2015, regista-se um significativo crescimento, assente em crescimento migratório, substancialmente acima da taxa de crescimento

demográfico do País e da sub-região do Médio Tejo (tabela 5).

		Saldo migratório (N.º)	Saldo natural (N.º)
2023	Portugal	155701	-32596
	Médio Tejo	4954	-2063
	Entroncamento	667	-28
2021	Portugal	72040	-45220
	Médio Tejo	3365	-2296
	Entroncamento	713	-65

Tabela 4-Saldo migratório e natural (fonte: INE)

A manter-se a notável taxa de crescimento de 2,95% registada em 2023, quase o triplo da sub-região do Médio Tejo (1,24%) e do País (1,16%), prevê-se que se continuará a assistir a uma forte pressão do lado da procura sobre o mercado habitacional (Tabela 5).

Taxa de crescimento demográfico efetivo anual (%)

	2023	2020	2011
	%	%	%
Portugal	1,16	0,18	-0,29
Médio Tejo	1,24	0,34	-0,83
Entroncamento	2,95	1,26	-0,20

Tabela 5 -Taxa de crescimento efetivo (%) por Local de residência (fonte: INE)

População – estrutura etária

Tabela 7 – Estrutura Etária n.º (fonte: INE)

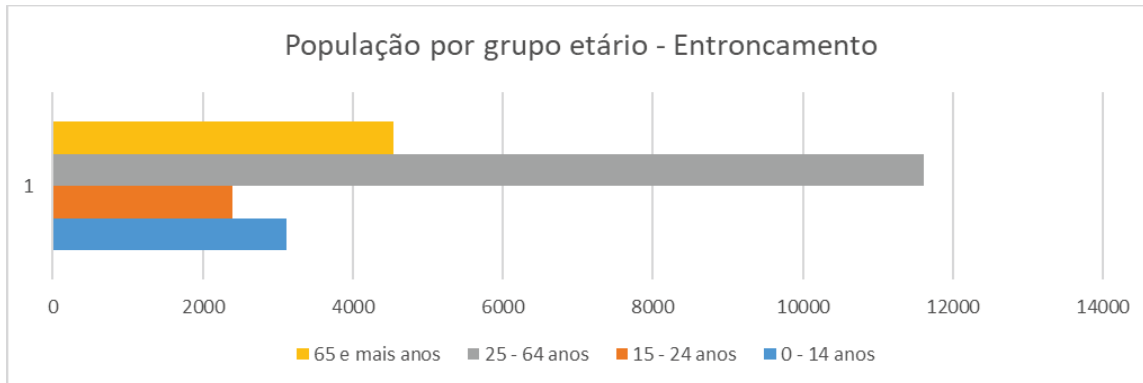


Gráfico 1- Estrutura etária da população do Entroncamento 2023 (fonte: INE)

O concelho do Entroncamento possui uma estrutura etária que, à semelhança do País e da sub-região do Médio Tejo, denota uma inversão preocupante da estrutura etária demográfica (gráfico 1, tabela 6 e 7), apesar de menos acentuada.

2023

	0 - 14 anos	15 - 24 anos	25 - 64 anos	65 e mais anos
Médio Tejo	11,39%	9,94%	49,58%	29,09%
Entroncamento	14,35%	11,07%	53,59%	20,98%

Tabela 6 –Estrutura Etária percentagem por ciclo de vida (fonte: INE)

2023

População média anual residente (N.º) por Grupo etário (Por ciclos de vida)

	Total	0 - 14 anos	15 - 24 anos	25 - 64 anos	65 e mais anos
Médio Tejo	233319	26566	23198	115679	67876
Entroncamento	21665	3109	2398	11611	4546

Nos últimos anos tem-se verificado um crescimento da população do grupo etário entre o 0-14 anos, que, ao contrário do que sucede no Médio Tejo, supera o grupo etário 15-25 anos.

Em 2024, o índice de envelhecimento no Entroncamento (149,0) é substancialmente inferior à média do País (192,4), e da sub-região do Médio Tejo (253,7).

O índice de renovação do Entroncamento (78,0) é ligeiramente superior à média do País (77,4) e da sub-região do Médio Tejo (70,8).

A taxa de fecundidade Entroncamento (51,7) é bastante superior à média do País (37,9) e da sub-região do Médio Tejo (37,5).

