

tervenção pública e a ação governativa orientadas para o bem-estar das populações.

Neste contexto, o XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, consagra como sua missão central garantir o acesso de todos a uma habitação adequada e criar as condições para que a reabilitação passe de exceção a regra e se torne na forma de intervenção predominante, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Durante anos, assistiu-se em Portugal a uma progressiva degradação do edificado, 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 financeiros significativos à reabilitação do edificado. Atualmente, com as alterações ao enquadramento legal e fiscal em matéria de arrendamento urbano e de reabilitação urbana e a disponibilidade de um conjunto de instrumentos de financiamento para as obras de reabilitação, designadamente o IFRRU 2020 e o Reabilitar para Arrendar, estão reunidas as condições para que os proprietários cumpram o seu dever legal em matéria de conservação de edifícios e de garantia das condições mínimas de habitabilidade.

Assim, é hoje claramente injustificada, para além de lesiva do interesse público, a persistência de edifícios degradados, mais ainda quando estes estão habitados ou comportam riscos para segurança de pessoas e bens.

Neste contexto, e no quadro das soluções e respostas de política pública prosseguidas pela NGPH, pretende-se com o presente decreto-lei aperfeiçoar o regime relativo à determinação da execução de obras coercivas necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade das edificações, nos casos em que os proprietários não cumpram o seu dever legal.

A verdade é que, os municípios, atualmente, quando confrontados com situações que colocam em risco a segurança de pessoas e bens e que determinam a notificação de um proprietário para executar uma obra, muitas vezes não o conseguem fazer, seja porque os proprietários são incertos ou o seu paradeiro é desconhecido.

De igual modo, surgem dificuldades na notificação para a tomada de posse administrativa do imóvel, com vista à execução das obras por parte da câmara municipal, nos casos em que as mesmas não são realizadas pelo proprietário, quando intimado.

Por fim, quando a câmara municipal executa, em substituição do proprietário, as obras necessárias, e quando não haja pagamento voluntário por parte deste, têm surgido dificuldades em acionar os respetivos mecanismos de ressarcimento, assumindo ainda os municípios indevidamente os custos com o realojamento definitivo dos inquilinos.

Ou seja, todo o procedimento para a execução de obras coercivas acaba por não ser eficaz e, nessa medida, não alcança o seu potencial como um mecanismo de garantia da manutenção do edificado e da segurança, salubridade e condições mínimas de habitabilidade das populações. É, pois, urgente criar mecanismos que permitam aperfeiçoar este instrumento legal, tornando-o verdadeiramente operacional e um meio efetivo

Decreto-Lei n.º 66/2019

de 21 de maio

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

O direito à habitação é mais do que o direito a um teto. É o direito a 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.

Assim, a habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. Ambas se configuram como domínios inseparáveis e instrumentos de valor acrescentado e sinérgicos para a in-

de intervenção pública nestes casos, pese embora se trate de uma mera faculdade, de que o município poderá lançar mão.

Para tanto, propõe-se a alteração do regime legal em vigor, atuando nas áreas em que se têm sentido maiores dificuldades e que têm constituído obstáculos reais à efetiva garantia das condições mínimas de segurança e habitabilidade do parque edificado: na notificação para a intimação de ato devido, na tomada de posse para execução de obra coerciva e na criação de mecanismos legais que permitam o ressarcimento de todas as despesas incorridas na execução de obras coercivas por uma autoridade administrativa.

Procede-se igualmente à clarificação quanto às exigências de controlo prévio relativas à execução de uma obra determinada por uma autoridade administrativa, optando-se pelo regime da comunicação prévia, essencialmente para garantir que a obra a realizar corresponde, no seu âmbito e extensão, ao cumprimento daquela intimação.

Através do presente decreto-lei, potenciam-se também os efeitos de instrumentos já vigentes no ordenamento jurídico, nomeadamente o arrendamento forçado, previsto no artigo 59.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Foi ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 287.º da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, e nos termos das alíneas *a)* e *b)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

1 — O presente decreto-lei altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva.

