



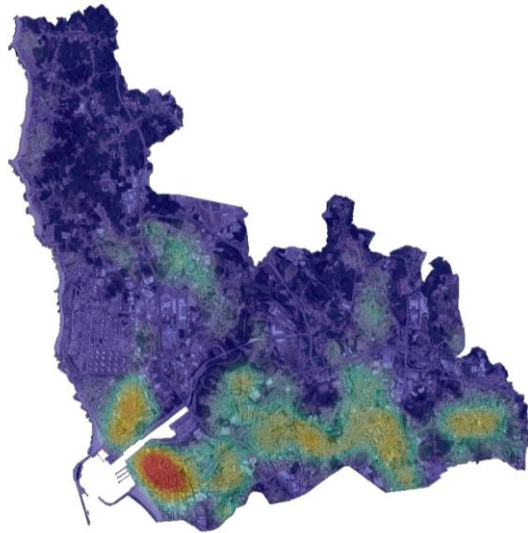
matosinhos

Câmara Municipal de Matosinhos  
Direção Municipal de Gestão do Território  
Departamento de Planeamento  
Divisão de Planeamento

---

## Município de Matosinhos DELIMITAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA (ZPU)

RELATÓRIO



---

Novembro de 2022

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



matosinhos

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	04
2. CONTEXTO DA PROBLEMÁTICA EM MATOSINHOS .....	05
3. ENQUADRAMENTO LEGAL .....	13
4. METODOLOGIA PARA A DELIMITAÇÃO DA ZPU .....	14
a. Seleção, Origem e Formato dos Dados .....	15
b. Tratamento e Espacialização dos Dados .....	18
c. Mapas <i>Kernel</i> e Cenários Ponderados .....	20
5. TERRITORIALIZAÇÃO DA ANÁLISE .....	22
6. DELIMITAÇÃO DA ZPU .....	35
7. AÇÕES A DESENVOLVER .....	40
8. NOTAS FINAIS .....	40
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	42
Ficha Técnica .....	44
Anexo A .....	45

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 01. Taxa de variação homóloga e valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares .....	07
Figura 02. Taxa de variação homóloga e renda mediana por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares .....	07
Figura 03. Prestação mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento, à taxa de juro de 1,5% .....	10
Figura 04. Prestação mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento à taxa de juro de 2% .....	10
Figura 05. Prestação mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento à taxa de juro de 3% .....	11
Figura 06. Prestação mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento à taxa de juro de 4% .....	11
Figura 07. Prestação mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento à taxa de juro de 5% .....	11
Figura 08. Renda mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento .....	12
Figura 09. Processo de normalização de endereços e georreferenciação .....	19
Figura 10. Universo e taxa de sucesso da georreferenciação .....	20
Figura 11. Modelo de construção de cenários .....	21
Figura 12. Indicadores, cenários e ponderações .....	22
Figura 13. Densidade populacional .....	24
Figura 14. Densidade de prédios indiciados como devolutos domésticos – baixo consumo .....	24
Figura 15. Densidade de prédios indiciados como devolutos domésticos .....	25
Figura 16. Densidade de prédios indiciados como devolutos domésticos – sem contrato .....	25
Figura 17. Densidade dos pedidos de habitação .....	26
Figura 18. Densidade dos pedidos de apoio ao arrendamento .....	26
Figura 19. Cenários 1, 2 e 3 .....	28-29
Figura 20. Cenários 4, 5 e 6 .....	29-30
Figura 21. Cenários 7 e 8 .....	31
Figura 22. Cenário de referência .....	32
Figura 23. Análise configuracional – níveis de centralidades .....	34
Figura 24. Evidência de pressão urbanística e a análise configuracional (Inteligibilidade axial) .....	35
Figura 25. “Zonamento útil” da pressão urbanística .....	36
Figura 26. Delimitação compacta de ZPU, sobre a maior evidência de pressão urbanística .....	37
Figura 27. Carta de Zonamento do IMI .....	38
Figura 28. Delimitação final da ZPU .....	39



matosinhos

## 1. INTRODUÇÃO

A promoção da habitação e o reforço da reabilitação contribuem para o incremento da qualidade de vida urbana das populações e desempenham papel estruturante na revitalização e competitividade das cidades (e respetiva coesão social e territorial). Neste âmbito, estão aprovados (e em vigor) um conjunto de instrumentos de estímulo a mais oferta pública de habitação, no quadro de uma Nova Geração de Políticas de Habitação, nomeadamente:

- o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação: vocacionado para solucionar estruturalmente as carências habitacionais que ainda se registam no país;
- o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado: orientado para a mobilização do património imobiliário público e do terceiro setor, devoluto ou disponível, para, após a sua reabilitação, ser disponibilizado para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Também do lado da oferta habitacional privada tem vindo a ser aprovado um conjunto de instrumentos e medidas com os quais se pretende a sua dinamização, concretamente, no respeitante ao regime de arrendamento a custos acessíveis, destacando-se:

- o Programa de Arrendamento Acessível;
- o enquadramento fiscal favorável ao arrendamento e à reabilitação;
- os instrumentos de financiamento à reabilitação, em particular à reabilitação para arrendamento habitacional;

Av. D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



- o Programa Chave na Mão, que facilita e promove a atração e fixação de população no interior – nomeadamente de jovens famílias – e a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Considerando o contexto de imóveis que não estão a ser colocados no mercado, principalmente em zonas onde se verifica maior dificuldade de acesso à habitação, entende-se esta situação como lesiva do interesse público, refletindo-se, necessariamente, na redução injustificada da oferta habitacional e, conseqüentemente, no surgimento de um movimento especulativo, ou seja, na subida artificial dos preços.

No caso dos imóveis devolutos, verifica-se necessária uma tomada de posição mais incisiva no referente ao estímulo da respetiva disponibilização no mercado, contribuindo, assim, quer para o cumprimento da sua função social, quer para a materialização do seu potencial económico. Tal tomada de posição traduz-se, em primeiro lugar, na criação de instrumentos de incentivos ao arrendamento e de apoio às obras de reabilitação, sendo agora reforçados com a penalização da manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que a sua presença é mais evidente. Surge, para o efeito, no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, o conceito de ‘zona de pressão urbanística’ (ZPU) – que, segundo o ali indicado (e acima abordado), é “[...] *aquela em que se verifique 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.*”

## 2. CONTEXTO DA PROBLEMÁTICA EM MATOSINHOS

A Estratégia Local de Habitação de Matosinhos, no diagnóstico global das carências habitacionais, reconhece que a capacidade de resposta do parque habitacional



matosinhos

municipal, gerido pela MatosinhosHabit MH EM, é insuficiente perante um variado conjunto de fatores, entre os quais se destacam:

- os pedidos de apoio à habitação;
- a existência de famílias a residir em deficientes condições de habitabilidade, em alojamentos propriedade pública e privada;
- a existência de pessoas em situação de grande vulnerabilidade social, a necessitarem de respostas habitacionais específicas;
- as dificuldades de acesso à habitação por parte de população de baixos recursos.

É precisamente no acesso à habitação que a questão se centra.

Conforme referido no Diagnóstico Social 2020, Matosinhos é um concelho onde a disparidade de rendimento é bastante acentuada, sendo um dos indicadores dessa disparidade os preços praticados na venda e no arrendamento de habitações. Para confirmar esta situação basta verificar a posição que o concelho de Matosinhos ocupa, no panorama dos municípios com mais de 100.000 habitantes, relativamente aos seguintes indicadores:

- valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares no 3.º trimestre de 2021 (fig. 1);
- renda mediana por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos três meses, relativo ao 1.º trimestre de 2022 (fig. 2).

Av. D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt

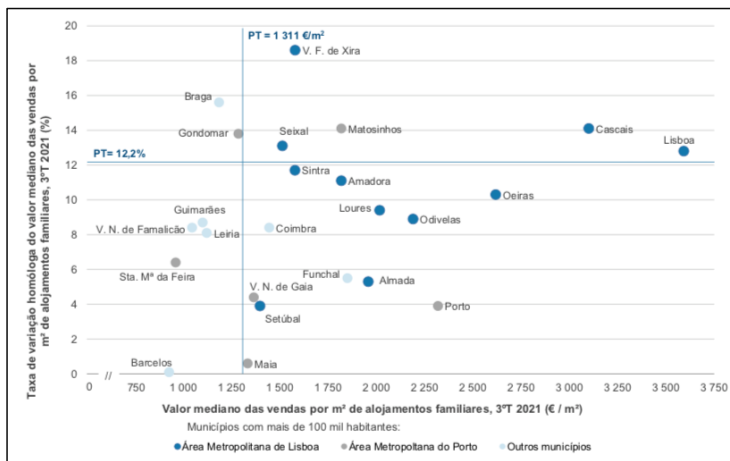


Figura 1. Taxa de variação homogênea e valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares.

