



## IMOBILIÁRIO E TURISMO

# Regulamentação da Lei de Bases da Habitação

## Garantia de alternativa habitacional, direito legal de preferência e fiscalização de condições de habitabilidade

O Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro (o “Decreto-Lei”), em vigor desde o dia 4 de novembro, regulamenta aspetos fulcrais da Lei de Bases da Habitação (a “LBH”, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro).

A LBH prevê o dever de regulamentação de matérias como: (i) as obrigações das entidades públicas quanto à garantia de uma alternativa habitacional, (ii) os termos em que tais entidades têm direito legal de preferência na alienação de imóveis habitacionais, (iii) as competências de fiscalização das condições de habitabilidade no âmbito do arrendamento habitacional.

O presente Decreto-Lei vem assim regulamentar importantes aspetos da LBH com o objetivo de aumentar a oferta pública de habitação.

Das novidades introduzidas pelo Decreto-Lei, destacam-se as seguintes:

### 1. Concretização do Conceito de Situação de Efetiva Carência Habitacional e Alternativa Habitacional

De acordo com o disposto no n.º 6 do art.º 28.º do Novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação<sup>1</sup>: “Os agregados alvos de despejo com efetiva carência habitacional são previamente encaminhados para soluções legais de acesso à habitação ou para prestação de apoios habitacionais”.

**"A LBH prevê o dever de regulamentação de matérias como as competências de fiscalização das condições de habitabilidade no âmbito do arrendamento habitacional."**

Rita Alarcão  
Júdice

Francisco Lino  
Dias

Equipa de Imobiliário  
e Turismo

<sup>1</sup> Aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro

O presente Decreto-Lei vem assim concretizar o conceito de situação de efetiva carência habitacional, enquadrando no mesmo as pessoas que não possuam ou que estejam em risco efetivo de perder uma habitação e não tenham alternativa habitacional. Para o efeito, não constitui uma alternativa habitacional aquela que imponha uma alteração ao agregado habitacional pré-existente à situação de carência, salvo se esta alteração resultar de pedido ou obtiver a concordância escrita do requerente e do elemento, ou elementos, do agregado habitacional com quem a entidade pública respetiva tenha previamente celebrado um contrato de arrendamento.

**"É considerado devoluto o prédio ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado, independentemente do seu estado de conservação."**

## 2. Concretização do Princípio de Uso Efetivo da Habitação através do Arrendamento e Posterior Subarrendamento pelo Município

Com o intuito de aumentar o respetivo património com aptidão para uso habitacional, o Decreto-Lei implementa, por referência a imóveis situados em zona de pressão urbanística<sup>2</sup>, um mecanismo que permite aos municípios arrendarem um imóvel de uso habitacional submetido a um procedimento de classificação como devoluto, para o subarrendarem posteriormente, consoante as necessidades do território e da população.

Recorde-se que, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto<sup>3</sup>, o procedimento de classificação de um prédio ou fração autónoma como devolutos compete aos municípios, os quais devem averiguar a existência dos indícios previstos nesse diploma. De notar que **é considerado devoluto o prédio ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado**, independentemente do seu estado de conservação. Nesse mesmo diploma, são considerados como indícios de desocupação:

- Inexistência de contratos de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- Inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- Existência de consumos baixos de água<sup>4</sup>;
- Desocupação do imóvel, atestada por vistoria prévia da câmara municipal - realizada ao abrigo do artigo 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ("RJUE"<sup>5</sup>) - a qual pode ser realizada para ordenar (i) execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético, (ii) a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

2 "Considera-se 'zona de pressão urbanística' 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" - cfr. artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto. A delimitação geográfica da zona de pressão urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal.

3 Diploma que regula a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como para as demais finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana.

4 (Até 7 m<sup>3</sup>/ano) e eletricidade (até 35 kWh).

5 Cfr. artigo 89.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro).

**"Uma das grandes novidades é a possibilidade de o município poder apresentar uma proposta de arrendamento do imóvel, situado em zona de pressão urbanística, aquando da notificação do projeto de declaração de prédio devoluto."**

No Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto encontram-se previstas algumas exceções que obstam a que se considere devoluto o prédio ou fração urbana, destacando-se, a título de exemplo, as seguintes:

- Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos Municípios;
- Cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- Aquisição para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas condições do artigo 7.º e 8.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição.

A identificação dos prédios ou frações autónomas com devolutos é comunicada, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, nos termos e para os efeitos do artigo 112.º do Código IMI, podendo as respetivas taxas de IMI do prédio ou fração autónoma ser agravadas ao triplo<sup>6</sup>.

Uma das grandes novidades agora introduzidas pelo Decreto-Lei objeto da presente nota e que regulamenta a LBH, é a possibilidade de o município poder apresentar uma proposta de arrendamento do imóvel situado em zona de pressão urbanística, aquando da notificação do projeto de declaração de prédio devoluto enviada ao senhorio nos termos do n.º 2 do art.º 4 do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto. Esta proposta pressupõe que o imóvel ou fração a arrendar reúne condições de habitabilidade que possibilitem a sua imediata integração no mercado de arrendamento. No caso de o senhorio aceitar a proposta de arrendamento, extingue-se o procedimento de qualificação desse imóvel como devoluto, sem qualquer conseqüente agravamento da taxa de IMI.