2 — O presente decreto-lei procede à:

a) Décima sexta alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e 26/2010, de 30 de março, pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 266-B/2012, de 31 de dezembro, 136/2014, de 9 de setembro, 214-G/2015, de 2 de outubro, e 97/2017, de 10 de agosto, pela Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de dezembro;

b) Quarta alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e pelos Decretos-Leis n.ºs 136/2014, de 9 de setembro, e 88/2017, de 27 de julho;

c) Vigésima nona alteração ao Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 194/2003, de 23 de agosto, 53/2004, de 18 de março, 199/2004, de 18 de agosto, 111/2005, de 8 de julho, 178-A/2005, de 28 de outubro, 76-A/2006, de 29 de março, 85/2006, de 23 de maio, 125/2006, de 29 de junho, 237-A/2006, de 14 de dezembro, 8/2007, de 17 de janeiro, e 263-A/2007, de 23 de julho, pela

Lei n.º 40/2007, de 23 de julho, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de setembro, 20/2008, de 31 de janeiro, 73/2008, de 16 de abril, 116/2008, de 4 de julho, 247-B/2008, de 30 de dezembro, 122/2009, de 21 de maio, 185/2009, de 12 de agosto, 99/2010, de 2 de setembro, e 209/2012, de 19 de setembro, pela Lei n.º 63/2012, de 10 de dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 19/2015, de 3 de fevereiro, 201/2015, de 17 de setembro, 51/2017, de 25 de maio, e 54/2017, de 2 de junho, e pelas Leis n.ºs 89/2017, de 21 de agosto, e 110/2017, de 15 de dezembro.

Artigo 2.º

Alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Os artigos 2.º, 4.º, 89.º, 90.º, 91.º, 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

[...]:

- a)* [...];
- b)* [...];
- c)* [...];
- d)* [...];
- e)* [...];
- f)* [...];
- g)* [...];
- h)* [...];
- i)* [...];
- j)* [...];
- l)* [...];
- m)* [...];
- n)* [...];
- o)* [...];

p) ‘Arrendamento forçado’, o arrendamento de edifícios ou frações autónomas, assumido por uma entidade administrativa, pelo prazo estritamente necessário para o efeito, com o objetivo de garantir o ressarcimento das despesas incorridas com a realização de obras coercivas, através do recebimento das rendas relativas a contrato previamente existente à intervenção que se mantenha em vigor ou, quando este não exista ou tenha cessado a sua vigência, pela celebração de novo contrato.

Artigo 4.º

[...]

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...]:

- a)* [...];
- b)* [...];
- c)* [...];
- d)* [...];
- e)* [...];
- f)* [...];
- g)* [...];
- h)* [...];

i) As obras resultantes de uma intimação da câmara municipal, nos termos previsto no artigo 90.º-A.

- 5 — [...].
6 — [...].

Artigo 89.º

[...]

- 1 — [...].

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a 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.

- 3 — [...].

4 — A notificação dos atos referidos nos números anteriores é acompanhada da indicação dos elementos instrutórios necessários para a execução daquelas obras, incluindo a indicação de medidas urgentes, quando sejam necessárias, bem como o prazo em que os mesmos devem ser submetidos, sob pena de o notificando incorrer em incumprimento do ato, designadamente para os efeitos previstos nos artigos 91.º e 100.º

5 — Os atos referidos nos números anteriores são eficazes a partir da sua notificação ao proprietário, sendo o registo predial da intimação para a execução de obras ou para a demolição promovido oficiosamente para efeitos de averbamento, servindo de título para o efeito a certidão passada pelo município competente.

6 — O registo referido no número anterior é cancelado através da exibição de certidão emitida pela câmara municipal que ateste a conclusão das obras ou o cumprimento da ordem de demolição, consoante o caso, ou pela junção da autorização de utilização emitida posteriormente.

Artigo 90.º

[...]

- 1 — [...].

2 — Do ato que determinar a realização da vistoria e respetivos fundamentos é notificado o proprietário do imóvel, mediante carta registada expedida com, pelo menos, sete dias de antecedência, ou, não sendo esta possível em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro do proprietário, mediante edital, nos termos estabelecidos no Código do Procedimento Administrativo, sendo, para este efeito, obrigatória a afixação de um edital no imóvel.

- 3 — [...].

- 4 — [...].

- 5 — [...].

- 6 — [...].

- 7 — [...].

- 8 — [...].

9 — Aplica-se à vistoria o disposto no artigo 95.º, com as devidas adaptações.

Artigo 91.º

[...]

1 — Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 89.º, 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 lhes dar execução imediata.

2 — À execução coerciva das obras referidas no número anterior, incluindo todos os atos preparatórios necessários, como sejam levantamentos, sondagens, realização de estudos ou projetos, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 107.º, 108.º e 108.º-B.

Artigo 107.º

[...]

- 1 — [...].

- 2 — [...].

