



PROJECTO DE LEI N.º 144/XII

Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento

Exposição de motivos

1. A política do XIX Governo Constitucional tem sido totalmente omissa em matéria de crescimento económico. Assiste-se a uma preocupação quase obsessiva em ultrapassar o Acordo com a Troika na austeridade imposta aos portugueses sem que exista qualquer preocupação em criar uma resposta para o crescimento da actividade económica, para a melhoria dos factores de competitividade ou para a criação de emprego.

Com efeito, a política do Governo tem-se revelado incapaz de responder à pergunta simples de saber como poderá o País voltar a ter negócios em crescimento e actividade económica que dinamize a criação de empregos. Verifica-se um quase desprezo por essa questão central, da qual depende o bem-estar das pessoas e a melhoria das condições de vida dos portugueses, antes preferindo o Governo acreditar que a adopção sucessiva de medidas com cada vez mais elevado grau de austeridade e redução da disponibilidade financeira das empresas e pessoas para investir importará, como por “magia”, alguma solução para a ausência de dinamismo na nossa economia.

O Partido Socialista acredita e tem afirmado reiteradamente que o crescimento económico não se obtém apenas com austeridade. A dinamização da economia implica a criação de condições, por parte do Estado, para que os sectores da economia possam evoluir nas suas actividades com mais rapidez e dimensão, criando mais e melhor

emprego. O Partido Socialista acredita que cabe ao Estado fazê-lo de forma proactiva, rejeitando a política do Governo apenas baseada em medidas que acentuam o carácter depressivo, do qual não resulta, nem dinamismo da economia, nem criação de emprego.

Onde o Governo não faz, o Partido Socialista deve actuar de forma responsável, com respostas necessárias, o que justifica a apresentação do presente projecto de lei, para incentivar o crescimento económico, a competitividade e a criação de emprego.

2. A reabilitação urbana e a dinamização do mercado de arrendamento são áreas estratégicas e fundamentais para promover o crescimento da economia e incentivar as actividades económicas associadas a estes sectores. Para além da dinamização da economia, ao promover a reabilitação urbana e o mercado do arrendamento, prossegue-se igualmente uma estratégia de requalificação e revitalização das cidades.

O XVIII Governo Constitucional, da responsabilidade do Partido Socialista, definiu um conjunto de incentivos à reabilitação urbana e à dinamização do mercado de arrendamento, centrados em três domínios: i) simplificação de procedimentos e eliminação de obstáculos à reabilitação urbana; ii) garantia do cumprimento dos contratos de arrendamento, nomeadamente em caso de falta de pagamento das rendas; e iii) financiamento da reabilitação urbana.

Estas medidas foram concretizadas através da aprovação de uma proposta de lei e de um projecto de decreto-lei, cujo procedimento legislativo foi interrompido pela demissão do XVIII Governo Constitucional e pelas subsequentes eleições legislativas de Junho de 2011.

O Partido Socialista defende que a aposta na reabilitação urbana e na dinamização do mercado de arrendamento não deve ser interrompida, pelo que apresenta agora o presente projecto de lei, que recupera a estratégia que já vinha sendo definida e os trabalhos já efectuados. Salienta-se, em especial, que o presente projecto de lei tem em consideração os contributos de diversos sectores.

Recorde-se, ainda, que a aprovação de medidas de incentivo à reabilitação urbana e de dinamização do mercado de arrendamento constam do programa de assistência financeira negociado com a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, por proposta do Estado Português.

3. A aposta na reabilitação urbana e na dinamização do mercado de arrendamento tem a potencialidade de promover o crescimento da economia portuguesa e a criação de emprego, ao mesmo tempo que permite requalificar as nossas cidades e melhorar qualidade de vida dos cidadãos.

Com efeito, por um lado, o sector da construção pode dar um contributo importante para uma recuperação mais célere do crescimento económico e do emprego, atendendo ao peso muito significativo na economia portuguesa. A longa tradição da fileira da construção materializa-se, hoje, num acumulado de competência técnicas nacionais de grande valor, mobilizando, com efeito multiplicador, inúmeras actividades e clusters industriais com forte vocação exportadora a montante e a jusante da cadeia de produção.

Por outro lado, Portugal é um dos países europeus em que os trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais representam menor peso na produção total da construção, não tendo conseguido inverter esta tendência e gerar uma dinâmica capaz de dar resposta à degradação dos centros urbanos, a qual tem implicações muito significativas na qualidade de vida de moradores e visitantes, na atractividade das cidades e na sustentabilidade do próprio desenvolvimento urbano.

Neste sentido, é essencial a dinamização do sector da construção ser orientada para um novo paradigma da reabilitação urbana e da conservação e requalificação do edificado e dos espaços urbanos.