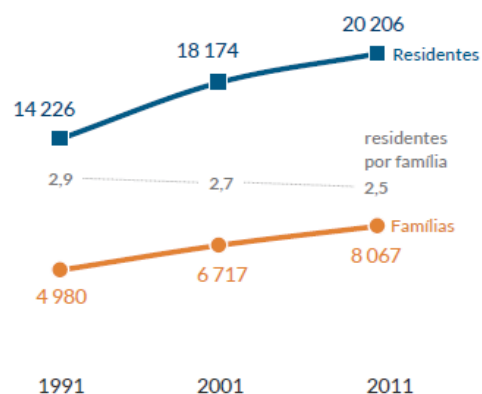
Estes indicadores permitem antecipar que nos próximos anos se assista, a par do crescimento demográfico migratório, a um crescimento

demográfico natural, acentuando a pressão sobre o mercado habitacional.

Famílias



O concelho do Entroncamento registou um aumento superior a 40% do número de famílias entre 1991 e 2011, tendo superado o ritmo de crescimento da população no mesmo período o que poderá estar associado à redução na dimensão média das famílias. No que diz respeito à distribuição das famílias pelo tecido urbano, observa-se que na maioria do território as famílias são compostas por 2 ou 3 pessoas, embora existam alguns casos pontuais, sobretudo a noroeste, onde as famílias tenham mais de 3 pessoas. A maioria dos alojamentos alberga uma só família, embora se observem algumas exceções, com mais de uma família por alojamento. (fonte ELH)



Famílias por alojamento à subsecção estatística | 2011

Gráfico 2- Evolução do nº de pessoas por família (fonte: ELH)

Tecido Edificado



O tecido edificado do concelho do Entroncamento é relativamente jovem, com mais de um terço dos edifícios construídos entre 1991 e 2011, sendo importante destacar o impulso na construção que ocorreu na primeira década do século XXI.

Do total de 4 134 edifícios, mais de um terço não tem atualmente mais de 30 anos e cerca de metade não tem mais de 40 anos. Com efeito, entre 1991 e 2011 o número de edifícios construídos foi semelhante ao observado nas três décadas anteriores (de 1971 a 2000).

O dinamismo da construção que se observou no concelho do Entroncamento entre 2000 e 2011 foi transversal à maioria dos territórios que integram a região do Médio Tejo. O concelho foi responsável por cerca de 5% dos edifícios construídos na região entre 2001 e 2011, tendo sido superado, em termos absolutos, pelos concelhos de maior dimensão populacional (Abrantes, Tomar, Torres Novas e Ourém) e ainda por Sertã, Mação e Ferreira do Zêzere. (fonte: ELH)

Na última década verificou-se uma forte diminuição do número de edifícios concluídos, ainda que tenha aumentado ao longo da década. No entanto, a partir de 2022 verifica-se um aumento significativo do número de edifícios (gráfico 3), em particular os destinados a habitação (gráfico 4).



Gráfico 3- Evolução do nº de concluídos entre 2011 - 2022 (fonte: ELH)



Gráfico 4- Evolução do nº de concluídos entre 2013 e 2022 destinados a habitação (fonte: INE)

Alojamentos Familiares Clássicos

Em 2011, cerca de 30% da população residia em edifícios com apenas um alojamento (moradias unifamiliares) localizando-se a maioria no Norte e Oeste da freguesia de Nossa Senhora de Fátima.

A sul do espaço urbano desta freguesia concentra-se também a maioria dos edifícios com dois alojamentos, onde residia cerca de 10% da população. Os edifícios com mais de três alojamentos (onde residia 60% da população) distribuem-se pelo concelho.

Mais de 75% dos alojamentos do Entroncamento são usados como residência habitual, sendo a sua distribuição pelo território homogénea e transversal à tipologia do edificado, características que sugerem que o território urbano é diverso e atrativo do ponto de vista residencial.

O Entroncamento mostra-se como o concelho com maior proporção de alojamentos ocupados como residência habitual na região do Médio Tejo. (fonte: ELH)

Existiam, à data do último censo de 2021, 10 900 alojamentos familiares clássicos, o que representa um acréscimo muito reduzido relativamente ao stock existente em 2011 e insuficiente para absorver o aumento da procura resultante do crescimento demográfico que se verifica a partir de 2021 (Gráfico 5). Refira-se ainda que a maior parte do stock habitacional se situa na freguesia de N^a Senhora de Fátima (Tabela 8).

