



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

## PROJECTO DE LEI N.º 56/IX

# RECUPERAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DEVOLUTAS E DEGRADADAS EM CENTROS E NÚCLEOS HISTÓRICOS OU ANTIGOS

### Exposição de motivos

Os centros e núcleos históricos ou antigos dos aglomerados urbanos vêm continuamente sofrendo uma degradação que a manter-se provocará uma irreversível perda de um património fundamental em termos económicos, de ambiente urbano, de natureza cultural e de identidade das suas gentes.

Muitas das edificações que concorrem para esta situação encontram-se devolutas, fruto de negligência, incapacidade económica ou de propósitos de mera especulação imobiliária.

Embora existam alguns instrumentos legais que permitam intervir em determinados segmentos do tecido urbano, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas ou a chamada «lei dos solos», a verdade é que a experiência evidencia que os municípios não têm, em muitos casos, capacidade financeira para fazer face aos investimentos necessários.

Esta situação tem de ser alterada e é possível encontrar soluções equilibradas que minimizem a inoperância das normas legais existentes, e que não esqueçam os interesses legítimos dos titulares dos direitos de propriedade e de outros direitos e garantias reais sobre as edificações devolutas.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Assim, é conferido aos municípios a possibilidade de realizar obras a benefício de empréstimos que não concorrem com os limites legais de endividamento, sendo ressarcidos, caso não sobrevenha pagamento voluntário, no âmbito de um processo de execução fiscal simplificado e mais expedito em que intervêm, promovendo a alienação em hasta pública dos prédios objecto de beneficiação.

Caso o valor das obras e encargos seja superior a 70% do preço da alienação do prédio beneficiado, caberá ao município suportar a diferença. Desta forma, pretende-se disponibilizar a favor dos proprietários e dos superficiários uma compensação não inferior a 30% do valor da alienação.

Para viabilizar a eficácia desta proposta, concede-se aos municípios um privilégio imobiliário especial sobre os prédios que beneficiem, através de normas especiais, de derrogação e alteração ao processo de execução fiscal.

Proíbe-se ainda a celebração de negócios jurídicos entre vivos que tenham por objecto imediato a fruição de imóveis devolutos degradados, tentando-se assim assegurar a efectivação do crédito do município e suscitar por parte dos titulares dos prédios uma atitude de maior diligência que acabe por evitar a necessidade de intervenção municipal.

Nestes termos, os Deputados abaixo assinados do Grupo Parlamentar do PCP apresentam o seguinte projecto de lei:

### Artigo 1.º

#### **Âmbito**

A beneficiação por parte das câmaras municipais, em substituição dos respectivos proprietários e/ou superficiários, adiante designados



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

titulares dos imóveis ou apenas titulares, de prédios urbanos localizados em centros ou núcleos históricos ou antigos que se encontrem devolutos fica sujeito ao regime deste diploma.

### Artigo 2.º

#### **Classificação e delimitação dos centros e núcleos históricos**

1 — Consideram-se centros ou núcleos históricos ou antigos os assim classificados em plano municipal de ordenamento do território, independentemente da designação adoptada.

2 — Inexistindo plano municipal de ordenamento do território ou sendo este omissivo, os centros ou núcleos históricos ou antigos são delimitados por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, precedida de inquérito público pelo período de 30 dias.

3 — A certidão de deliberação, acompanhada da planta que ilustre a delimitação, é remetida pela câmara municipal à Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano para efeitos de registo, competindo a esta última promover a correspondente publicação na II Série do *Diário da República*, no prazo de 20 dias contado da recepção do pedido de registo.

### Artigo 3.º

#### **Empréstimos**

1 — Os municípios podem contrair empréstimos junto das instituições autorizadas a conceder crédito para intervir em prédios



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

devolutos, devendo o contrato incluir a identificação de cada um dos prédios a beneficiar e a estimativa do custo provável das respectivas obras, acrescido de um máximo de 20%.

2 — A contratação dos empréstimos deve ser precedida da consulta a um mínimo de três instituições autorizadas de crédito.

3 — Os empréstimos beneficiam de um período de carência até dois anos e o seu prazo não pode exceder quatro anos, sendo contudo exigível a amortização de capital, na parte que lhes couber, no prazo de 60 dias, contado, consoante os casos:

- a) Da data do pagamento das obras;
- b) Da data do conhecimento do trânsito em julgado da sentença referida no n.º 4 do artigo 18.º.

4 — Os empréstimos contraídos ao abrigo deste diploma não concorrem para os limites de endividamento dos municípios.