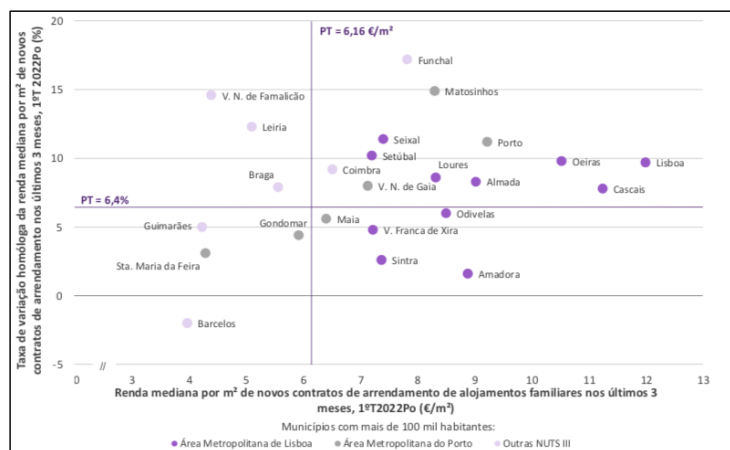


Figura 2. Taxa de variação homogênea e renda mediana por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

matosinhos@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



matosinhos

Em ambos os casos, o concelho de Matosinhos encontra-se no quadrante mais gravoso. Significa isto que se apresenta entre os concelhos com os valores mais elevados, quer em termos de valor de vendas e de rendas, quer em termos de taxa de variação homóloga. Neste quadro, todos os concelhos das áreas metropolitana de Lisboa e do Porto (à exceção de Gondomar e Santa Maria da Feira), apresentam preços de venda medianos superiores ao valor nacional, cifrado em €1.311,00/m<sup>2</sup>, sendo Matosinhos um dos que apresenta uma taxa de variação homóloga superior ao nacional, isto é, +14,1% perante +12,2% relativa à taxa de variação nacional. No âmbito dos preços de renda – e para o mesmo universo – 23 em 24 destes municípios viram a renda mediana por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento aumentar, situando-se Matosinhos novamente em posição de destaque ao se apresentar como um dos concelhos com uma das maiores taxas de variação homóloga (+14,9%), mas também com um dos mais elevados valores de renda (€8,31/m<sup>2</sup>). No sentido de obter uma imagem mais real desta problemática, decidiu-se efetuar uma avaliação das capacidades de aquisição de casa-própria e de arrendamento no concelho.

Para obter a avaliação da capacidade de aquisição de casa-própria com recurso ao crédito bancário, foi efetuada, em primeiro lugar, uma simulação do custo de aquisição do m<sup>2</sup>, observado para as diferentes freguesias do concelho. Foi considerada uma área de 100m<sup>2</sup> e, em paralelo, para a concessão do crédito, foram assumidas as condições habituais exigidas pela banca. Das primeiras, estabeleceu-se que o valor do crédito deverá corresponder a 90% do valor do imóvel, ou seja, 10% desse valor deverá ser suportado pelo comprador; da segunda, foi feita a assunção de uma duração de 30 anos. O objetivo consistiu no apuramento do valor da prestação mensal correspondente.

Outra das condições exigidas – e que se desenvolveu em separado das anteriores pelo facto de serem necessárias informações mais detalhadas – é a de que o montante

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt





da prestação mensal não ultrapasse os 30% do valor do rendimento disponível, designada habitualmente como valor da taxa de esforço máxima. Dividiu-se cada quintil<sup>1</sup> de rendimento anual disponível pelo número de meses e calculou-se, de seguida, o respetivo valor mensal, determinando assim o valor correspondente à taxa de esforço mensal máxima admissível para cada um deles.

As taxas de esforço foram apuradas aplicando a taxa de 30% ao valor do rendimento anual líquido dos agregados familiares. O valor anual foi dividido por doze meses e esse valor foi confrontado (dividido) com o valor das prestações mensais apuradas para um empréstimo de trinta anos.

O quintil de uma série de valores ordenada (crescente) é um qualquer dos valores que a divide em cinco partes iguais. O primeiro quintil será o valor mais elevado do primeiro grupo aonde constam os 20% dos valores mais baixos da série; o segundo será o valor mais elevado do segundo grupo de 20% dos valores da série e assim sucessivamente.

Por fim, compararam-se os valores das prestações mensais, entretanto apuradas com este último valor, para verificar se a taxa de esforço seria (ou não) violada e, com isso, se o crédito seria (ou não) passível de ser concedido.

Todos estes cálculos foram ensaiados com sucessivas e hipotéticas taxas de juro de 1,5% a 5% (figs. 3 a 7) permitindo avaliar, para cada freguesia, com preços de aquisição individualizados, a maior ou menor capacidade para adquirir imóvel pela população do concelho, aferindo essa condição, como se referiu, pelo confronto entre a prestação e o valor máximo admissível ditado pela taxa de esforço correspondente

---

<sup>1</sup> No domínio das estatísticas sobre o rendimento, utilizam-se quintis para mostrar como se distribui o rendimento do conjunto da população, representando um quintil 20% do rendimento.



a cada quintil. Essa capacidade é dada, em cada caso, através de um coeficiente percentual entre aquelas duas variáveis. Sempre que esse coeficiente excede os 100%, conclui-se que não haverá condições para a concessão de crédito.

Os resultados apresentados mostram que, no caso do recurso ao crédito, até uma taxa de juro de 4%, apenas parte dos agregados familiares incluídos no 4º quintil e, conseqüentemente, as famílias do último escalão de rendimentos terão possibilidades de adquirir habitação por via da contração de crédito. A partir de uma taxa igual ou superior a 5%, somente famílias do 5º quintil o poderão fazer.

Taxa de juro: 1,5%	Matosinhos e Leça da Palmeira	S. Mamede de Infesta e Senhora da Hora	Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo	Custóias, Leça do Balio e Guifões
Prestações mensais (€)	645	483	523	444
Repartição do rendimento	Prestação mensal / taxa de esforço mensal (30%) por quintis de rendimento (valor limite)			
1º Quintil	319,74%	239,77%	259,33%	220,50%
2º Quintil	233,48%	175,08%	189,37%	161,01%
3º Quintil	158,04%	118,51%	128,18%	108,99%
4º Quintil	98,22%	73,66%	79,67%	67,74%

Figura 3. Prestação mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento, à taxa de juro de 1,5%.

Taxa de juro: 2%	Matosinhos e Leça da Palmeira	S. Mamede de Infesta e Senhora da Hora	Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo	Custóias, Leça do Balio e Guifões
Prestações mensais (€)	690	518	560	476
Repartição do rendimento	Prestação mensal / taxa de esforço mensal (30%) por quintis de rendimento (valor limite)			
1º Quintil	342,44%	256,79%	277,74%	236,16%
2º Quintil	250,05%	187,51%	202,81%	172,44%
3º Quintil	169,26%	126,92%	137,28%	116,72%
4º Quintil	105,20%	78,88%	85,32%	72,55%

Figura 4. Prestação mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento à taxa de juro de 2%.



Taxa de juro: 3%	Matosinhos e Leça da Palmeira	S. Mamede de Infesta e Senhora da Hora	Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo	Custóias, Leça do Balio e Guifões
Prestações mensais (€)	787	590	639	543
Repartição do rendimento	Prestação mensal / taxa de esforço mensal (30%) por quintis de rendimento (valor limite)			
1º Quintil	390,60%	292,90%	316,81%	269,37%
2º Quintil	285,22%	213,88%	231,34%	196,70%
3º Quintil	193,06%	144,77%	156,59%	133,14%
4º Quintil	119,99%	89,98%	97,32%	82,75%

Figura 5. Prestação mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento à taxa de juro de 3%.

Taxa de juro: 4%	Matosinhos e Leça da Palmeira	S. Mamede de Infesta e Senhora da Hora	Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo	Custóias, Leça do Balio e Guifões
Prestações mensais (€)	892	685	723	615
Repartição do rendimento	Prestação mensal / taxa de esforço mensal (30%) por quintis de rendimento (valor limite)			
1º Quintil	442,30%	339,99%	358,75%	305,03%
2º Quintil	322,98%	248,26%	261,96%	222,74%
3º Quintil	218,62%	168,05%	177,32%	150,77%
4º Quintil	135,87%	104,44%	110,21%	93,70%

Figura 6. Prestação mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento à taxa de juro de 4%.

Taxa de juro: 5%	Matosinhos e Leça da Palmeira	S. Mamede de Infesta e Senhora da Hora	Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo	Custóias, Leça do Balio e Guifões
Prestações mensais (€)	1 003	771	813	691
Repartição do rendimento	Prestação mensal / taxa de esforço mensal (30%) por quintis de rendimento (valor limite)			
1º Quintil	497,34%	382,29%	403,39%	342,99%
2º Quintil	363,16%	279,16%	294,56%	250,45%
3º Quintil	245,82%	188,96%	199,38%	169,53%
4º Quintil	152,78%	117,44%	123,92%	105,36%

Figura 7. Prestação mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento à taxa de juro de 5%.



O acima concluído não se estende a todas as freguesias. Para a aquisição de casa-própria na freguesia de Matosinhos, apenas o último escalão de rendimentos o poderá fazer, isto para qualquer das taxas de juro consideradas. Para uma taxa de 4%, só será possível para uma franja muito limitada do 4º quintil de rendimentos, uma vez que o coeficiente indica, para este caso, uma percentagem da ordem dos 93,7% e, note-se, limitada apenas à freguesia de Custóias, Leça do Balio e Guifões. Para uma taxa de 5% apenas as famílias do 5º escalão terão acesso. Existe uma correlação positiva entre a progressão nos diferentes patamares de rendimento e a capacidade de aquisição de habitação por via do recurso ao crédito, que é negativa quando aumenta o preço do metro quadrado das habitações. Relativamente à avaliação da capacidade de arrendamento (fig. 8), também neste caso o acesso ao arrendamento apenas é possível a partir do 4º quintil e somente a uma porção muito reduzida do seu universo, em virtude dos coeficientes muito próximos do limiar máximo: 97,23% no caso das freguesias de Perafita, Lavra e Sª Cruz e Custóias; 98,75% no caso da freguesia de Leça do Balio e Guifões. Com estes coeficientes, depreende-se que apenas as famílias do quintil de rendimentos mais elevados (5º quintil) tem condições para aceder ao arrendamento.