Período de referência dos dados	Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica à data dos Censos [2021]
---------------------------------	------------------------	--

2021	Entroncamento	10900
	Nossa Senhora de Fátima	6402
	São João Baptista	4498
		58,7%
		41,3%

Tabela 8 - Alojamentos familiares por freguesia em 2021 (fonte: INE)

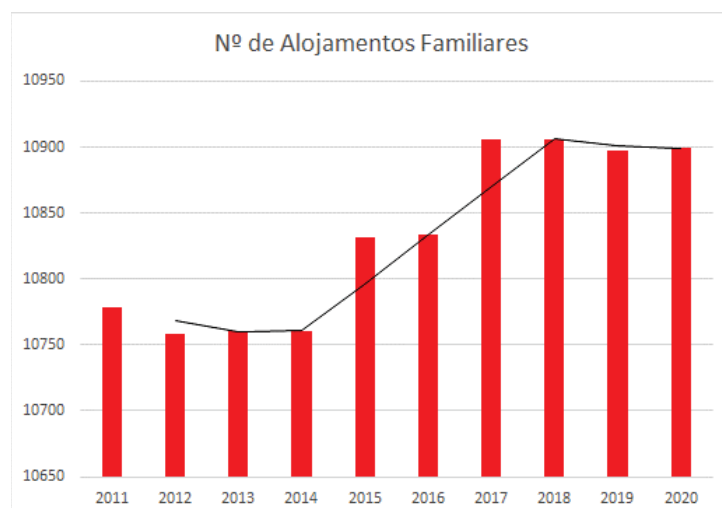


Gráfico 5 – Evolução do nº de alojamentos familiares entre 2011 e 2020 (fonte: INE)

Alojamentos - Época de construção e necessidades de reparação

A maioria dos alojamentos foi construído entre 1960-2010. Trata-se de um parque relativamente pouco envelhecido, o que se reflete na baixa percentagem de alojamento com necessidades de reparação profundas (gráfico 6 e 7).

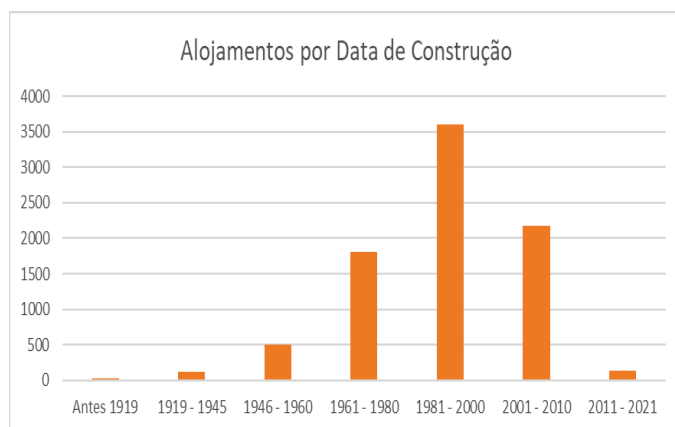


Gráfico 6 – Nº de alojamentos por época de construção (fonte: INE)

Alojamento - Necessidades de Reparação (%)

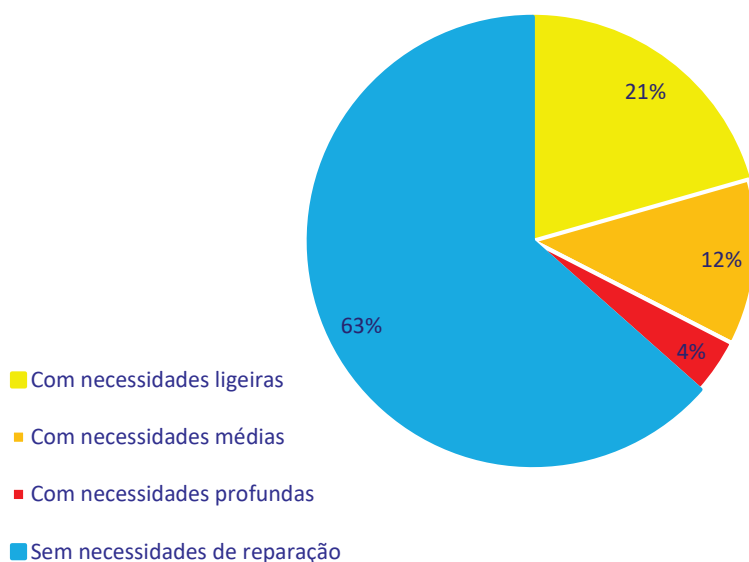


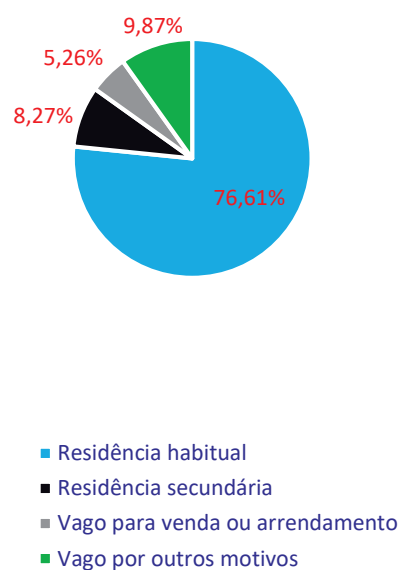
Gráfico 7 – Percentagem de alojamentos por grau de necessidades de reparação (fonte: INE)

Alojamentos – Forma de Ocupação

A maioria dos alojamentos é de residência habitação.

