



PÚBLICO

Novas regras para obras coercivas

Foi recentemente publicado o Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, que altera as regras a que está sujeita a intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição, bem como a sua execução coerciva. Este diploma, que se integra na estratégia mais ampla da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada em Resolução do Conselho de Ministros já em maio de 2018, visa, segundo o texto preambular do mesmo, garantir uma “habitação adequada e condigna, o que implica, entre outros fatores, a garantia das condições mínimas de habitabilidade, em particular de segurança, salubridade e conforto”, através do combate à “progressiva degradação do edificado”, degradação essa que é “em parte consequência das limitações administrativas impostas ao valor das rendas, da pouca capacidade financeira dos proprietários para a realização das obras de conservação necessárias e da falta de apoios significativos à reabilitação do edificado.”

Entre outras, este diploma introduz alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Um dos aspetos mais problemático destas alterações legislativas é a introdução da possibilidade de registo predial da intimação para realização de obras de manutenção, reabilitação ou demolição, levada a cabo pela câmara municipal competente junto do proprietário do imóvel em causa. Este registo predial da intimação é promovido de forma oficiosa, e para tanto bastará uma certidão passada pelo município competente. O cancelamento do registo faz-se: através de (i) certidão, uma vez mais passada pelo município competente, que confirme a conclusão das obras (no caso de intimação para realização de obras de manutenção ou reabilitação) ou da demolição do edificado (no caso de intimação para demolição), ou de (ii) posterior junção de autorização de utilização entretanto emitida.

Assim, a lei parece vir introduzir um ónus registal no imóvel relativo ao qual foi realizada a intimação para obras ou demolição. Desta forma, é assegurada a publicidade da intimação associada ao imóvel na pessoa do seu proprietário. Fica no ar, no entanto, a efetividade ou consequência prática desta publicidade, nomeadamente perante hipotéticos terceiros adquirentes do imóvel em relação ao qual foi levada a cabo a intimação à qual ainda não foi dado cumprimento; promovido (oficiosamente) o registo da intimação para obras (ou demolição) feita ao proprietário e transmitido o imóvel em causa a um terceiro (conhecedor da existência da intimação, por força do registo), permanecerá este último adstrito à obrigação de levar a cabo as obras ordenadas pela entidade administrativa? Esta dúvida adensar-se-á mais ainda no cenário em que o proprietário primitivo (e intimado) não tenha exercido convenientemente os seus meios de defesa perante a intimação antes de transmitir o imóvel, o que poderá levantar problemas de constitucionalidade.

Diogo Duarte Campos
Equipa de Público
João Trindade da Silva
Equipa de
Corporate M&A