	Matosinhos e Leça da Palmeira	S. Mamede de Infesta e Senhora da Hora	Perafita, Lavra e Santa cruz do Bispo	Custóias, Leça do Balio e Guifões
Renda estimada (€)	881	772	638	648
Repartição do rendimento	Renda mensal / taxa de esforço mensal (30%) por quintis de rendimento (valor limite)			
1º Quintil	437,06%	382,98%	316,51%	321,47%
2º Quintil	319,15%	279,66%	231,12%	234,74%
3º Quintil	216,02%	189,30%	156,44%	158,89%
4º Quintil	134,26%	117,65%	97,23%	98,75%

Figura 8. Renda mensal e taxa de esforço mensal por quintis de rendimento.



matosinhos

Os resultados obtidos em ambas as simulações permitem entender que apenas uma parte restrita da população do concelho tem condições para adquirir casa com recurso ao crédito e que na eventualidade de efetivar contrato de arrendamento, a maioria da população tem dificuldade não só em contratualizar, como ainda será obrigada a suportar severas restrições nas suas demais despesas familiares.

A existência de preços elevados coloca as famílias de rendimentos mais diminutos, mas também as de rendimentos médios, perante sérias dificuldades no acesso a uma habitação digna. É neste contexto que a delimitação de zonas de pressão urbanística surge como instrumento de regularização das dinâmicas do mercado, através da qual, e em harmonia com as demais medidas, se pretende facilitar o acesso da população ao mercado da habitação.

### 3. ENQUADRAMENTO LEGAL

Conforme dito, o conceito de 'zona de pressão urbanística' (ZPU) foi introduzido no léxico legal pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, definindo-se como aquela área em que se verifica 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.

O Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, cria, assim, as condições para os municípios agravarem de forma significativa a taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) devolutos, localizados em zona de pressão urbanística (ZPU). Neste âmbito, o referido diploma legal procede:

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



- à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto, como prédio urbano ou fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado, atendendo os seguintes indícios:
  - inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
  - inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
  - existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos previstos no decreto-lei;
  - a situação de desocupação do imóvel atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
- à alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, elevando a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º para o sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %, tendo este agravamento como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º do CIMI, relativamente aos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, quando localizados em zonas de pressão urbanística

#### 4. METODOLOGIA PARA A DELIMITAÇÃO DA ZPU

À luz das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, a delimitação das zonas de pressão urbanística:



- fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais, incluindo a caracterização do parque habitacional, a seleção de entre os constantes do anexo do referido Decreto-Lei, resultantes de informação estatística oficial com a desagregação territorial publicada pelo Instituto Nacional de Estatística I. P. (INE) e o padrão de disponibilização em vigor, bem como do aproveitamento de fontes administrativas dos municípios –
  - tal delimitação é da competência da Assembleia Municipal respetiva, sob proposta da Câmara Municipal e tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada, nos termos previstos pela lei.

A delimitação de zonas de pressão urbanística pode, ainda, fundamentar-se na delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) ou na aprovação de uma operação de reabilitação urbana quando na fundamentação destes instrumentos se estabelecer como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou se reconheça a escassez habitacional nesses territórios.

Face ao indicado, o processo de delimitação da zona de pressão urbanística (ZPU) no concelho de Matosinhos ocorreu de acordo com a sequência de etapas que de seguida se apresenta:

#### **a. Seleção, Origem e Formato dos Dados**

Os dados utilizados para a delimitação de zonas de pressão urbanística foram selecionados de entre o conjunto de indicadores previstos no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, tendo sido obtidos nas seguintes fontes:



- população residente – resultados provisórios do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação-Censos 2021, INE, ao nível da subseção estatística (BGRI-Base Geográfica de Referenciação da Informação).
- Prédios indiciados como estando devolutos – dados da Câmara Municipal de Matosinhos, disponibilizados na plataforma hiTaxTM da Deloitte Portugal, de acesso reservado;
- pedidos de habitação e pedidos de apoio ao arrendamento: MatosinhosHabit MH EM.

Frise-se que, segundo o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo DL n.º 67/2019, no relativo à definição de devolutos e aos indícios de baixo consumo, é indicado, no seu artigo 2.º, que:

- 1 — O prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos daquele Decreto-Lei.
- 2 — São indícios de desocupação:
  - a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
  - b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
  - c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando -se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m<sup>3</sup>, para a água, e de 35 KWh, para a eletricidade;





d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Não obstante o referido, ressalve-se que será necessário verificar (através de notificação própria), caso-a-caso, em fase posterior à aprovação da delimitação da zona de pressão urbanística (ZPU), todas as situações que se afigurem enquadráveis nos pontos 1 e 2 acima elencados, para se garantir que casos de segundas habitações (ou mesmo pessoas isoladas que confeccionem poucos alimentos em casa, por exemplo) possam ser redutoramente considerados enquanto prédio devoluto ou com indícios de desocupação.

Com noção da devida reserva antes comentada (para etapa seguinte à delimitação da ZPU), avançou-se no sentido em que todos os dados foram acedidos sob a forma de texto e organizados em formato tabular, à exceção dos dados relativos à população residente obtidos sob a forma a *geodatabase*<sup>2</sup>. A opção por estes indicadores prende-se com o seguinte:

- atualidade dos dados – o conjunto de indicadores selecionados reporta ao ano de 2021;
- objeto de incidência da majoração do IMI – sendo os prédios devolutos o objeto sobre o qual irá incidir a majoração do IMI, a seleção deste indicador parece pertinente;
- reflexo da dificuldade de acesso à habitação – decorrendo a delimitação de zonas de pressão urbanística da aceitação generalizada de que o acesso à habitação é um problema da sociedade portuguesa, a inclusão dos pedidos de habitação

---

<sup>2</sup> *Geodatabase* é a estrutura de dados nativa do ArcGIS.



surge como reflexo desse mesmo problema. Por outro lado, a inclusão dos pedidos de apoio ao arrendamento torna-se pertinente, não porque reflita uma necessidade de habitação efetiva, uma vez que esta função já está a ser cumprida (o pedido de apoio ao arrendamento é o pedido de um complemento no pagamento da renda mensal), mas porque espelha a dificuldade económica em cumprir com os encargos inerentes ao arrendamento.

#### **b. Tratamento e Espacialização dos Dados**

A segunda etapa do processo de delimitação da zona de pressão urbanística no concelho de Matosinhos correspondeu ao tratamento e espacialização dos dados, ou seja, a sua georreferenciação. Neste sentido, apresentaram-se dois níveis de estrangimentos. Por um lado, não foi possível obter os dados já georreferenciados e, por outro, decorrente do anterior, os dados careciam de coordenadas geográficas, sem as quais o processo de georreferenciação fica comprometido. Com efeito, a georreferenciação do conjunto de dados selecionados foi efetuada de forma indireta, isto é, por recurso à comparação entre endereços associados a esse conjunto de dados e os números de polícia da base de dados municipal e posterior associação às coordenadas geográficas desses números de polícia, conforme a fig. 9 ilustra.

À exceção dos dados relativos à população residente, cujo formato disponibilizado pelo INE permite, de forma imediata, a sua integração em sistemas de informação geográfica, o restante conjunto de dados foi objeto de um processo de normalização de endereços, de acordo com o padrão utilizado na base de dados do município<sup>3</sup>, de

---

<sup>3</sup> [Tipo de Via] [Designação da Via] [Número de Polícia]



modo a fazer coincidir os endereços dos dados selecionados com os endereços da base de dados.

Dados	
Endereços originais	Endereços padronizados
R 1º de Dezembro 999	Rua Primeiro de Dezembro 999

Base de dados municipal		
Endereços	Coordenada X	Coordenada Y
Rua Primeiro de Dezembro 999	-47754,30695	168339,67350

Figura 9. Processo de normalização de endereços e georreferenciação.

Tendo o conjunto de dados devidamente normalizado efetuou-se a associação de cada endereço ao respetivo par de coordenadas, obtendo-se, assim, a espacialização dos prédios indiciados como devolutos, pedidos de habitação e pedidos de apoio ao arrendamento sob a forma de ponto. Os dados da população residente também foram espacializados sob a forma de ponto, representando esse ponto o centroide, ou centro geométrico, de cada uma das 1556 subseções estatísticas do concelho de Matosinhos.

Relativamente à utilização do indicador “prédios indiciados como devolutos”, como elemento passível de ser considerado na delimitação das zonas de pressão urbanística, entendeu-se filtrar o conteúdo deste indicador e considerar apenas os dados relativos a prédios indiciados como devolutos do tipo “doméstico”, ignorando, para este fim, os prédios indiciados como devolutos do tipo “indústria”, comércio”, entre outros. Ainda a propósito dos prédios indiciados como devolutos domésticos, optou-se pela separação entre os domésticos com “baixo consumo” e “sem contrato”,



por plasmarem o designado nas alterações promovidas pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, relativamente aos indícios que configuram um prédio como devoluto.

O processo de georreferenciação dos prédios indiciados como devolutos, entre domésticos, domésticos com baixo consumo e domésticos sem contrato, resultou numa taxa de sucesso da georreferenciação a rondar os 80%, enquanto que no caso dos pedidos de habitação e pedidos de apoio ao arrendamento esse valor é superior a 98% e 99%, respetivamente (fig. 10).