Cerca de 15% dos alojamentos estão vagos, dos quais 9,87% não estão a ser disponibilizados, o que indicia uma substancial propensão para retenção especulativa (Tabela 9 e Gráfico 8).

Forma de Ocupação (%)



Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Forma de Ocupação

		Residência habitual	Residência secundária	Vago para venda ou arrendamento	Vago por outros motivos
2021	Entroncamento	8350	901	573	1076
	Nossa Senhora de Fátima	5070	525	267	540
	São João Baptista	3280	376	306	536

Gráfico 8 – Percentagem de alojamentos por forma de ocupação em 2021 (fonte: INE)

Tabela 9 – Alojamentos por forma de ocupação em 2021 (Fonte:INE)

Alojamentos – Regime de Ocupação

A maioria dos alojamentos (74,1%) são em regime de propriedade (tabela 10 e Gráfico 9).

O regime de arrendamento incide em 20,5% dos alojamentos disponíveis (Gráfico 9).

	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º)		
	Regime de ocupação		
	Propriedade ou copropriedade	Arrendamento ou subarrendamento	Outra situação
Entroncamento	6191	1717	442
Nossa Senhora de Fátima	3854	970	246
São João Baptista	2337	747	196

Tabela 10 – Alojamentos por forma de ocupação em 2021
(Fonte:INE)

Regime de Ocupação

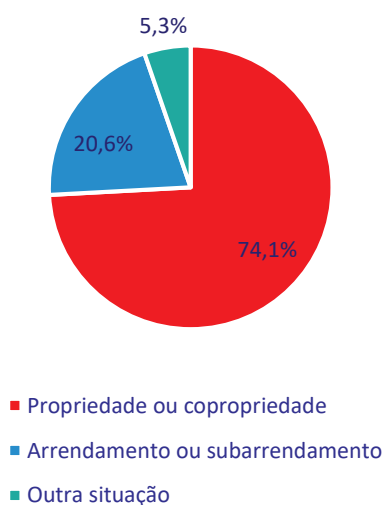


Gráfico 9 – Percentagem de alojamentos por forma de ocupação em 2021 (fonte: INE)

Mercado Habitacional – Arrendamento

O número anual de contratos de arrendamento tem subido ligeiramente desde de 2020, acompanhando a tendência nacional e da sub-região do Médio Tejo (Gráfico 12).

Desde de 2021, o valor médio por €/metro quadrado das rendas subiu exponencialmente, com taxas de crescimento anuais entre os 17% e 23% (Gráfico 10 e 11).

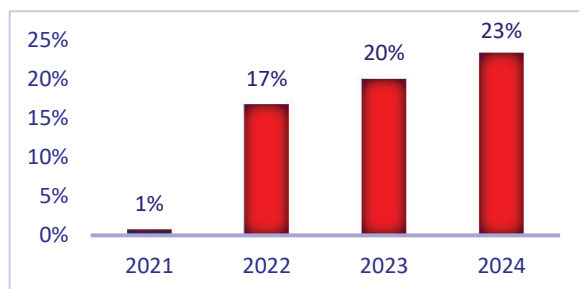


Gráfico 10 – Taxas de crescimento anual do valor de arrendamento por m2 (fonte: INE)

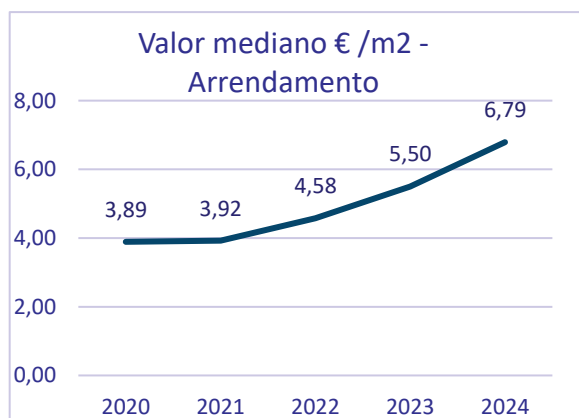


Gráfico 11 – Valor mediano de renda por m2 (fonte: INE)