### Artigo 4.º

#### **Prédios devolutos**

1 — Para os efeitos do presente diploma, são considerados prédios devolutos os que se encontrem desocupados e aqueles cuja ocupação cesse após a câmara municipal, precedendo vistoria, notificar os respectivos titulares da sua insusceptibilidade de utilização.

2 — Ficam proibidos os negócios jurídicos por acto entre vivos que visem a constituição de usufruto, o uso e habitação, o arrendamento, o



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

comodato ou outra forma de fruição do imóvel após a notificação referida no n.º 1.

3 — São nulos os negócios jurídicos que violem o disposto no número anterior.

4 — A proibição de celebração dos mencionados negócios jurídicos é objecto de registo, mediante comunicação do presidente da câmara ao conservador do registo predial, instruída com fotocópia autenticada da deliberação ou despacho que reconheça a insusceptibilidade de utilização actual do prédio e com prova da notificação a que alude o n.º 1.

5 — O presidente da câmara poderá ordenar o despejo administrativo, a efectivar no prazo de 30 dias, dos prédios que a câmara municipal reconheça como insusceptíveis de utilização.

6 — O presente diploma não se aplica aos prédios objecto de contratos de arrendamento validamente celebrados.

7 — Os municípios têm legitimidade para arguir a nulidade dos contratos de arrendamento celebrados com preterição das normas legais aplicáveis, mesmo que essa nulidade seja imputável aos arrendatários.

8 — A partir da entrada em vigor deste diploma, os contratos de arrendamento que não contenham a menção que se situam fora do centro ou núcleo histórico ou antigo só podem ser celebrados em face de alvará de licença ou autorização de utilização emitida há menos de quatro anos.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 5.º

#### **Ordem de realização de obras**

1 — Verificado, mediante vistoria, que um prédio devoluto se encontra degradado, por apresentar más condições de salubridade, de solidez ou de segurança contra riscos de incêndio ou por o seu estado de conservação prejudicar a imagem urbana, a câmara municipal, com dispensa de audiência prévia, ordena a execução das obras de beneficiação que as circunstâncias impuserem, fixando prazos para o início e conclusão das mesmas pelos respectivos titulares.

2 — É solidária a obrigação dos titulares do imóvel de prover à respectiva conservação e beneficiação.

3 — Da ordem de realização de obras deve constar uma estimativa do custo provável destas.

4 — Se a realização das obras depender de licenciamento municipal, a câmara municipal fixará também o prazo para que a licença seja requerida, mediante pedido devidamente instruído.

5 — A ordem mantém-se válida, continuando a ser exigível mesmo em caso de transmissão da propriedade ou do direito de superfície que se efective após a notificação para a realização das obras.

6 — Se ainda não tiver sido declarada a insusceptibilidade da utilização actual do prédio, com a notificação para a realização das obras, ficam proibidos os negócios jurídicos referidos no n.º 2 do artigo 4.º, sob cominação de nulidade, sendo o pedido de registo a que alude o n.º 4 do mesmo artigo instruído com fotocópia autenticada do acto que ordene aquelas e com prova da respectiva notificação.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 6.º

#### **Impugnação**

1 — Dos actos administrativos pelos quais seja reconhecida a insusceptibilidade de utilização de imóvel, seja ordenado o despejo administrativo, a realização de obras ou a posse administrativa de imóvel para a sua efectivação cabe recurso contencioso para o tribunal administrativo do círculo territorialmente competente, tendo em conta o disposto neste artigo.

2 — Os prazos para impugnação dos actos referidos no número anterior são reduzidos a um terço e correm durante as férias judiciais.

3 — Os processos são considerados urgentes, observando-se o seguinte:

a) Só há lugar a alegações no caso de ser produzida ou requerida prova;

b) O prazo para contestação e para alegações é de 15 dias;

c) É de cinco dias o prazo para vista ao Ministério Público e de 10 dias o prazo para a decisão do juiz.

4 — Os recursos jurisdicionais seguem o regime do artigo 147.º do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, aprovado pela Lei n.º 15/2002, de 22 de Fevereiro.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 7.º

#### **Incumprimento da decisão**

1 — Se as obras não forem iniciadas ou concluídas nos prazos fixados ou não forem apresentados oportunamente os pedidos de licenciamento, devidamente instruídos, a câmara municipal, mediante despacho do seu presidente, tomará posse administrativa do prédio e promoverá, por empreitada ou administração directa, a execução dos trabalhos em falta.

2 — Poderá ainda a câmara municipal tomar, nos termos do número anterior, posse administrativa do prédio para corrigir os trabalhos que se mostrem desconformes com projecto aprovado ou com as características da edificação a beneficiar.