Dados	Universo		Taxa de sucesso da georreferenciação
	Total	Georreferenciados	
Devolutos	18350	14880	81,1%
Devolutos domésticos	13293	10984	82,6%
Devolutos domésticos – baixo consumo	6009	5236	87,1%
Devolutos domésticos – sem contrato	7283	5748	78,9%
Pedidos de habitação	1518	1497	98,6%
Pedidos de apoio ao arrendamento	763	757	99,2%

Figura 10. Universo e taxa de sucesso da georreferenciação.

### c. Mapas *Kernel* e Cenários Ponderados

Para alcançar o objetivo de delimitação de zonas de pressão urbanística importa não só conhecer onde os indicadores se distribuem no território, isto é, onde está a população residente, onde se localizam os prédios indiciados como devolutos e qual a origem dos pedidos de habitação e de apoio ao arrendamento, mas também conhecer como tais fenómenos se manifestam. Para além da georreferenciação, produziram-se mapas de densidade destes indicadores, a partir dos quais se criaram cenários ponderados que serviram de base para a delimitação das zonas de pressão urbanística.

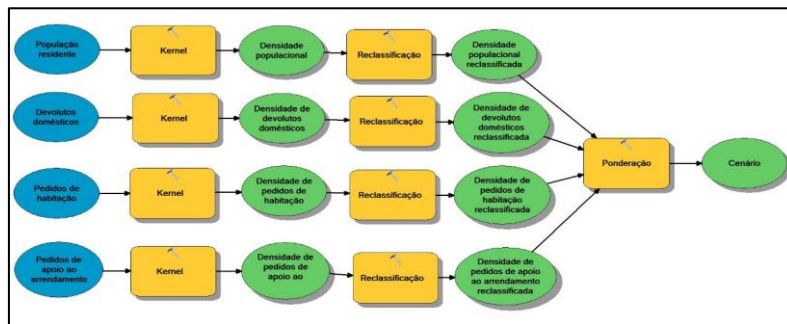


Figura 11. Modelo de construção de cenários.

A opção para a produção de mapas de densidade não recai pela mera relação entre indicadores e unidade territorial, mas sim pela criação de mapas de densidades à luz da estimativa de *Kernel* (*Kernel Density Estimator*) (Bailey e Gatrell, 1995), ou seja, de acordo com uma técnica de interpolação e de análise de padrões espaciais de pontos que permite identificar “[...] a intensidade com que uma determinada variável se manifesta no espaço” (Silverman, 1986), (Pfeiffer, 1996), cit. (Palma, 2010:57). Obtém-se, portanto, mapas que representam não só a incidência do fenómeno, como também a sua intensidade.

A partir dos mapas de densidade *Kernel* de cada um dos indicadores selecionados, criaram-se cenários em que a cada um destes inputs se associaram diferentes ponderações. Foram criados cenários de acordo com a sequência de processos ilustrada na fig. 11 (supra) e aplicadas as ponderações que se apresentam na seguinte fig. 12:



Cenários	Indicadores e ponderações			
	População residente	Devolutos domésticos / baixo consumo / sem contrato	Pedidos de habitação	Pedidos de apoio ao arrendamento
Cenário 1	0,50	0,25	0,125	0,125
Cenário 2	0,40	0,30	0,20	0,10
Cenário 3	0,25	0,25	0,25	0,25
Cenário 4	-	0,45	0,35	0,20
Cenário 5	-	0,50	0,30	0,20
Cenário 6	-	0,45	0,35	0,20
Cenário 7	-	0,33	0,33	0,33
Cenário 8	-	0,35	0,45	0,20

Figura 12. Indicadores, cenários e ponderações.

## 5. TERRITORIALIZAÇÃO DA ANÁLISE

Do processo de georreferenciação dos indicadores selecionados (figs. 13 a 18), relativamente à sua distribuição e densidades, identificam-se dois padrões:

- um de cariz longitudinal, fortemente coincidente com o eixo Matosinhos-Senhora da Hora-S. Mamede de Infesta, indiciando uma acentuada dinâmica entre a sede do concelho e as freguesias a nascente;
- outro de cariz latitudinal, no qual se destacam os eixos –
  - Matosinhos-Leça da Palmeira-Lavra, marcado pela proximidade à linha de costa;
  - na envolvente da autoestrada A28 e do nó desta com a autoestrada A41;
  - na envolvente da Estrada Nacional 14.

Todos os indicadores revelam maior incidência e intensidade nas principais centralidades do concelho (Matosinhos, Leça da Palmeira, Senhora da Hora e S. Mamede de Infesta), bem como na envolvente das principais vias estruturantes do concelho e



matosinhos

de ligação aos concelhos limítrofes. Entre os fatores distribuição/incidência e densidade/intensidade de cada indicador estabelece-se um manifesto paralelismo, diminuindo tendencialmente, tanto um como outro, para norte e nascente. Da leitura da distribuição e densidade da população, dos prédios indicados como devolutos domésticos, dos pedidos de habitação e de apoio ao arrendamento conclui-se que tendem a diminuir na medida do afastamento à cidade de Matosinhos, ao concelho do Porto e com o aumento da dimensão das subseções estatísticas, no caso da população residente.

Em virtude da coincidência genérica das áreas de incidência de cada um dos indicadores selecionados, previa-se que, da construção de cenários, iria resultar um zonamento bastante semelhante (figs. 19 a 26). De facto, o exercício inicial desta análise multicritério resultou na determinação de áreas em tudo semelhantes às que resultaram da distribuição e densidade daqueles quatro indicadores. Neste sentido, a introdução de ponderações surge numa lógica de averiguar se a diferenciação por graus de importância distintos iria promover algum tipo de diversidade nos resultados obtidos relativamente aos inicialmente alcançados.

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt

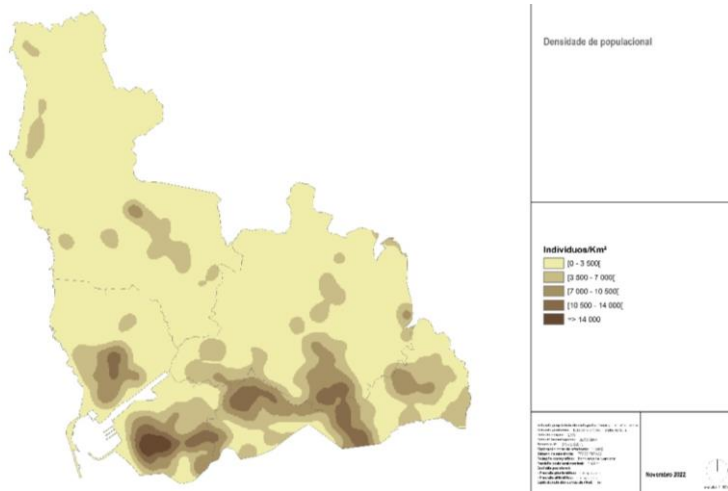


Figura 13. Densidade populacional.

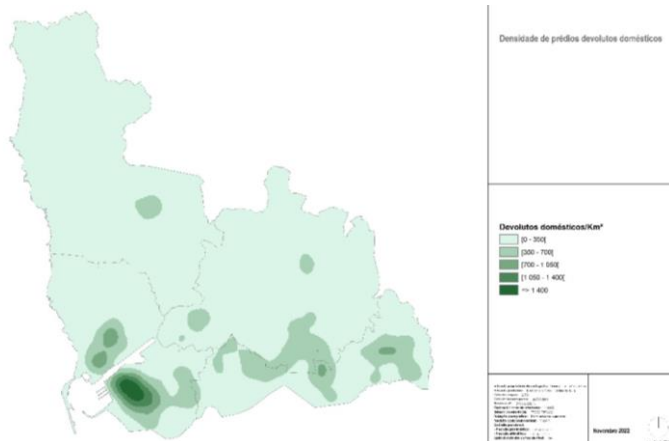


Figura 14. Densidade de prédios indicados devolutos domésticos – baixo consumo.

A: D. Alonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



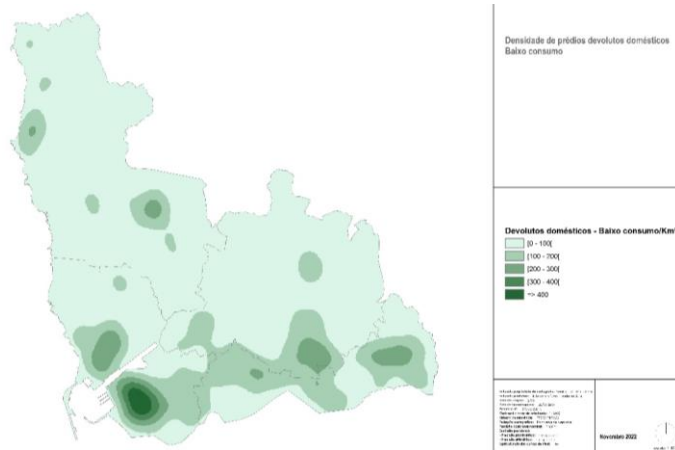


Figura 15. Densidade de prédios indicados devolutos domésticos.