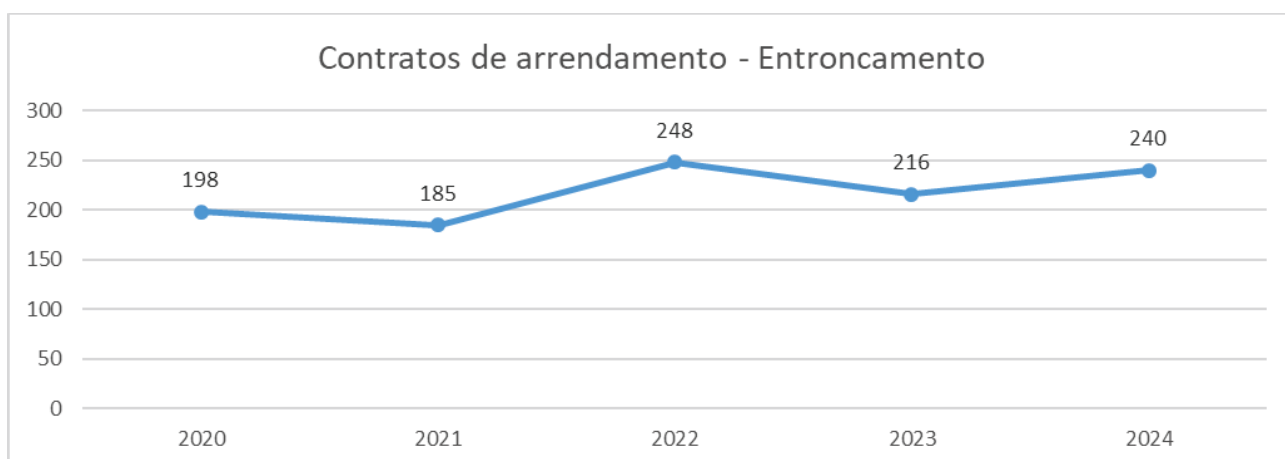


Gráfico 12 – Nº de contratos de arrendamento anuais (fonte: INE)

Mercado Habitacional – Venda

O número vendas de alojamentos subiu ligeiramente entre 2022 e 2025 (Gráfico 15).

O valor €/metro quadrado médio de vendas subiu entre 2020 (1º trimestre) e 2024 (1º trimestre) quase 100% (Gráfico 13).

As taxas de crescimento (gráfico 14) de valor de venda anuais situam-se em valores muito altos rodando os 20% tendo atingido em 2023 uma taxa de crescimento de 26%, relativamente ao ano anterior.

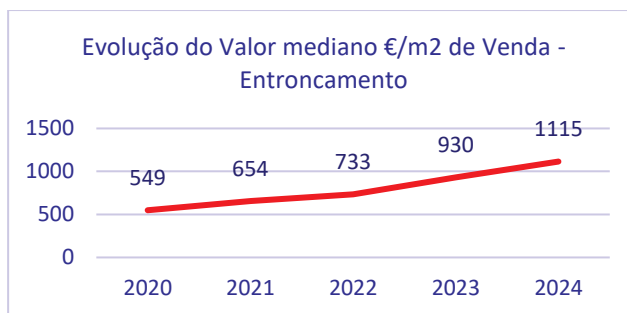


Gráfico 13 – Evolução do valor mediano de venda por m2 (Fonte:INE)

