

Mais Habitação

Arrendamento forçado

O pacote legislativo denominado “Mais Habitação” aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, estabelece, em aditamento ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) (cfr. Artigo 108.º-C), um novo regime denominado “arrendamento forçado de habitações devolutas” que permite aos Municípios territorialmente competentes forçar os proprietários a arrendar os seus imóveis criando, paralelamente, uma linha de financiamento para obras coercivas.



Carolina Cardoso Alves
ASSOCIADA COORDENADORA



Mafalda Duarte Domingues
ASSOCIADA

Linha de financiamento para obras coercivas

- É criada uma linha de financiamento (promovida pelo Banco Português de Fomento, S. A. no prazo de 45 dias a contar da publicação desta lei), com garantia mútua e bonificação de taxa de juro, de apoio à execução, pelos Municípios, de obras coercivas ao abrigo do RJUE, no montante global máximo de EUR 150.000.000 (cento e cinquenta milhões de euros).
- Os termos e condições da linha de financiamento são regulamentados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da economia e da habitação, mediante proposta do Banco Português de Fomento, S. A., em colaboração com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU, I. P.).

Imóveis que podem ser objeto de arrendamento forçado

- Frações autónomas de uso habitacional;
- Partes de prédios urbanos de uso habitacional suscetíveis de utilização independente.

Desde que localizados fora dos territórios do interior (cfr. Anexo Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho) ou regiões autónomas e que estejam classificados como **devolutos há mais de 2 anos**.

Quando se considera que um imóvel está devoluto?

São indícios de desocupação do imóvel, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, conforme alterado pelo Decreto-Lei 67/2019, de 21 de maio e alterado também pelo pacote legislativo “Mais Habitação”:

- A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- 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 m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;
- A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do RJUE.

Nos termos da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro) e do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 agosto, na sua redação atual, não são considerados devolutos os prédios ou frações autónomas que se encontrem numa das seguintes situações:

- Destinados a segundas habitações, habitações de emigrantes e habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais ou de saúde;
- Se encontrem em obras, desde que devidamente autorizadas ou comunicadas, durante os prazos para elas definidos;
- Cujas conclusões da construção ou emissão de autorização de utilização ocorreram há menos de um ano;
- Adquiridos para revenda por pessoas singulares ou coletivas desde que tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas (IMT) e durante o período de um ano a contar da data da aquisição;
- Se encontrem na pendência de ações judiciais que impeçam o seu uso;
- Integrado em empreendimento turístico ou inscrito como estabelecimento de alojamento local.

Dever de comunicação das empresas de telecomunicações e distribuidoras de gás, eletricidade e água

Por forma a efetivar a medida do arrendamento forçado, foi criado um dever de comunicação das empresas de telecomunicações e distribuidoras de gás, eletricidade e água. Estas passam a enviar obrigatoriamente aos Municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma.

Arrendamento forçado – como funciona

Findo o prazo de 2 anos referido no ponto anterior, o Município territorialmente competente remete ao proprietário, consoante os casos:

(i) Notificação do dever de conservação

No caso de ser necessária a realização de obras de conservação destinadas à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou de obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético, o Município notificará o proprietário para que proceda às respetivas obras.

Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas, não apresentar os elementos instrutórios no prazo fixado para o efeito, ou estes forem objeto de rejeição, ou não concluir aquelas obras dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a Câmara Municipal tomar posse administrativa do imóvel para executar obras coercivas.

Neste último caso, o Município notificará o proprietário para pagamento das obras realizadas. Não sendo o pagamento voluntariamente efetuado no prazo de 20 dias a contar da notificação para esse efeito, o Município pode cobrar judicialmente a respetiva quantia em dívida ou optar pelo arrendamento forçado do imóvel, efetuando o ressarcimento do valor das obras por conta das rendas devidas pelo arrendamento forçado, nos termos infra descritos.

(ii) Notificação do dever de conservação e, querendo, apresentação de proposta de arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, para posterior subarrendamento

No caso de o proprietário recusar a proposta ou não se pronunciar no prazo de 90 dias a contar da sua receção, e mantendo-se o imóvel devoluto, o Município pode, excecional e supletivamente, proceder ao arrendamento forçado do mesmo, e posteriormente, proceder ao seu subarrendamento.

Não pretendendo o município proceder ao arrendamento do imóvel e caso o mesmo não careça de obras de conservação, deverá remeter esta informação ao IHRU I.P. para que este, se assim o pretender, possa notificar o proprietário do dever de dar uso ao respetivo imóvel e proceder ao seu arrendamento forçado, nos mesmos termos que o Município.

Fixação do valor da renda

O Município poderá propor um valor de renda, que não poderá exceder em 30% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, nos termos das medidas previstas para o arrendamento acessível.