



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E  
HABITAÇÃO

---

**Relatório Final**

**Relator: Jorge Paulo Oliveira (PSD)**

---

**PETIÇÃO N.º 370/XIII/2ª** - Solicita a criação de legislação que exija um «certificado de habitabilidade» para as habitações a comprar



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E  
HABITAÇÃO

---

**ÍNDICE**

- I. OBJETO DA PETIÇÃO**
- II. ANÁLISE DA PETIÇÃO**
- III. OPINIÃO DO RELATOR**
- IV. CONCLUSÕES**

## **I. OBJETO DA PETIÇÃO**

A Petição n.º 370/XIII/2ª, de Estêvão Domingos de Sá Cerqueira na qualidade de subscritor individual, deu entrada na Assembleia da República em 03 de agosto de 2017 endereçada ao Sr. Presidente da Assembleia da República, tendo sido remetida à Comissão de Ambiente Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, por despacho da Sra. Vice-Presidente da Assembleia da República, em 11 de agosto de 2017.

Na reunião da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, havida em 21 de novembro de 2017, foi a mesma admitida e nomeado relator o signatário.

## **II. ANÁLISE DA PETIÇÃO**

O peticionário vem junto da Assembleia da República com o objetivo de salvaguardar a garantia de condições mínimas de habitabilidade, através da exigência legal da existência de “certificados de habitabilidade”, comprovando o cumprimento das “condições de habitabilidade” exigidas para a admissibilidade dos imóveis no mercado de compra e venda de habitações.

### **a) Exame da petição**

Satisfazendo o disposto no artigo 17.º, n.º 3, da Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, alterada pelas Leis n.º 6/93, de 1 de Março, n.º 15/2003, de 4 de Junho, n.º 45/2007, de 24 de Agosto, e n.º 51/2017, de 13 de julho (Lei do Exercício do Direito de Petição - LEDP), verifica-se que não ocorre nenhuma das causas legalmente previstas no artigo 12.º para o indeferimento liminar da presente petição e que a mesma observa os requisitos formais legalmente fixados nos n.ºs 2 e 5 do artigo 9.º, razão pela qual foi corretamente admitida.

---

De acordo com a definição de competências das Comissões Parlamentares para a XIII.<sup>a</sup> Legislatura, a Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, é a competente para apreciar a presente Petição.

O peticionário, tendo em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos na Assembleia-Geral da Organização das Nações Unidas, em particular os que se relacionam com “Cidades e Comunidades Sustentáveis”, “Parcerias para a Implementação dos Objetivos”, “Erradicar a Pobreza”, “Reduzir as Desigualdades”, “Saúde de Qualidade”, “Água Potável e Saneamento”, “Trabalho Digno e Crescimento Económico”, e “Paz, Justiça e Instituições Eficazes”, visa, a introdução de “certificados de habitabilidade”, com validade determinada (sugerindo 2 anos) e emissão precedida de uma vistoria, no âmbito das unidades habitacionais no mercado imobiliário.

Esclarece que os mesmos pretendem comprovar que o imóvel cumpre as “condições de habitabilidade” exigidas para o estabelecimento e cumprimento de requisitos de conforto residencial, pois a degradação ocorrida nas unidades residenciais, especialmente no que se refere a habitações já construídas, foi substancial.

Recomenda ainda que sejam promovidas consultas ao Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Universidades de Engenharia e Arquitetura, e, bem assim, que a legislação futura preveja a possibilidade de laboratórios técnicos e universidades, em parceria com as autarquias e instituições sociais, realizarem as vistorias referidas para que os imóveis sejam admitidos no mercado imobiliário de compra e venda para habitação.

Não obstante este breve enquadramento, caberá aos Grupos Parlamentares avaliar sobre a pretensão do peticionário, cuja satisfação poderá implicar a apresentação de iniciativa legislativa.

Por essa razão, impõe-se que se dê conhecimento da presente Petição a todos os Grupos Parlamentares para, querendo, ponderarem da adequação e oportunidade de iniciativa legislativa no sentido apontado pelo peticionário.

### III. OPINIÃO DO RELATOR

Como se alcança da Petição, tendo em vista salvaguardar a garantia de condições mínimas de habitabilidade, o peticionário sugere a criação da figura dos “certificados de habitabilidade”, com validade determinada, cuja emissão seria precedida de uma vistoria comprovando que o imóvel, destinado a arrendamento habitacional ou a transmissão para habitação, cumpre as “condições de habitabilidade” exigidas.

O peticionário vai um pouco mais longe e recomenda igualmente a promoção de consultas ao Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Universidades de Engenharia e Arquitetura e que a legislação futura preveja a possibilidade de laboratórios técnicos e universidades, em parceria com as autarquias e instituições sociais, levem a cabo as vistorias pertinentes, tanto no âmbito da transmissão de propriedade de imóveis destinados a habitação, como no âmbito do respetivo arrendamento.

Sobre a primeira parte, acresce clarificar que, nos termos da legislação em vigor, para a celebração de um qualquer contrato de arrendamento urbano, é obrigatória “a existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível” – art. 2.º, n.º 1 al. c) do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que aprovou os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

Só assim não será se a construção do edifício for anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), devendo, nesse caso, ser anexado ao contrato documento autêntico que demonstre a data de construção (art.º 5.º, do referido D.L.).