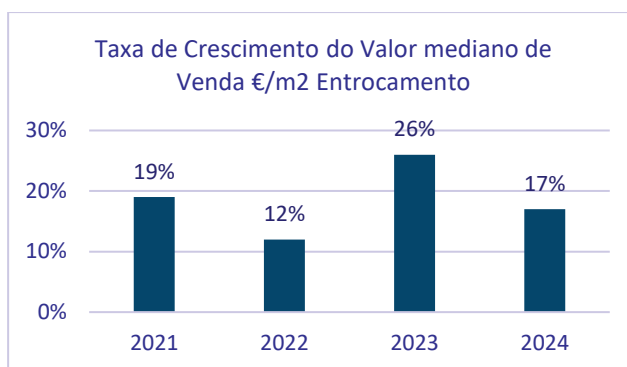


Gráfico 14 – Taxa de crescimento anual do valor de venda

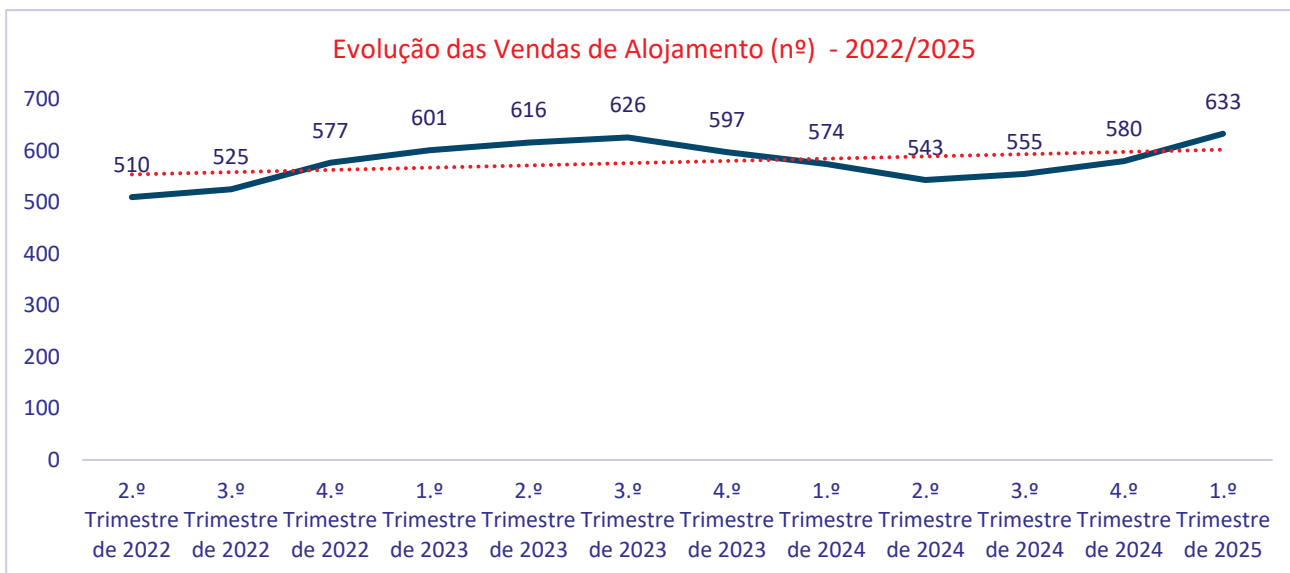


Gráfico 15 – Evolução do número de vendas (Fonte:INE)

Ganho Mensal

O ganho mensal por pessoa empregada, isto é, a soma do dinheiro e/ou bens em espécie que um trabalhador recebe mensalmente antes de qualquer desconto, é, no concelho do Entroncamento, inferior à média nacional, mas superior à média da sub-região do Médio Tejo. A taxa de crescimento do ganho mensal entre 2021 e 2023, manteve-se nos 5% (tabela 11).

Entre 2021 e 2023 verifica-se uma grande discrepância entre o crescimento dos valores médios de arrendamento e compra e o crescimento do ganho mensal (Gráfico 16).

Localização geográfica (NUTS - 2024)	Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024); Anual		
	2023	2022	2021
Portugal	1460,8	1362,4	1289,5
Médio Tejo	1259,3	1175,7	1126,7
Entroncamento	1343,3	1274,5	1212,1

Tabela 11 – Evolução do ganho mensal (Fonte:INE)

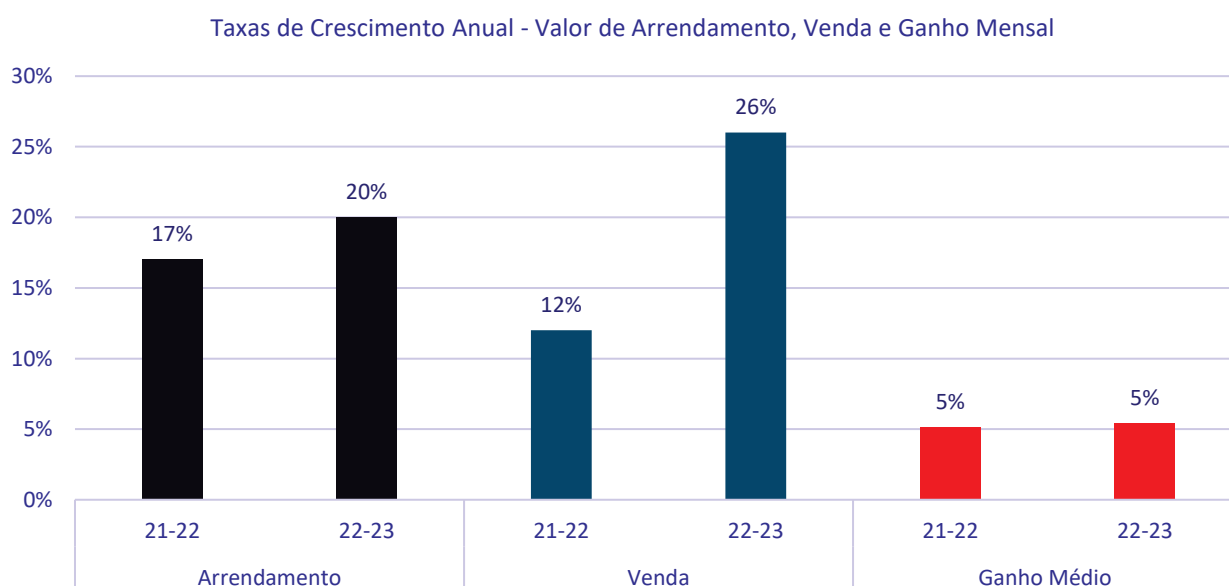


Gráfico 15 – Evolução do número de vendas (Fonte:INE)

Taxas de Esforço de Arrendamento e Compra

A taxa de esforço mensal de arrendamento de uma família de 4 pessoas com um ganho mensal de € 2 400,00, para um apartamento com T3 com 110 m², cuja renda média se situa atualmente por volta dos € 1 000, é de cerca de 45%.