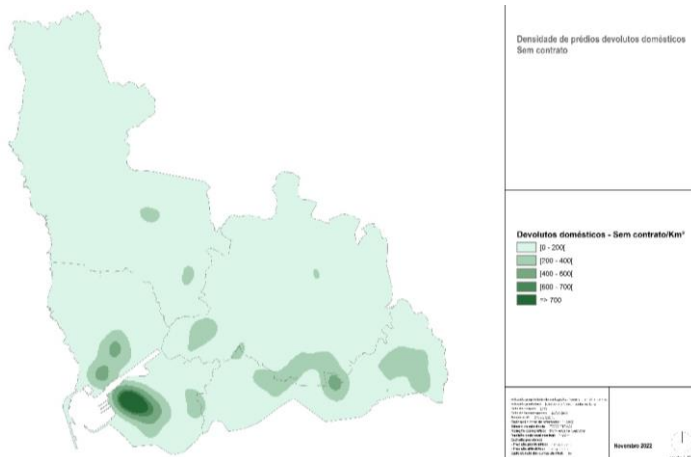


Figura 16. Densidade de prédios indicados devolutos domésticos – sem contrato.

A: D. Alonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt

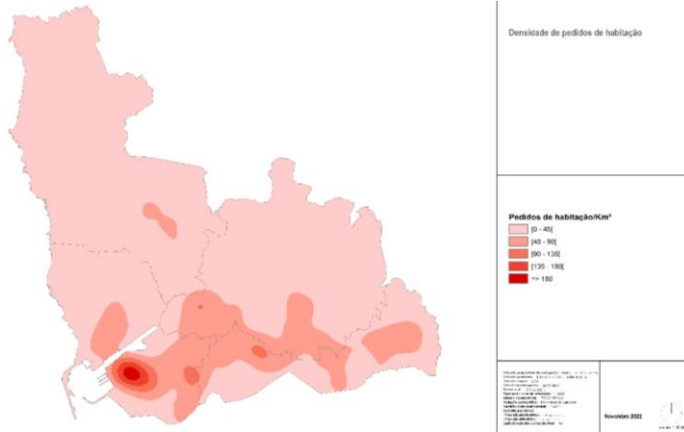


Figura 17. Densidade dos pedidos de habitação.

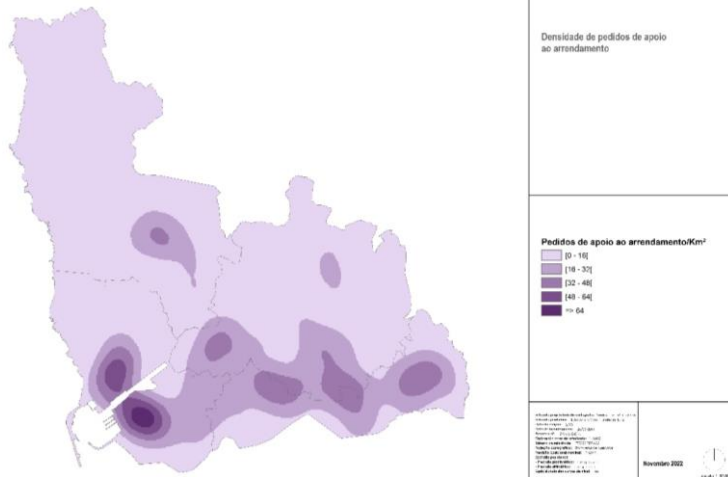


Figura 18. Densidade dos pedidos de apoio ao arrendamento.

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



matosinhos

Mais importante do que as áreas de incidência de cada um dos oito cenários criados, importa destacar a evidente redundância dos resultados obtidos da comparação entre cada simulação. Significa isto que a análise multicritério ponderada, realizada com o intuito de delimitar a zona de pressão urbanística, não resultou na obtenção de um limite, claro e objetivamente identificável em cada cenário, mas sim na identificação de áreas nas quais se revela a maior ou menor evidência de pressão urbanística.

Se os primeiros três cenários (fig.19) contemplam os quatro indicadores selecionados, de acordo com a atribuição de diferentes ponderações, os últimos cinco (figs. 20 e 21) não contemplam a inclusão da população residente e da derivada densidade populacional. A exclusão deste indicador prende-se com a óbvia constatação de que a população residente é, entre os indicadores selecionados, o mais distinto em termos de universo ou volume de dados e que, por via disso, maior entropia poderia causar nos resultados obtidos a partir da criação de cenários.

Com a exclusão da população residente/densidade populacional pretendia-se averiguar se a evidência de pressão urbanística daí resultante seria substancialmente diferente, no sentido de ser mais óbvia. Todavia, desse exercício permaneceu a redundância dos resultados obtidos, concluindo-se, assim, que quer se considerem todos os indicadores, quer se considerem apenas os prédios indiciados como devolutos domésticos, os pedidos de habitação e os pedidos de apoio ao arrendamento, a sua incidência é, genericamente, a mesma.

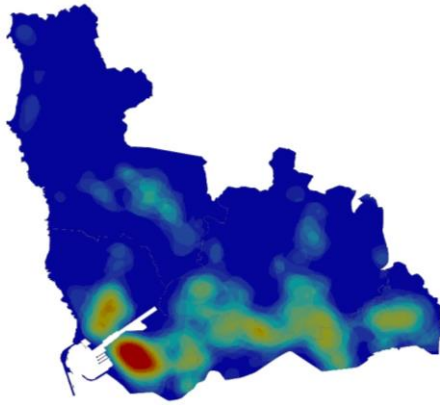
A construção de cenários obedeceu, ainda, a um desdobramento relativamente ao indicador “prédios indiciados como devolutos domésticos”. A análise multicritério teve em conta a bipolaridade daquele indicador, permitindo, assim, a cenarização atendendo à existência de prédios indiciados como devolutos domésticos enquadrados em situações de baixo consumo e situações de sem contrato.

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt





Cenário 3

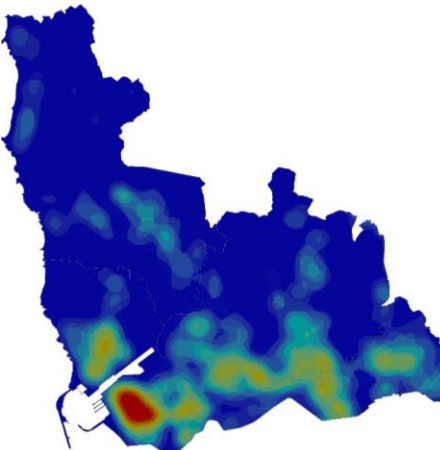
Evidência de pressão urbanística  
Prédios devolutos domésticos

Cenário 3  
População residente = 25%  
Devolutos - Sem contrato = 25%  
Pedidos de habitação = 25%  
Pedidos de apoio ao arrendamento = 25%

Pressão urbanística  
■ Maior pressão  
■ Menor pressão

Novembro 2022

Figura 19. Cenários 1, 2 e 3.



Cenário 4

Evidência de pressão urbanística  
Prédios devolutos domésticos

Cenário 4  
Devolutos - Sem contrato = 45%  
Pedidos de habitação = 25%  
Pedidos de apoio ao arrendamento = 20%

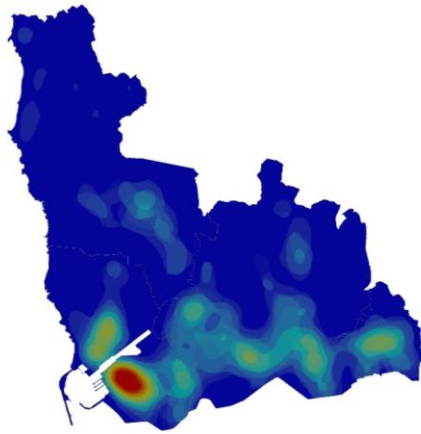
Pressão urbanística  
■ Maior pressão  
■ Menor pressão

Novembro 2022

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



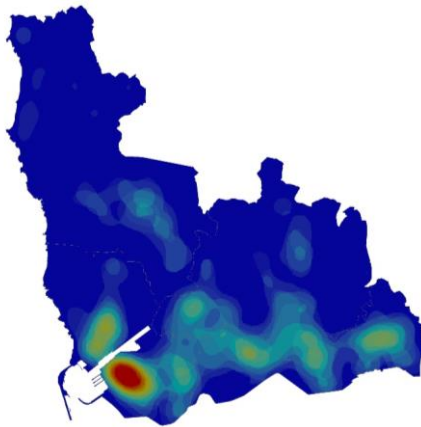
Cenário 5

Evidência de pressão urbanística  
Prédios devolutos domésticos

Cenário 5  
Devolutos - Sem contrato = 50%  
Pedidos de habitação = 30%  
Pedidos de apoio ao arrendamento = 20%

Pressão urbanística  
Maior pressão  
Menor pressão

Novembro 2022



Cenário 6

Evidência de pressão urbanística  
Prédios devolutos domésticos

Cenário 6  
Devolutos - Sem contrato = 45%  
Pedidos de habitação = 30%  
Pedidos de apoio ao arrendamento = 20%

Pressão urbanística  
Maior pressão  
Menor pressão

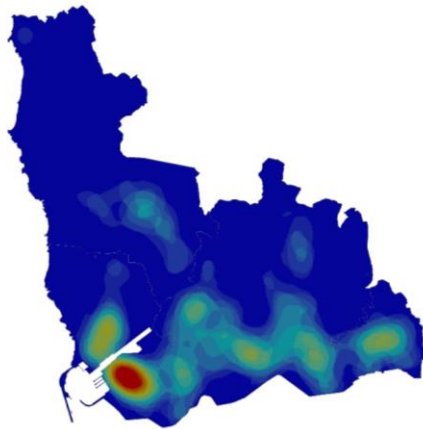
Novembro 2022

Figura 20. Cenários 4, 5 e 6.

