

# Terrenos com nova dinâmica após entrada em vigor da Lei dos Solos

written by O Cidadão | 27 de Julho, 2025



A entrada em vigor da **Lei dos Solos**, entre abril e junho de 2025, está a influenciar o mercado imobiliário, em especial no segmento dos terrenos. No portal Imovirtual, foram publicados **139.394 anúncios**, o que representa uma **quebra de 22%** face ao mesmo período do ano anterior. Ainda assim, o interesse dos utilizadores manteve-se significativo, com **mais de 4.000 sessões mensais únicas** dedicadas exclusivamente à pesquisa deste tipo de imóvel.

Com a nova legislação, passou a ser possível **converter terrenos rústicos em urbanos**, desde que cumpridos critérios definidos, o que reconfigura o interesse de promotores e particulares. Esta mudança legal está a influenciar o tipo de

terrenos colocados no mercado e a forma como são valorizados.

Do lado da procura, apesar da ligeira redução de 2,9% no número de pesquisas, verificou-se um aumento de **7,7% no preço por metro quadrado**, que passou de 39€ para **42€/m<sup>2</sup>**. A **dimensão mediana dos terrenos procurados mantém-se nos 1.900 m<sup>2</sup>**, revelando preferência por espaços amplos, especialmente fora das zonas urbanas mais densas.

Por outro lado, a oferta está a mudar. A **dimensão média dos terrenos anunciados caiu de 1.497 m<sup>2</sup> para 1.078 m<sup>2</sup>** entre dezembro de 2024 e junho de 2025, uma **redução de 28%**. Este comportamento poderá indicar uma maior entrada no mercado de **lotes mais pequenos, agora com viabilidade urbanística**, tornando-se opções viáveis para construção ou investimento.

As diferenças regionais são também evidentes. **Lisboa continua a apresentar o valor mais elevado por metro quadrado (130€/m<sup>2</sup>)**, apesar de uma quebra de 7% em termos homólogos. Na **Ilha da Madeira**, o valor aumentou 15%, atingindo os **113€/m<sup>2</sup>**, enquanto em **Faro**, com 44€/m<sup>2</sup>, se registou uma queda de 25%, ainda assim mantendo procura significativa.

Em **Setúbal**, o preço subiu 2,75%, fixando-se nos **187€/m<sup>2</sup>**, ao passo que em **Braga** se verificou uma descida para **56€/m<sup>2</sup>**. **Portalegre**, embora com valores mais baixos, registou uma valorização de **14%**, com um **preço médio de 16€/m<sup>2</sup>**.

Relativamente à área dos terrenos disponíveis, o interior mantém-se como território preferencial para quem procura grandes dimensões:

- **Beja** apresenta uma mediana de **9.650 m<sup>2</sup>**;
- **Évora** mantém os **8.375 m<sup>2</sup>**;
- **Guarda** oferece terrenos com cerca de **4.940 m<sup>2</sup>**;
- No **Porto Santo**, verificou-se um crescimento de **29% na dimensão**, fixando-se agora nos **2.620 m<sup>2</sup>**.

A nova **Lei dos Solos** introduz um novo paradigma de ordenamento do território, ao permitir a reconversão urbanística de terrenos até aqui classificados como rústicos. Esta alteração legislativa procura **incentivar a construção em zonas com menor pressão urbana**, criando **novas oportunidades de investimento e atraindo promotores para regiões até agora menos valorizadas**.

OC/RPC