A taxa de esforço mensal para uma família de 4 pessoas com um ganho mensal de € 2 400,00, que pretenda adquirir um apartamento com T3 com 110 m², e cujo preço médio se situa atualmente por volta dos € 200 000,00, é de cerca de 55%, considerando um empréstimo a 30 anos com uma entrada inicial de 10%.

Em ambos os casos, tratam-se de **taxas de esforço acima do limiar admissíveis para que o encargo com a habitação não represente uma sobrecarga inoportável para o orçamento familiar.**



Habitação Municipal

Após uma década de desinvestimento em habitação municipal, tem-se assistido nos anos recentes um esforço para aumentar a oferta de habitação acessível através de um conjunto de iniciativas e projetos, alguns ainda em curso.

No entanto, o parque habitacional municipal ainda é muito reduzido e representa uma percentagem residual face ao parque habitacional privado.

Habitação Social	Nº de fogos
Blocos – General Humberto Delgado (em obras de melhoramento)	64
Moradias – Bairro Frederico Ulrich	103
Bloco – Rua das Gouveias (em construção)	64
Total	213

Tabela 11 – Nº de fogos municipais (Fonte:CME)



Áreas de Reabilitação Urbana

De acordo com o consignado pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana ((Decreto-Lei n.º 307/2009) a Câmara Municipal do Entroncamento delimitou as seguintes Áreas de Reabilitação Urbana (ARU):

ARU 1 – Bairros Ferroviários, abrange aéreas delimitadas das duas Freguesias do Entroncamento, com uma área de 15,37ha.

ARU 2 - Centro da cidade, localiza-se na Freguesia de S. João Batista com uma área de 24,3ha.

ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada na Freguesia de N^a S^a de Fátima com uma área de 16.33ha;

ARU 4 – Área Central São João Baptista, na Freguesia de São João Baptista com uma área de 52,41ha

ARU 5 – Área Central de Nossa Senhora de Fátima com uma 36,97ha.

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, podem beneficiar de

incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente algumas condições.

- Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;

Isenção do Imposto Municipal sobre as

Transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

Minoração e Majoração das taxas de IMI

Em resultado da amplitude das competências, para efeitos de minoração e majoração da Taxa de IMI em termos tributários que o Município dispõe, e tendo por objetivo o combate à desertificação, previsto no nº 6 do artigo 112º do Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação – CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI), a Câmara Municipal do Entroncamento poderá conceder, anualmente, a aplicação de taxas de minoração e majoração, a todos os edifícios situados em Área de Reabilitação Urbana:

Minoração da taxa do IMI a aplicar em 10%, a todos os prédios urbanos situados na ARU, exceto para os prédios degradados, de acordo com o estabelecido no nº 6 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Minoração da taxa do IMI a aplicar em 20%, aos prédios urbanos arrendados, que cumpram satisfatoriamente a sua função, de acordo com o estabelecido no nº 7 do mesmo artigo. A taxa em apreço é cumulativa com a taxa do nº 6, do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Majoração da taxa do IMI a aplicar em 30% aos prédios degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, estando ou não ocupados.

Elevar, anualmente, ao triplo, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do nº 1 do artigo 112º, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade, de acordo com o estabelecido na alínea a) do n.º 3 do artigo 112º do

CIMI, salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do nº 2 do artigo 11º do CIMI.

IRS

Os proprietários podem deduzir à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU ou arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

IVA

Beneficiam da taxa reduzida de 6% as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Carências Habitacionais

A construção do diagnóstico global das carências habitacionais do concelho do Entroncamento é a realizada a três níveis:

- o primeiro nível integra as famílias que vivem em condições indignas nas habitações sociais do município;
- o segundo nível resulta do levantamento das famílias que vivem em condições indignas, apurado através do concurso realizado entre 21 de janeiro e 4 de março para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado;
- o terceiro nível relacionado com a identificação de famílias com habitação própria e permanente que vivem em condições indignas.

No que diz respeito às famílias que vivem em condições indignas nas habitações sociais do município identificaram-se a seguintes situações:

- 86 famílias, compostas por 232 pessoas, que residem no Bairro Frederico Ulrich em situação de insalubridade e insegurança;
- 64 famílias, compostas por 102 pessoas, que residem nas habitações de interesse social dos edifícios localizados na Rua General Humberto

Delgado em situação de insalubridade e insegurança.