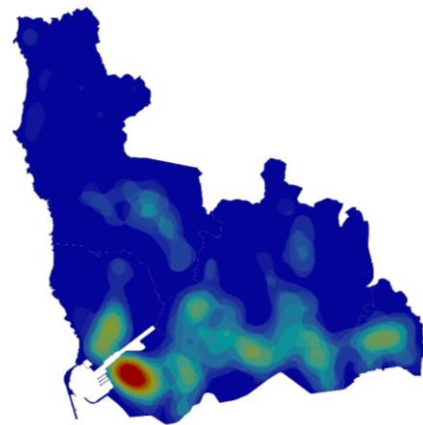
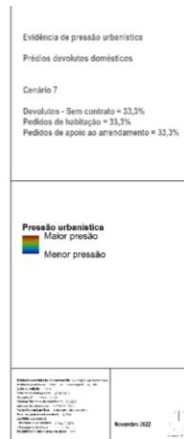
A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



Cenário 7



Cenário 8

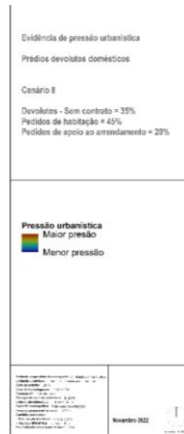


Figura 21. Cenários 7 e 8.

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



A criação de cenários resultou em trinta e duas imagens, organizadas em módulos de três cenários cada, mediante a inclusão de prédios indicados como devolutos domésticos, prédios indicados como devolutos domésticos - baixo consumo ou prédios indicados como devolutos domésticos - sem contrato. No quadro de redundância dos resultados obtidos, comprovados pelo facto da incidência de pressão urbanística ocorrer, genericamente, sobre as mesmas áreas, entendeu-se apresentar neste Relatório apenas os cenários que contemplaram os prédios indicados como devolutos domésticos e utilizar o cenário 3 como cenário de referência (fig. 22) para a delimitação da zona de pressão urbanística (ZPU). Aqui, todos os indicadores têm a mesma ponderação (25%), identificando-se duas tipologias de áreas de evidente pressão urbanística, gradadas pela sua intensidade:

- área coincidente com as principais centralidades do concelho, situada entre Leça da Palmeira, Matosinhos e S. Mamede de Infesta e genericamente posicionadas a Sul da autoestrada A4;
- envolvente da Avenida Mário Brito e nó das autoestradas A28 com A41, na freguesia de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo.



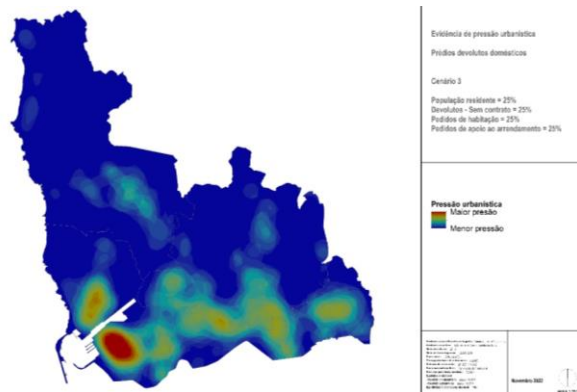


Figura 22. Cenário de referência.

À margem da criação de cenários, foi realizado um estudo configuracional do concelho, com técnicas de análise SCAVA/*Space Configuration, Accessibility and Visibility Analysis* (Ruivo, Viana, *et al.*, 2021), (fig. 23), tendo por base a construção do mapa axial do concelho, com cerca de doze mil linhas axiais. A partir de leituras axiais e de segmentos, tiveram-se como referência as medidas sintáticas de primeira ordem – como a Integração (global e local) e a Conetividade – e as de segunda ordem, relativas à Sinergia (relacionando a Integração global com a local) e Inteligibilidade (relacionando Integração e Conetividade) (Hillier e Hanson, 1984; Hillier, 2007). O propósito destas análises prendeu-se com o apuro das qualidades sintáticas do município, respetivo grau de inteligibilidade do sistema urbano e demais correlações entre as centralidades identificadas. Estas foram sobrepostas e comparadas com as análises Kernel realizadas no sentido de se tornar evidente a pressão urbanística sentida no município.



A análise configuracional colocou em destaque os núcleos urbanos das freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira e S. Mamede de Infesta e Senhora da Hora, reforçando a ideia de um contínuo de centralidades nas freguesias Sul do concelho. Em paralelo, não deixa de ser notório o destaque obtido pela faixa costeira na localidade de Lavra, a freguesia mais a Norte do concelho, bem como na área envolvente da Avenida Mário Brito e no nó entre as autoestradas A28 e A41, na freguesia de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo.

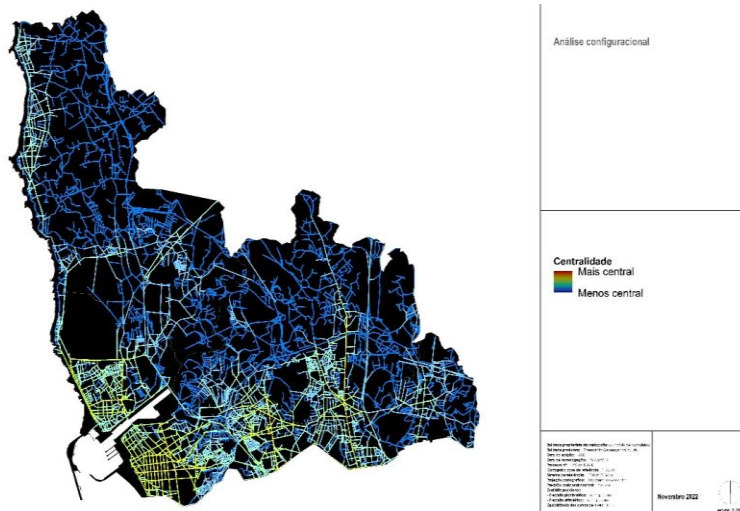


Figura 23. Análise configuracional – níveis de centralidades.

Da leitura combinada da evidência de pressão urbanística e da análise configuracional (fig. 24) verifica-se que as áreas de maior evidência de pressão urbanística são coincidentes com as áreas em que a rede viária indicia maior conectividade, ganhando

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



destaque neste caso a faixa marítima da freguesia de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo, permitindo equacionar a inclusão desta área em zona de pressão urbanística, pese embora a evidência não a destacar como tal.

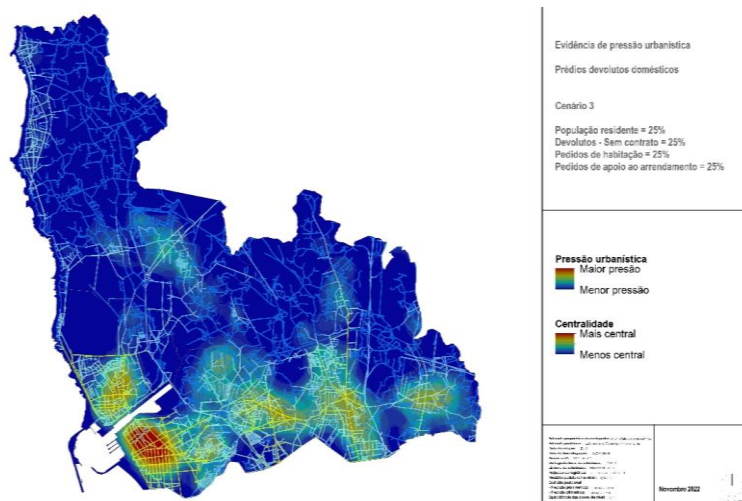


Figura 24. Evidência de pressão urbanística e a análise configuracional (Inteligibilidade axial).

## 6. DELIMITAÇÃO DA ZPU

Neste momento do processo de delimitação da zona de pressão urbanística (ZPU), ficou óbvio quais seriam, genericamente, as áreas a seleccionar. Todavia, tornou-se imperioso encontrar um mecanismo que permitisse determinar tais áreas, de forma lógica e estruturada. Optou-se por seleccionar, de entre a evidência de pressão urbanística, aquelas áreas que correspondem a áreas não coincidentes com Solo Rústico, nem com Solo Urbano afeto à Atividade Económica e Logística. Com este exercício



obteve-se o que foi designado por “zonamento útil” (fig. 25) da evidência de pressão urbanística em áreas de Solo Urbano, isto é, associado (em grande medida) à função habitação.

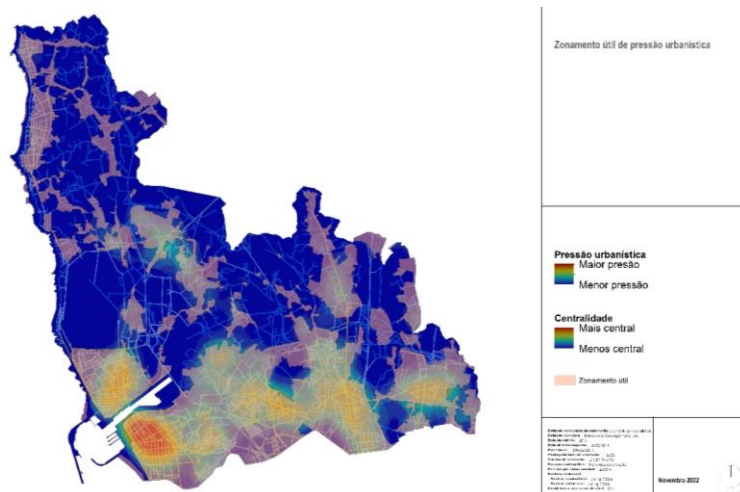


Figura 25. “Zonamento útil” da pressão urbanística.