A licença de utilização para habitação, muitas vezes conhecida como licença de habitação, e hoje intitulada autorização de utilização<sup>1</sup>, é emitida pela Câmara Municipal quando o imóvel reunir as condições de habitabilidade exigidas por lei, seja em matéria de saneamento, água, eletricidade, gás, verificáveis após vistoria. De igual modo, o imóvel tem de estar em conformidade com o seu projeto de arquitetura previamente aprovado nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Também em matéria de compra e venda, deve assinalar-se que a escritura notarial obriga a apresentação da autorização de utilização do imóvel, salvo se a construção do mesmo tiver sido concluída após 13/08/1951, bem como da “Ficha técnica da habitação”, quando a finalidade é aquisição de imóvel destinado a habitação.

De referir que, a 8 de agosto de 2006, foi publicado o Decreto-lei n.º 156/2006 que estabelecia o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados, cabendo a sua determinação a arquiteto ou engenheiro inscrito na respetiva ordem profissional, e cuja solicitação deveria ser efetuada através do modelo único aprovado pela Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de novembro, pelo proprietário, o superficiário ou o usufrutuário; o arrendatário com contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, ou com contrato para fim não habitacional celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro; bem como outras pessoas previstas na lei.

Nos termos do mesmo diploma, os níveis de conservação refletiam o estado de conservação de um prédio urbano e a existência nesse prédio de infraestruturas básicas.

Este diploma, na sequência da reforma do arrendamento urbano levada a cabo pelo anterior Governo, foi revogado pelo Decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, o qual estabeleceu “um novo regime de determinação do nível de conservação, transversal ao arrendamento urbano, à reabilitação urbana e à conservação do

---

<sup>1</sup> Nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - RJUE (D L n.º 555/99, de 16/12 na sua versão atual)

edificado”, que “confere um papel central à câmara municipal competente ou à empresa do sector empresarial local – ou, em determinadas circunstâncias, à sociedade de reabilitação urbana criada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio – que, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana, assuma a qualidade de entidade gestora e na qual tenham sido delegados – ou investidos – poderes para cujo exercício releve a determinação do nível de conservação.” – cfr. Exposição de motivos.

Este novo regime permite ainda alargar o universo dos profissionais que podem realizar a determinação do nível de conservação, mantendo-se o escalonamento dos níveis de conservação anterior, e prevendo a possibilidade de invocação do nível de conservação durante um período de três anos.

De referir ainda que, nos termos do n.º 1 do art. 2.º do D.L. vigente, a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma pode ser requerida pelos mesmos interessados, ou também ordenada pela câmara municipal oficiosamente; ou ainda pela entidade delegada ou investida, quando se verifique a obrigação de reabilitar e de obras coercivas ou para determinação do nível de conservação em prédios ainda não arrendados.

No entanto, o D.L. não determina a obrigatoriedade da determinação do nível de conservação nos termos solicitados pelo peticionário (ou quaisquer outros):” certificado de habitabilidade”.

Acresce que só podem ser objeto de arrendamento urbano os edifícios ou suas frações cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestada pela licença de utilização, salvo se a construção do edifício seja anterior à entrada em vigor do RGEU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, caso em que deve ser anexado ao contrato documento autêntico que demonstre a data de construção - artº 5º, do Decreto-Lei n.º 160/2006 , de 8 de Agosto, que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

Não obstante, sempre se dirá que qualquer pessoa indicada na lei pode solicitar a determinação dos níveis de conservação do imóvel, e entre eles, o proprietário; pelo que, a referida determinação sempre poderá ser exigida por um futuro comprador em momento anterior à realização da escritura de compra e venda.

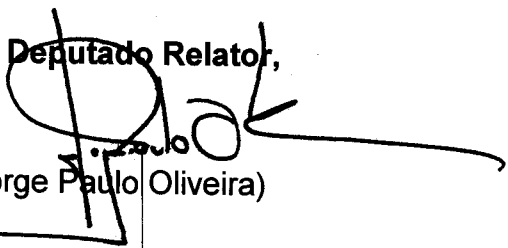
#### IV. CONCLUSÕES

**Em face do exposto, a Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação é de parecer:**

- a) Que deve ser dado conhecimento da Petição n.º 370/XIII/2ª e do presente relatório aos Grupos Parlamentares para a apresentação de eventual iniciativa legislativa, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 19.º da Lei do Exercício do Direito de Petição;
- b) Que deve ser dado conhecimento ao peticionário do teor do presente relatório, nos termos da alínea m) do n.º 1 do artigo 19.º da Lei do Exercício do Direito de Petição;
- c) Que deve o presente relatório ser enviado ao Senhor Presidente da Assembleia da República, nos termos do n.º 8 do artigo 17.º, e artigo 19.º, ambos da Lei do Exercício do Direito de Petição.

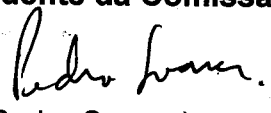
Palácio de S. Bento, 28 de junho de 2018

O Deputado Relator,



(Jorge Paulo Oliveira)

O Presidente da Comissão,



(Pedro Soares)