3 — Sempre que não seja possível a notificação postal referida no número anterior, designadamente em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro do proprietário, esta é efetuada por edital, nos termos estabelecidos no Código do Procedimento Administrativo, sendo, para este efeito, obrigatória a afixação de um edital no imóvel.

- 4 — (*Anterior n.º 3.*)

- 5 — (*Anterior n.º 4.*)

- 6 — (*Anterior n.º 5.*)

- 7 — (*Anterior n.º 6.*)

- 8 — (*Anterior n.º 7.*)

- 9 — [...].

- 10 — (*Anterior n.º 8.*)

11 — O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado nos termos em que seja admissível no regime das empreitadas de obras públicas, previstos no Código dos Contratos Públicos.

12 — O prazo referido no n.º 10 suspende-se, com o limite de 150 dias, pelo período em que decorrerem os procedimentos de contratação legalmente devidos relativos à intervenção, entre a decisão de contratar e o começo de execução do contrato ou, no caso das empreitadas, o início dos trabalhos.

Artigo 108.º

[...]

1 — As quantias relativas às despesas realizadas nos termos do artigo anterior, incluindo os custos com o realojamento dos inquilinos a que haja lugar, bem como quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a Administração tenha de suportar para o efeito, são de conta do infrator.

2 — Quando, no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, efetuada nos termos do artigo anterior, aquelas quantias não forem pagas voluntariamente nem tenha sido proposta pelo devedor, em alternativa para extinção da dívida, a dação em cumprimento ou em função do cumprimento ou ainda a consignação de rendimentos do imóvel nos termos da lei, as referidas quantias são cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão, passada pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efetuadas.

3 — Em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, e em função de um juízo de proporcionalidade, a câmara municipal pode optar pelo arrendamento forçado, nos termos do presente decreto-lei, notificando o proprietário nos termos previstos no

artigo anterior, devendo esta notificação conter ainda o local, o dia e a hora do ato de transmissão da posse.

4 — (Anterior n.º 3.)»

Artigo 3.º

Aditamento ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

São aditados ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, os artigos 90.º-A, e 108.º-B, com a seguinte redação:

«Artigo 90.º-A

Obras determinadas pela câmara municipal

1 — Após a entrega dos elementos referidos no n.º 4 do artigo 89.º, é verificada a sua conformidade com os termos da intimação e com as normas legais e regulamentares em vigor.

2 — A entrega dos elementos referidos no n.º 4 do artigo 89.º vale como comunicação prévia.

3 — Durante a execução da obra, a comissão de vistorias que tiver efetuado a vistoria referida no artigo 90.º, ou quem a substitua, acompanha periodicamente o andamento dos trabalhos, para garantia do cumprimento integral da notificação inicial, inscrevendo no livro de obra a data e as conclusões das visitas.

4 — A comissão verifica igualmente, com o proprietário, a necessidade de se proceder a alterações aos trabalhos inicialmente previstos, em função de alterações supervenientes detetadas durante a execução da obra e imprevisíveis aquando daquela notificação.

Artigo 108.º-B

Arrendamento forçado

1 — Findo o prazo previsto no n.º 2 do artigo 108.º sem que se encontrem liquidadas as quantias devidas pelo proprietário, o município, em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, pode optar pelo ressarcimento através do arrendamento forçado, sendo lavrado auto de posse do imóvel para esse efeito.

2 — O auto é notificado ao proprietário, bem como aos demais titulares de direitos reais, sendo eficaz a partir da data do ato de transmissão da posse.

3 — Ao arrendamento forçado aplicam-se, em tudo quanto não estiver especialmente previsto no presente artigo, os artigos 656.º e seguintes do Código Civil, quanto à relação entre o município e o proprietário do imóvel.

4 — O arrendamento forçado está sujeito a inscrição no registo predial, servindo de título para o efeito, certidão passada pelo município competente, onde conste a indicação do valor total da dívida, e implica o cancelamento do registo referido no artigo 89.º, caso este ainda não tenha sido cancelado.

5 — A câmara municipal procede ao arrendamento forçado do imóvel mediante procedimento concursal ou através da aplicação de regulamento municipal para a atribuição de fogos.

6 — Em caso de celebração de novo contrato de arrendamento no prédio urbano ou nas frações autónomas intervencionadas, a renda a praticar não pode ser inferior a 80 % do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no município respetivo, de

acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

7 — Quando a atualização divulgada pelo INE, I. P., se reporte a nível de unidade territorial para fins estatísticos superior ao concelho, deve ser considerado o valor relativo à unidade territorial para fins estatísticos de menor amplitude em que o município esteja integrado.