O zonamento obtido não foi totalmente satisfatório, em virtude da dispersão resultante daquela filtragem. Perante isto, optou-se por efetuar um segundo nível de filtragem, relativo à exclusão das áreas de zonamento útil coincidentes com os mais baixos graus de intensidade da evidência de pressão urbanística, representados em tons de azul escuro (fig. 26). Para além disto, na senda de se evitar uma delimitação algo fragmentada, foram desconsiderados indícios de certa pressão urbanística para excertos do território do município que não permitissem uma continuidade de deli-



matosinhos

mitação, principalmente no caso das freguesias mais a norte. Por outro lado, em secções de território na contiguidade da evidência de pressão urbanística mais compacta, a sul, decidiu-se excluir as áreas de Guifões a Norte da autoestrada A4, visto registar-se, em partes desta freguesia, menor evidência de pressão urbanística. Também a análise configuracional (fig. 23) confirmou valores mais reduzidos de Integração e Conetividade desta freguesia (coloração em tons mais “frios”), com efeito nas suas qualidades sintáticas de centralidade e inteligibilidade – o que lhe induzirá menor potencial de centralidade e acessibilidade, logo, de procura (em termos configuracionais). Foi igualmente atendido o facto de existir, em boa parte desta freguesia, um preço de habitação (e procura) menos compaginável com a noção de pressão urbanística, tal como acontece em Freixieiro, por exemplo – e, por isso, também excluída. Corroborou esta opção a análise da Carta de Zonamento do IMI e respetivos coeficientes de IMI por freguesia (fig. 27), na qual se assinala o menor coeficiente praticado em Guifões (com tonalidade azulada), quando comparada com freguesias a sul (com cores mais “quentes”).

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt

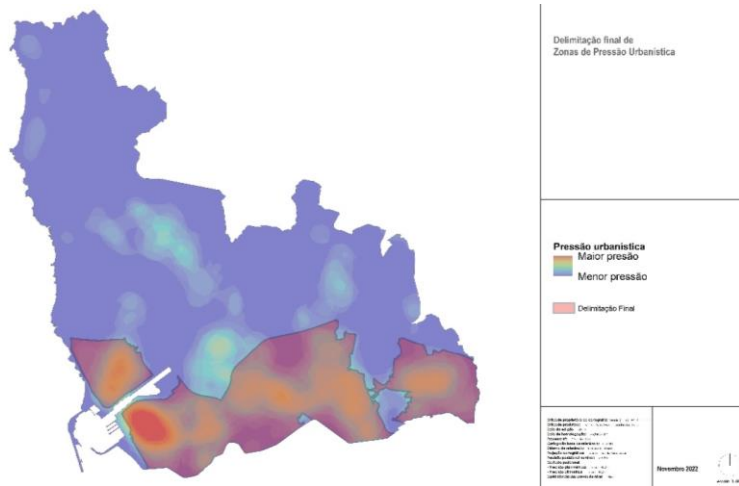


Figura 26. Delimitação compacta de ZPU, sobre a maior evidência de pressão urbanística.

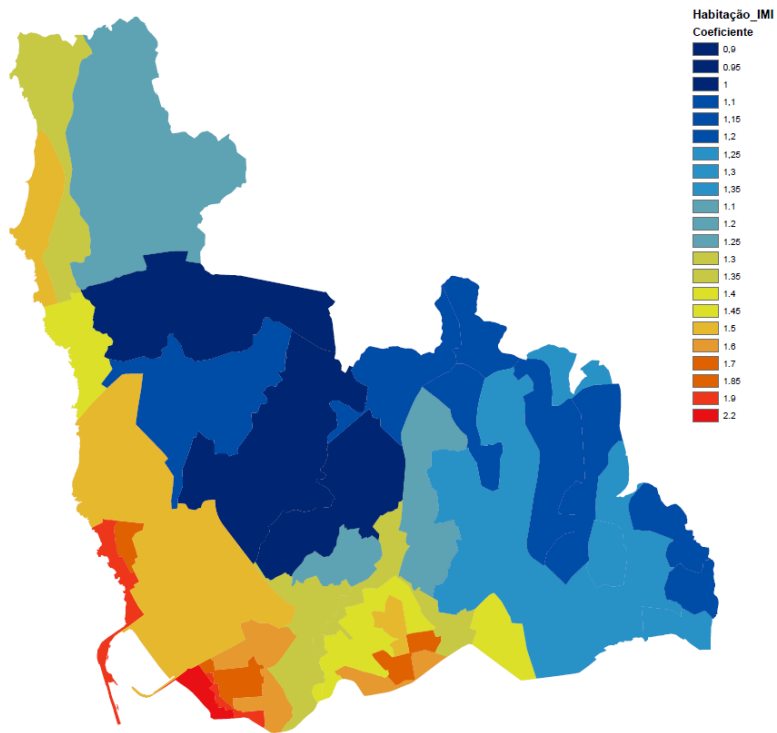
A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



matosinhos



A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt

Figura 27. Carta de Zonamento do IMI.

Após o exercício de delimitação da zona de pressão urbanística, consubstanciou-se o respetivo contorno às áreas de maior evidência de pressão urbanística, fazendo-a coincidir, genericamente:



- com as freguesias de Matosinhos, Senhora da Hora e S. Mamede de Infesta a Sul da autoestrada A4, excepcionando as áreas em Solo Rústico, mas incluindo as áreas em Solo Rústico a reclassificar como Solo Urbano, nomeadamente as áreas das Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG) 1, 2 e 3, tal como previsto no Plano Diretor Municipal (PDM) de Matosinhos;
- as áreas de maior evidência de pressão urbanística de Leça da Palmeira;

O esboço da delimitação da zona de pressão urbanística (ZPU) foi apresentado ao executivo e em sessão na Comissão Permanente de Planeamento e Ambiente, da qual foram recebidos dois contributos (transcritos e ponderados no Anexo A).

Face ao exposto, a zona de pressão urbanística (ZPU) para o concelho de Matosinhos ficou com a delimitação apresentada na fig. 28.

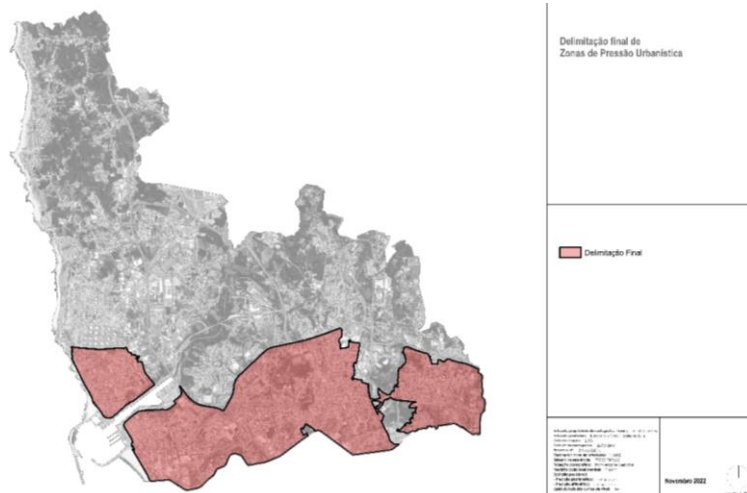


Figura 28. Delimitação final da ZPU.





## 7. AÇÕES A DESENVOLVER

Após a aprovação pela Assembleia Municipal da ZPU – e respetiva publicação em Diário da República e divulgação no sítio da internet e no boletim municipal como condição de eficácia da sua aplicação –, importa estabelecer e avaliar as ações a desenvolver para se atingir os objetivos pretendidos.

Para além da execução do levantamento e da correspondente lista dos imóveis devolutos que se venha a efetuar, tendo em vista o verdadeiro alcance do presente instrumento, importa conhecer não só os edifícios e as frações autónomas devolutas, mas também os terrenos devolutos, que se encontrem nas condições que a lei estabelece. Para isso, a colaboração das entidades ou empresas fornecedoras de telecomunicações, gás, eletricidade e água devem, no prazo que a lei estabelece (até 1 de outubro de cada ano), 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. Após essa comunicação, compete aos serviços municipais proceder à análise das várias situações e/ou promover a realização de vistoria ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, de modo a atestar o estado de desocupação do prédio ou fração.

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.

## 8. NOTAS FINAIS



O agravamento do IMI previsto no artigo 112.º-B do CIMI, aditado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, conforme referido, recai sobre prédios devolutos em zona de pressão urbanística – cuja delimitação geográfica, recorde-se, 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 sítio na *internet* do município, bem como no respetivo boletim municipal (quando este exista).

Conforme referido, considerando o constante no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, no artigo 112.º-B é explicitado – sobre os prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística – que são prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos (quando localizados em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio) e que 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 sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10/prct.;
- b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º.

É ainda indicado que as receitas obtidas pelo agravamento previsto, 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.

Por fim, torna-se a dar nota que a delimitação da zona de pressão urbanística tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.