Nos casos em que, após vistoria, se conclua que o imóvel se encontra em mau estado de conservação, o município pode aproveitar esse procedimento de classificação do imóvel como devoluto para determinar, nos termos do RJUE, a execução de obras necessárias à correção das más condições de segurança, salubridade e habitabilidade, garantindo a potencial utilização do imóvel para habitação, caso em que o ressarcimento da execução destas obras seguirá o disposto nos artigos 108.º e 108.º -B do RJUE respetivamente "Despesas realizadas com a execução coerciva" e "Arrendamento Forçado".

<sup>6</sup> Sendo que no caso de imóvel devoluto há mais de dois anos, localizado em zona de pressão urbanística, o agravamento pode ser elevado ao sêxtuplo e agravada, em cada ano subsequente, em mais de 10%.

### 3. Exercício do Direito de Preferência dos Municípios, das Regiões Autónomas e do Estado

Conforme previsto na LBH, gozam de direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional os Municípios, as Regiões Autónomas e o Estado, sem prejuízo da prevalência do direito de preferência dos arrendatários (n.º 4 do art.º 37 da LBH) e das cooperativas de habitação e construção (art.º 28 do Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de dezembro).

Através do presente Decreto-Lei:

- Clarificam-se os casos em que existe direito de preferência das entidades públicas nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional:
  - i) Numa zona de pressão urbanística, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;
  - ii) Em territórios identificados no Programa Nacional de Habitação com fundamento na falta ou desadequação da oferta
- Gradua-se a hierarquia da preferência de entre as diversas entidades públicas, pela seguinte ordem: Municípios, Regiões Autónomas e Estado. Em caso de exercício plural desses direitos, prevalece o da entidade melhor graduada de acordo com esta ordem de preferência.
- Estabelece-se um prazo de 10 dias para o exercício do direito de preferência, sendo o Estado representado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I. P.).

### 4. Dever de Fiscalização do IHRU, I.P.

**"A Portaria 261/2021, de 22 de novembro regulamenta o exercício da atividade de fiscalização do arrendamento habitacional pelo IHRU, I.P."**

O Decreto-Lei atribui ao IHRU, I.P. a competência para a fiscalização do arrendamento habitacional, estabelecendo que esta entidade tem o dever de participar às autoridades competentes os factos de que tenha conhecimento no desempenho das suas funções que indiciem a prática de infrações cuja apreciação e punição não seja da sua competência. O Regulamento da Atividade de Fiscalização do IHRU, I.P. foi entretanto aprovado pela Portaria 261/2021, de 22 de novembro.

No âmbito da fiscalização das condições de habitabilidade dos fogos arrendados ou subarrendados, o IHRU, I.P. quando tenha conhecimento de factos que possam consubstanciar a existência de deficiências nessas condições, pode solicitar à câmara municipal do sítio do imóvel a determinação do nível de conservação do respetivo locado, para efeitos da determinação da execução de obras de conservação ou despejo administrativo, nos termos do RJUE<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Nos termos dos artigos 89.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

## 5. Elementos Obrigatórios na Publicação de Anúncios de Imóveis Habitacionais

Com o intuito de alcançar uma maior transparência e eficiência do arrendamento habitacional, evitando-se a publicitação de imóveis que não tenham uso habitacional autorizado ou que não reúnam condições para o efeito, o presente Decreto-Lei determina:

- **Obrigações das empresas de mediação imobiliária** incluem, obrigatoriamente, os seguintes elementos em todos os anúncios com vista à celebração de contratos de arrendamento: número de licença ou autorização de utilização do imóvel, tipologia e área útil do imóvel;
- **Obrigações das entidades anunciadoras** de não publicar anúncios, ou de retirar, quando tenha sido publicado, qualquer anúncio sem a indicação de qualquer um desses elementos obrigatórios;
- Que o incumprimento destas obrigações constitui contraordenação punível **com coima de 250 a 3.740 euros, no caso de pessoas singulares**, e de **2.500 a 44.890 euros, no caso de pessoas coletivas**.

A instauração e instrução dos processos de contraordenação, bem como a determinação e aplicação das eventuais coimas, compete ao Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC, I. P.).

O IHRU, I. P., participa ao IMPIC, I. P., todos os factos de que tenha conhecimento no exercício das suas competências de fiscalização do arrendamento habitacional que indiciem a prática destes ilícitos contraordenacionais, remetendo igualmente todas as provas que tenha recolhido nesse âmbito. ■

"Com o intuito de alcançar uma maior transparência e eficiência do arrendamento habitacional, a publicitação de imóveis para arrendamento passa a ter de incluir, obrigatoriamente, o número de licença ou autorização de utilização do imóvel, tipologia e área útil do imóvel."