3 — O acto administrativo que determine a posse administrativa é notificado aos titulares do imóvel nos termos do artigo 19.º.

4 — A posse administrativa efectiva-se mediante auto, no qual é identificado o imóvel e especificadas a data e autoria do acto administrativo referido no número anterior e a data da respectiva notificação.

5 — A posse administrativa mantém-se durante todo o período em que decorrerem as obras, caducando com a conclusão destas.

### Artigo 8.º

#### **Posse administrativa**

1 — Tomada a posse administrativa do prédio, o presidente da câmara municipal pode requerer ao juiz do tribunal tributário de 1.ª instância o arresto do imóvel a beneficiar, aplicando-se o Código de





## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Procedimento e de Processo Tributário com as necessárias adaptações e as especialidades deste diploma.

2 — A competência territorial do tribunal tributário é determinada em função da localização do prédio.

3 — O arresto é decretado sem dependência de justo receio de insolvência ou de alienação do bem, contando que:

a) O acto administrativo que ordene a realização de obras ou que determine a posse administrativa não seja nulo ou inexistente;

b) Os titulares do imóvel tenham sido notificados nos termos do artigo 19.º.

4 — Decretado o arresto, a câmara municipal fica constituída como depositária do imóvel.

5 — A apreensão não inibe a realização das obras por qualquer dos titulares ou por usufrutuário.

6 — Os embargos e recursos relativos à providência são entregues na secretaria do tribunal tributário.

7 — Para efeitos de embargos de terceiro, o prazo a que alude o n.º 3 do artigo 237.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário é reduzido para 20 dias e conta-se desde o dia em que tiver sido lavrado o auto da posse administrativa.

8 — O arresto só caduca nos seguintes casos:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) Declaração de nulidade ou anulação do acto administrativo que ordene a realização de obras ou que determine a posse administrativa do imóvel;

b) Prestação de caução adequada;

c) Conclusão das obras sem intervenção da câmara municipal.

9 — A caução a que alude a alínea b) do número anterior é prestada em favor da câmara municipal pelo valor provável das obras, estimado por aquela para os efeitos do n.º 3 do artigo 5.º, acrescido de 15%.

10 — Se a caução for prestada por garantia bancária ou seguro de caução, estas têm de ser incondicionais, exigíveis à primeira interpelação e só libertáveis mediante deliberação da câmara municipal.

### Artigo 9.º

#### **Determinação do preço das obras**

1 — Para determinação das obras promovidas pela câmara municipal, ter-se-á em conta:

a) O custo directo das mesmas;

b) Os encargos com empréstimos contraídos ao abrigo deste diploma;

c) O custo de amortização e reintegração dos equipamentos afectos às obras realizadas por administração directa;

d) Uma percentagem a fixar pela câmara municipal, a título de encargos administrativos, até um máximo de 10% do custo directo das obras.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — O crédito do município pelo preço das obras goza de privilégio imobiliário especial, graduado em primeiro lugar e com exclusão de qualquer outro até à concorrência do seu montante, sobre o prédio beneficiado.

3 — No caso previsto no n.º 2 do artigo 15.º, o crédito do município considera-se reduzido a 70% do preço das obras.

### Artigo 10.º

#### **Pagamento voluntário**

1 — Concluída a intervenção, o presidente da câmara notifica os obrigados para procederem ao pagamento voluntário do preço das obras, em prazo certo, que não pode exceder 60 dias.

2 — Expirado o prazo de pagamento voluntário, o arresto que haja sido decretado converte-se em penhora do imóvel, mediante despacho do presidente da câmara, a quem cabe requerer o respectivo registo.

3 — Se o prédio não tiver sido arrestado, o presidente da câmara remete ao chefe de repartição de finanças certidão da dívida de que conste a identificação do prédio, para que este promova de imediato a respectiva penhora nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário, ficando contudo a câmara municipal constituída como depositária e não havendo lugar às formalidades prescritas nas alíneas a) e c) do seu artigo 231.º.

4 — Os embargos de terceiro quanto a prédios que não tenham sido arrestados ao abrigo do presente diploma são apresentados na repartição de



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

finanças, tendo em conta o disposto no n.º 7 do artigo 8.º quanto ao prazo para o efeito fixado.

### Artigo 11.º

#### **Execução fiscal**

1 — A execução fiscal segue os termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário, com as especificidades constantes do presente diploma.

2 — É competente para a instauração da execução a repartição de finanças da localização do prédio.

3 — Os titulares do imóvel são solidariamente responsáveis pela dívida ao município.