8 — Durante a vigência do arrendamento forçado, a câmara municipal pode executar as obras de conservação e ou de reparação necessárias, cumprindo as seguintes regras:

a) A escolha do empreiteiro para a realização das obras, quando as mesmas não sejam executadas por administração direta, é precedida, se outro procedimento mais exigente não resultar da lei, do pedido de três orçamentos para o efeito, com base num caderno de encargos que defina os trabalhos a realizar e o tipo de materiais a utilizar, sendo escolhida a proposta de preço mais baixo;

b) Apurada a conta final da empreitada, ou calculado o custo total da intervenção em caso de administração direta, é esse valor adicionado ao valor da dívida ainda existente, sendo dado conhecimento ao proprietário desse facto, nos termos previstos no artigo 107.º

9 — A câmara municipal procede à prestação anual de contas, operando a atualização do valor em dívida correspondente, notificando o proprietário, nos termos previstos no artigo 107.º

10 — O registo referido no n.º 4 é cancelado apenas através da exibição de certidão passada pela câmara municipal que ateste a inexistência de dívida.

11 — O proprietário interessado em retomar a posse do imóvel deve manifestar por escrito essa intenção, com 120 dias de antecedência e, havendo montantes em dívida ainda por liquidar, a comunicação por escrito é acompanhada com comprovativo do seu pagamento integral.

12 — Encontrando-se liquidada a totalidade da dívida e caso o proprietário não retome a posse no prazo de 20 dias, ou, sendo desconhecido o seu proprietário, a partir daquela data, pode a câmara municipal disponibilizar o imóvel para arrendamento, nos termos previstos anteriormente, com as seguintes especificações:

a) O valor das rendas é depositado em conta bancária aberta especificamente para o efeito, caso o proprietário não tenha procedido à indicação de conta bancária para o efeito;

b) A câmara municipal pode ressarcir-se das despesas realizadas para fazer face aos encargos de gestão e manutenção do imóvel que comprovadamente realizar durante o período em que durar o arrendamento, sendo emitida certidão comprovativa para o efeito, pelos serviços municipais competentes.»

Artigo 4.º

Alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Os artigos 55.º e 59.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 55.º

[...]

1 — Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1, 2 ou 3, a entidade gestora pode

impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

2 — O ato referido no número anterior é eficaz a partir da sua notificação ao proprietário, sendo o registo predial da intimação para a realização das obras de reabilitação promovido oficiosamente para efeitos de averbamento, servindo de título para o efeito a certidão passada pelo município competente.

3 — O registo referido no número anterior apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras, ou pela exibição de autorização de utilização emitida posteriormente.

4 — Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, não apresentar os elementos instrutórios ou não concluir essas operações urbanísticas dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, incluindo todos os seus atos preparatórios necessários, como sejam levantamentos, sondagens, realização de estudos ou projetos, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º, 108.º e 108.º-B do RJUE.

Artigo 59.º

[...]

1 — Após a conclusão das obras realizadas pela câmara municipal nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo de 20 dias, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou, no mesmo prazo, não propuser outra forma alternativa de extinção da dívida, nomeadamente a dação em cumprimento ou em função do cumprimento, ou ainda a consignação de rendimentos do imóvel, nos termos da lei, pode a entidade gestora optar, em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, pelo arrendamento forçado, nos termos previstos no RJUE.

2 — [...].

3 — [...].

4 — *(Revogado.)*»

Artigo 5.º

Alteração ao Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado

O artigo 14.º do Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 14.º

[...]

1 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) A inscrição e respetivos averbamentos relativos à intimação municipal para a execução de obras coercivas ou de demolição pelo proprietário de prédio urbano ou fração autónoma, bem como ao arrendamento forçado efetuado ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ou do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

2 — [...].»

Artigo 6.º

Norma revogatória

São revogados:

a) O artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;

b) O n.º 4 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 7.º

Produção de efeitos

O prazo previsto no n.º 1 do artigo 59.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação introduzida pelo presente decreto-lei, apenas é aplicável às obras iniciadas após a entrada em vigor do presente decreto-lei.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 14 de fevereiro de 2019. — *António Luís Santos da Costa* — *Mário José Gomes de Freitas Centeno* — *Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita* — *Francisca Eugénia da Silva Dias Van Dunem* — *João Pedro Soeiro de Matos Fernandes*.

Promulgado em 3 de maio de 2019.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 13 de maio de 2019.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.
112304875