## 9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bailey, T C, & Gatrell, A C (1995) *Análise interativa de dados espaciais* (Vol. 413, n.º 8). Essex: Longman Científico e Técnico.
- Hillier, B, & Hanson, J (1984) *The Social Logic of Space*. Cambridge University Press.
- Hillier, B (2007) *Space is the machine* [electronic edition]. Londres: Space Syntax, University College London.
- Palma, P (2010) *Modelação da Distribuição e Comportamento da População Turista no Apoio ao Planeamento de Emergência*. Dissertação de Mestrado em Sistemas de Informação Geográfica e Modelação Territorial Aplicados ao Ordenamento. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território. Lisboa: Universidade de Lisboa ([http://www.mopt.org.pt/uploads/1/8/5/5/1855409/msc\\_pedro-palma.pdf](http://www.mopt.org.pt/uploads/1/8/5/5/1855409/msc_pedro-palma.pdf)).
- Pfeiffer, D (1996) Issues related to handling of spatial data. *Proceedings of the epidemiology and state veterinary programmes*. Christchurch, Nova Zelândia: McKenzie, J (<http://www.vetschools.co.uk/EpiVetNet/epidivision/Pfeiffer/files/spacedp2.pdf>)
- Ruivo, C, Viana, D L, Morais, F, *et al* (2021) ScavaTools: Strategies and tools for the mass dissemination of SCAVA techniques. In Eloy, S, Viana, D L, Morais, F, & Vaz, J V *Formal Methods in Architecture*. Advances in Science, Technology & Innovation, Springer.
- Silverman, B W (1986) *Density estimation for statistics and data analysis*. Londres: Chapman and Hall (<http://ned.ipac.caltech.edu/level5/March02/Silverman/paper.pdf>)
- S/ referência a autor:
- BGRI: Base Geográfica de Referenciação da Informação (<https://mapas.ine.pt/download/index2021.phtml>) (<https://pro.arcgis.com/en/pro-app/latest/help/data/geodatabases/overview/what-is-a-geodatabase-.htm>).



matosinhos

Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local: 3º Trimestre de 2021  
([https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaquas&DESTAQUESdest\\_boui=472940291&DESTAQUESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=472940291&DESTAQUESmodo=2)).

Estatísticas de Rendamentos da Habitação ao Nível Local: 1.º Trimestre de 2022 – Dados Provisórios ([https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaquas&DESTAQUESdest\\_boui=540873217&DESTAQUESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=540873217&DESTAQUESmodo=2)).

Estratégia Local de Habitação e Diagnóstico Social 2020. MatosinhosHabit MH EM  
(<https://www.matosinhohabit.pt/>).

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



matosinhos

FICHA TÉCNICA

**CÂMARA MUNICIPAL DA MATOSINHOS (CMM)**

Luísa Salgueiro (Presidente)

**DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO DO TERRITÓRIO**

Luís Berrance (Diretor Municipal)

**DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO**

João Quintão (Diretor de Departamento)

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO**

David Viana (Chefe de Divisão)

Rui Fernandes (Técnico Superior)

Domingos Folha (Técnico Superior)

Patrícia Mendes (Técnica Superior)

Com participação da:

MATOSINHOSHABIT MH EM

QUATERNAIRE PORTUGAL

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



matosinhos

---

ANEXO A

**Contributos da  
Comissão Permanente de Planeamento e Ambiente**

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



### I. Transcrição do contributo da IL (rececionado a 7 de novembro)

*Face à possibilidade de agravamento fiscal, via IMI, aos proprietários de imóveis devolutos, a Presidente da Câmara, Dra. Luísa Salgueiro e o seu Executivo podem ter em conta que muitos desses proprietários são de idade avançada e/ou reduzida escolaridade, portanto com poucos conhecimentos legais, financeiros e organizacionais.*

*Em simultâneo considerar que a indução a um comportamento positivo tem maior impacto e é mais bem recebida que a coação e punição.*

Assim,

1. *Que o executivo efetue uma campanha prévia junto dos proprietários desses imóveis devolutos, seja por flyers ou cartas para as moradas fiscais dos proprietários, no sentido de os informar:*

- a) dos mecanismos e meios que o município poderá disponibilizar para ajudar esses proprietários a recuperar eventuais imóveis a necessitar de obras;*
- b) das vantagens em arrendar esses imóveis;*
- c) de outras soluções e mecanismos que considerem apropriados em divulgar.*

*O Município também pode considerar em:*

- 2. Dar um prazo razoável, no mínimo de um ano, ou mais, caso sejam necessárias obras mais demoradas para recuperar os imóveis, antes do agravamento do IMI entrar em vigor.*
- 3. Rever e aligeirar os canais ou meios a disponibilizar a estes proprietários, para poderem em qualquer momento implementar ações, exemplos dos pontos 1 alíneas a,b,c, acima, que justifiquem a suspensão ou reversão do agravamento fiscal previsto.*
- 4. Abdicar de qualquer tipo de medida, inclusive fiscal, que condicione a liberdade individual de cada cidadão para decidir sobre a gestão do seu património.*



matosinhos

*Considerando como mais relevante o mapa da densidade populacional, até porque os outros apresentam sinais próximos, com pequenos desvios, verifica-se que a maior concentração populacional no concelho de Matosinhos segue aproximadamente a linha do Metro do Porto, com exceções para a Exponor em Leça da Palmeira e a zona de S. Mamede Infesta próxima do Hospital S. João e Pólo Universitário. (ver marcação amarelo).*

*Pelo que é legítimo concluir que o Metro do Porto, representa um polo de atração de urbanização e população.*

*Assim, para libertar a pressão das actuais zonas assinaladas e diluir para novas zonas:*

- 5. Alargar a linha de Metro do Porto, para outras freguesias do concelho, designadamente Guifões, Santa Cruz do Bispo, podendo a partir desta chegar a Leça da Palmeira.*
- 6. A linha de Metro do Porto, sentido Maia, passa em Custóias e Leça do Balio, com duas e até três estações, onde predominam os terrenos agrícolas. Se a Câmara Municipal de Matosinhos tivesse a ponderar libertar terrenos agrícolas para urbanização, deveria dar prioridade e facilitar ao longo desta linha e estações, caso fosse possível.*

*Apresentando os meus cumprimentos,*

*José Francisco Vilela Leirós*

*Comissão Permanente de Ambiente e Planeamento*

**Ponderação:**

Genericamente, a pertinência das questões elencadas no contributo rececionado prendem-se com a necessidade de se enquadrar um período de ajustamento dos proprietários abrangidos pela delimitação da zona de pressão urbanística (ZPU), para além da necessária sensibilização e informação sobre o implicado na mesma, dando-se tempo para os necessários esclarecimentos e oportunidade para o devido *feedback*

Ax: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt





matosinhos

entre a Câmara e os proprietários. São apontamentos que terão, salvo melhor opinião, o mais correto contexto de análise e pertinência em fases seguintes à delimitação da ZPU, visto que para a delimitação propriamente dita não acrescentam/alteram o que quer que seja. O mesmo poderá ser dito para os tópicos listados no ponto 2.

Quanto ao referido a propósito da linha de Metro, o indicado não tem cabimento no âmbito da presente delimitação da ZPU, visto constituírem perspetivas que envolvem alterações ao traçado da linha e à localização de estações de Metro – e este não é o objetivo da delimitação da ZPU.

Face ao analisado, especificamente sobre a delimitação da ZPU, o contributo rececionado poderá ter âmbitos mais adequados para a respetiva reflexão em fases seguintes do assunto ZPU.

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt



## II. Transcrição do contributo do CDS (rececionado a 8 de novembro)

*De acordo com o combinado relativamente ao envio de contributos o CDS apresenta os seguintes:*

- *Deve no documento estar referido que as receitas daqui decorrentes que excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, serão afetas ao financiamento das políticas municipais de habitação, sendo as mesmas evidenciadas através de relatórios anuais com a respetiva quantificação concreta;*
- *Com base nos indicadores apresentados na página 9 era importante fazer referência aos impactos desta medida a nível de receitas municipais decorrentes da cobrança do IMI majorado por exemplo para 1º ano após a sua implementação. Essa referência seria através de um gráfico com o valor do IMI à taxa atual comparativamente com o IMI acrescido da respetiva majoração;*
- *A entrada em vigor desta proposta deve ser efetuada e divulgada para todo o Município, considerando um período de tempo admissível de modo a todos os interessados poderem realizar as ações necessárias de modo a evitar que sejam abrangidos pelo agravamento do IMI quando da implementação da proposta.*

*Relativamente à questão das áreas definidas não temos nada a opor.*

*Com os melhores cumprimentos,*

*Cristóvão Neto*

*Representante do CDS na Comissão Permanente*

-----  
Ponderação:



matosinhos

Genericamente, os referidos nos três tópicos apresentados não acrescentam/alteram o que quer que seja à delimitação da zona de pressão urbanística (ZPU), conforme confirmado no constante do último parágrafo do contributo rececionado. Os tópicos elencados referem-se a um necessário período de ajustamento de proprietários em zona de pressão urbanística – situação esta que merecerá o devido enquadramento em fases seguintes à delimitação da ZPU. Para além deste aspeto, o contributo rececionado avança com sugestões que terão, salvo melhor opinião, o mais adequado contexto nos serviços financeiros da Câmara e na própria MatosinhosHabit MH EM – e não tanto no de Planeamento. Visto isto, na sequência do desenvolvimento do assunto ZPU, nas suas múltiplas valências, o referido nos dois primeiros tópicos merecerão atenção mais específica e direcionada.

A: D. Afonso Henriques  
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos  
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt  
www.cm-matosinhos.pt