4 — Recebida a certidão da dívida remetida pela câmara municipal, será instaurada a execução e promovida simultaneamente a citação do executado, do cônjuge, dos credores com garantia real sobre o prédio beneficiado, dos credores desconhecidos, dos sucessores dos credores preferentes e do chefe de repartição de finanças do domicílio dos devedores.

5 — As citações têm por função:

a) A dos executados, para deduzirem oposição à execução e requererem o pagamento em prestações ou a dação em pagamento das dívidas cujas certidões hajam sido apensadas à da dívida ao município e para pagarem a última na sua totalidade, atento o disposto no n.º 8;

b) A dos cônjuges, para requererem, sendo caso disso, a separação judicial de bens;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

c) A dos dirigentes do órgão da execução fiscal, para os efeitos do artigo 241.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário;

d) A dos demais interessados, para reclamarem os seus créditos.

6 — O prazo de reclamação de créditos é de 15 dias.

7 — Salvo quanto ao representante da Fazenda Pública, o prazo para a reclamação de créditos conta-se do termo dos éditos publicados para a citação dos credores desconhecidos nos termos do n.º 4.

8 — A citação dos credores deve mencionar que o prazo para a reclamação de créditos corre independentemente da venda e que esta será promovida pela câmara municipal, mediante hasta pública.

### Artigo 12.º

#### **Oposição à execução**

1 — A oposição à execução, no que se refere à dívida ao município, só pode ser deduzida com os seguintes fundamentos:

a) Ilegitimidade da pessoa citada por esta não ser o próprio devedor que figura no título ou o seu sucessor, ou, sendo o que nele figura, não ser responsável pelo pagamento da dívida;

b) Falta de notificação do acto administrativo que, respectivamente, ordene a realização de obras e determine a posse administrativa do prédio, quando possa influir nos termos da execução;

c) Falsidade do título executivo, quanto também possa influir nos termos da execução;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

d) Pagamento da dívida exequenda.

2 — Na execução que vise a cobrança de dívida ao município, o prazo para a oposição, quanto a todas as dívidas, é de 15 dias.

3 — Havendo oposição à execução relativamente a quaisquer outras dívidas au tuadas conjuntamente ou apensadas ao processo, a execução prosseguirá quanto às dívidas que não tenham sido objecto de oposição.

### Artigo 13.º

#### **Hasta pública**

Nada havendo que obste à venda do prédio ou logo que sejam decididas as questões que estejam a impedir o prosseguimento da execução, o chefe de repartição de finanças comunica-o ao presidente da câmara para que seja promovida a hasta pública, nos termos do artigo seguinte.

### Artigo 14.º

#### **Venda em hasta pública**

1 — Recebida a comunicação a que alude o artigo anterior, a câmara municipal promoverá a venda do prédio em hasta pública, servindo de título da transmissão da propriedade ou do direito de superfície, o acto de arrematação homologado por despacho do presidente da câmara.

2 — Compete à câmara municipal fixar a base de licitação.

3 — A hasta pública é publicitada mediante editais e anúncios a inserir, por duas vezes, em dois jornais de expansão nacional, não podendo



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a praça ter lugar sem que tenha decorrido um mínimo de 10 dias sobre a data da publicação do último anúncio.

4 — O arrematante terá de pagar no acto da praça um mínimo de 30% do preço oferecido e satisfazer o restante no prazo máximo de 30 dias, sob pena da arrematação ficar sem efeito e de o arrematante perder em favor do município uma quantia correspondente a 20% do mesmo preço.

5 — A arrematação ficará igualmente sem efeito, com perda da quantia referida no número anterior, se o arrematante não satisfizer pontualmente as obrigações tributárias devidas.

6 — O auto de arrematação não pode ser homologado enquanto o arrematante não pagar integralmente o preço e não satisfazer as obrigações tributárias e sem que tenham decorrido 20 dias sobre a data da praça.

7 — O despacho de homologação é publicado mediante edital e anúncio a inserir, por uma vez, em dois jornais de expansão nacional utilizados para os efeitos do n.º 3.

8 — Os direitos que caducam nos termos do artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil são transferidos para o produto líquido da venda (PLV), apurado nos termos do artigo seguinte.

### Artigo 15.º

#### **Produto líquido de venda**

1 — Para efeitos deste diploma, tem-se por produto líquido da venda (PLV) o preço da alienação do prédio, deduzido do preço das obras, determinado nos termos do artigo 9.º.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Se o preço das obras for superior a 70% do preço da alienação, caberá ao município suportar a diferença, sendo então o produto líquido da venda correspondente à parte do preço que remanescer a esses 70%.