No âmbito do concurso para atribuição de habitação em regime de arrendamento, o Município do Entroncamento identificou 34 famílias sem habitação própria e permanente, compostas por 110 pessoas, que vivem em condições indignas e não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada e para as quais se pretende garantir uma solução habitacional através do 1.º Direito:

- 20 famílias, compostas por 70 pessoas, que vivem em situação de precariedade;
- 4 famílias, compostas por 11 pessoas, que vivem em situação de insalubridade e insegurança;
- 8 famílias, compostas por 25 pessoas, que vivem em situação de sobrelotação;
- 2 famílias, compostas por 4 pessoas, que vivem em situação de inadequação.

(fonte:ELH)

Identificação e delimitação da ZPU

De acordo com o artigo 2.º-A do Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, com as alterações introduzidas pelo n.º 67/2019, de 21 de maio:

- A delimitação geográfica da ZPU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no site de internet do município;
- A delimitação da ZPU tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação.

Face ao objetivo definido, nomeadamente o de mobilizar os recursos disponíveis para o aumento da oferta habitacional por via da penalização fiscal, definiram-se dois eixos prioritários de atuação:

- Imóveis devolutos;
- Terrenos expectantes, por urbanizar ou urbanizados.

Neste sentido, propõe-se uma delimitação da Zona de Pressão Urbanística com uma de área de 4 Km²,

abrangendo as seguintes áreas classificadas no Plano Diretor Municipal (ver Planta 1) como:

- Áreas Centrais
- Espaços Habitacionais do Tipo I;
- Espaços Habitacionais do Tipo II.

Efeitos Resultantes

Após a aprovação pela Assembleia Municipal da ZPU – e respetiva publicação em Diário da República e divulgação no sítio da internet – importa estabelecer e avaliar as ações a desenvolver para se atingir os objetivos pretendidos.

Seguidamente, importa conhecer não só os edifícios, mas também os terrenos devolutos, que se encontrem nas condições que a lei estabelece.

Assim, dever-se-á proceder à execução do levantamento e da correspondente lista dos prédios urbanos e imóveis devolutos, nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei nº 159/2006, de 8 de agosto alterado pelo Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio, na sua redação atual.

De referir que, ainda que a lei preveja a penalização fiscal de frações autónomas desocupadas, o processo de levantamento destas situações é muito moroso e complexo do ponto de vista processual.

Por exemplo, implica a colaboração das entidades ou empresas fornecedoras de telecomunicações, gás, eletricidade e água, as quais devem fornecer a lista atualizada por cada prédio urbano ou fração autónoma, com ausência de contrato ou consumos

baixos, de acordo com os limites fixados no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio. Trata-se de um processo que necessita de recursos que excedem a capacidade atual dos serviços e que, por outro lado, não terá grande expressão.

Realizadas as ações administrativas e legais com a verificação do estado de desocupação, nomeadamente, através da notificação para exercício de audiência prévia nos termos do Código do Procedimento Administrativo, filtradas as situações que a lei exceciona, deve ser elaborada a listagem dos imóveis a sujeitar a majoração do IMI, remetendo-a, findo o processo, à Autoridade Tributária e Aduaneira.

Legislação

- Decreto-Lei nº 159/2006, de 8 de agosto - na sua redação atualizada que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.
- Decreto-Lei nº 67/2019, de 21 de maio - na sua redação atualizada que procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro - na sua redação atualizada que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.
- Decreto-Lei nº 89/2021, de 3 de novembro - na sua redação atualizada que regulamenta normas da Lei de Bases da Habitação relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade.
- Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho - na sua redação atualizada que cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
- Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto - na sua redação atualizada que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
- Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio - na sua redação atualizada que estabelece as bases gerais de política pública de solos do ordenamento do território e do urbanismo que procede à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).
- Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro - na sua redação atualizada que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).
- Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro - na sua redação atualizada ou do disposto nos artigos 45º e 71º do estatuto dos Benefícios Fiscais.
- Lei nº 107/2001 de 8 de setembro - na sua redação atualizada, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património Cultural.

**Anexo 1 – Delimitação da Zona de Pressão
Urbanística sobre ortofotomapa**

**Anexo 2- Delimitação da Zona de Pressão
Urbanística sobre Planta de Ordenamento do
Plano Diretor Municipal**

Divisão de Gestão Urbanística e Obras

Dr. Sandra Santos

Arq. Miguel Dias

Dr. Nuno Veterano

Desenhador João Coelho

Entroncamento, fevereiro de 2025