### Artigo 16.º

#### **Anulação da venda**

1 — A anulação da venda só pode ser requerida no prazo de 30 dias a contar da data da publicação que ocorrer em último lugar do despacho que homologue o auto de arrematação ou daquela em que o requerente tome conhecimento do facto que servir de fundamento à anulação, competindo-lhe provar a data desse conhecimento.

2 — A venda só pode ser anulada se:

- a) For declarado nulo ou anulado o acto administrativo que determine a realização de obras ou a posse administrativa;
- b) O imóvel não pertencer, ainda que em contitularidade, ao executado e for reivindicado pelo dono;
- c) A hasta pública não tiver sido publicitada pela forma e com a antecedência prescritas no n.º 3 do artigo 14.º;
- d) Tiver havido conluio na arrematação.

3 — Nos casos previstos no número anterior aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 909.º do Código de Processo Civil.





## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

### Artigo 17.º

#### **Depósito do produto líquido de venda**

1 — Recebido na sequência da arrematação em hasta pública o preço da venda, o produto líquido da venda é depositado na Caixa Geral de Depósitos, à ordem do chefe de repartição de finanças.

2 — O presidente da câmara municipal remete ao chefe da repartição de finanças o conhecimento do depósito e fotocópia autenticada dos seguintes elementos:

- a) Auto de arrematação e despacho da respectiva homologação;
- b) Editais e publicações impostas pelo artigo 14.º.

### Artigo 18.º

#### **Reclamação, verificação e graduação dos créditos**

1 — Recebido o processo no tribunal tributário de 1.<sup>a</sup> instância, a secretaria notifica o representante da Fazenda Nacional no prazo de 48 horas, para que este reclame os créditos no prazo de 15 dias.

2 — O juiz, com dispensa da convocação de credores, verifica e, sendo caso disso, confirma desde logo a graduação do crédito do município, mediante sentença em que ordena o cancelamento dos registos dos direitos que caducam nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil.

3 — Transitada em julgado a sentença que verifique e confirme a graduação do crédito do município, os autos prosseguirão os seus termos



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

com vista à verificação e graduação dos demais créditos que hajam sido reclamados, podendo o juiz ordenar, nesta fase, a convocação dos credores.

4 — Com o trânsito da sentença a que alude o n.º 2, o que será officiosamente notificado ao município no prazo de 48 horas, o montante recebido por este para satisfação do seu crédito, nos termos do artigo 9.º, passa a constituir receita municipal.

### Artigo 19.º

#### **Notificações**

1 — As notificações a que aludem os artigos 4.º, n.º 1, 5.º e 7.º, n.º 3, são feitas pelos seguintes meios cumulativos:

a) Carta registada e com aviso de recepção remetida aos titulares constantes das inscrições ao registo predial e, caso não haja coincidência de pessoas ou o prédio não esteja descrito, também aos titulares constantes dos averbamentos à matriz predial;

b) Editais a afixar nos locais habituais e anúncios publicados, por uma vez, em dois dos jornais mais lidos na localidade, sendo um deles de expansão nacional.

2 — As notificações feitas pelo meio referido na alínea a) do número anterior produzem todos os seus efeitos se forem apenas recebidas por um titular do direito de propriedade ou do direito de superfície.

3 — Caso todas as cartas sejam devolvidas, mesmo que não assinadas, juntar-se-ão os subscritores ao processo, considerando-se as notificações validamente feitas, nas moradas constantes do registo e/ou da



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

matriz, 20 dias após a data da publicação do anúncio que ocorrer em último lugar.

### Artigo 20.º

#### **Prazos**

1 — Os prazos fixados neste diploma são contínuos e seguem o regime do artigo 279.º do Código Civil, não se suspendendo contudo durante as férias judiciais.

2 — São considerados urgentes, não se suspendendo durante as férias judiciais, os processos que corram em quaisquer tribunais, designadamente para conhecimento de questões prejudiciais à execução fiscal.

3 — As acções relativas a direitos reais sobre prédios objecto de intervenção ao abrigo do presente diploma que obstem à execução fiscal ou nela intercedam seguem o regime do processo sumário, independentemente do valor.

### Artigo 21.º

#### **Delegação de competências**

As competências cometidas à câmara municipal e ao presidente da câmara pelo presente diploma são delegáveis nos termos gerais.



**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**

Artigo 22.º

**Norma revogatória**

É revogado o artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, relativo ao Regime do Arrendamento Urbano.

Artigo 23.º

**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

Assembleia da República, 4 de Junho de 2002. — Os Deputados do PCP: *Honório Novo — Bernardino Soares — Lino de Carvalho — Rodeia Machado — Bruno Dias — António Filipe.*