Simultaneamente, e dado o actual contexto de elevado peso do crédito habitação no endividamento total das famílias, o Partido Socialista considera essencial dar um novo impulso ao mercado de arrendamento, reforçando a confiança na colocação de

imóveis para arrendamento. Desta forma, estimula-se o aumento da oferta e das soluções de habitação para as famílias, contribuindo igualmente para melhores condições de mobilidade laboral.

4. Para promover a reabilitação urbana e dinamizar o mercado de arrendamento, o Partido Socialista propõe que sejam adoptadas medidas em três domínios. Por um lado, a simplificação dos procedimentos de execução das operações urbanísticas de reabilitação dos edifícios, desburocratizando os processos de obtenção das permissões para realização destas obras e, assim, reduzindo custos de contexto. Por outro lado, de forma a colocar no mercado mais imóveis disponíveis para serem arrendados, o reforço dos mecanismos para assegurar que os proprietários têm meios à sua disposição para reagir perante o incumprimento do contrato. Finalmente, no domínio do financiamento das operações de reabilitação urbana, deve ser assegurada a afectação de verbas neste sector através de uma composição inteligentes de vários meios públicos e privados que, não afectando o esforço de consolidação orçamental, permitem ajudar a incentivar estas áreas. Propõe-se, também, a simplificação dos procedimentos de delimitação das áreas de reabilitação e, ainda, uma melhor articulação entre o financiamento das obras de iniciativa privada, a aplicação de benefícios e incentivos fiscais aos seus promotores e o desenvolvimento de intervenções de iniciativa pública, designadamente infra-estruturas, equipamentos e espaços públicos.

5. Assim, desde logo, propõe-se a simplificação de procedimentos e a eliminação de obstáculos à realização de obras de reabilitação urbana, permitindo a diminuição dos custos dos particulares com as iniciativas de reabilitação e a sua realização mais rápida, essenciais para a obtenção de financiamento e para o investimento por parte destes. Para tal, o presente projecto de lei define sete medidas de simplificação de procedimentos e de eliminação de obstáculos à execução das obras de reabilitação de edifícios.

Desde logo, em primeiro lugar, propõe-se a criação de um procedimento especial, muito simplificado, de controlo prévio das operações urbanísticas. Este procedimento aplica-se às obras em edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana ou construídos há mais de 30 anos, sempre que se trate de obras que preservem as fachadas e mantenham a altura do edifício.

O procedimento especial simplificado prevê que as operações sejam objecto de comunicação prévia, bastando ao particular comunicar ao município que pretende realizar a obra. Se, no prazo de 20 dias, o município não rejeitar a comunicação prévia, as obras podem iniciar-se.

Em segundo lugar, propõe-se que a decisão sobre a comunicação prévia passe a ser centralizada: uma única entidade pública, designada pelo município, ou uma equipa ou departamento municipal, passa a assumir toda a responsabilidade perante os cidadãos. Pretende-se, assim, que as câmaras municipais concentrem recursos na apreciação célere destes projectos, podendo delegar as competências de apreciação numa única entidade, que pode ser uma equipa de projecto constituída especialmente para este efeito, ou uma entidade gestora definida nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana. Evita-se assim a actual dispersão de responsabilidade resultante do constante pedido de pareceres e informações escritas em que a responsabilidade surge efectivamente diluída por várias entidades públicas, que assim impõem requisitos e exigências que, frequentemente, apenas consideram os particulares aspectos sobre os quais incidem as suas apreciações e não sobre a operação de reabilitação urbana no seu todo.

Em terceiro lugar, actua-se quanto aos obstáculos que, muitas vezes, oneram excessivamente a realização de uma obra de reabilitação. Assim, relativamente às regras de construção, permite-se que sejam tidas em conta as especificidades de uma obra de reabilitação. Constata-se que muitas regras de construção, se tiverem de ser observadas de forma estrita, tornam a obra de reabilitação difícil, ou mesmo inexecutável, e não contribuem para a protecção das existências. Isto sucede porque estas regras, surgidas muito tempo depois da construção original do edifício, mostram-

se desajustadas para construções antigas. Assim, se a reabilitação de um edifício permite a melhoria generalizada do seu estado, essa obra não deve deixar de ser realizada por não ser possível cumprir na íntegra todas as regras que são posteriores à construção do edifício.

O técnico responsável pelo projecto de reabilitação poderá, assim, não aplicar determinadas regras de construção, se demonstrar que, ainda assim, a realização da obra traduz uma melhoria das condições de segurança e de salubridade, relativamente ao estado inicial do imóvel. Quando o técnico assuma esta responsabilidade, a entidade competente para a apreciação do procedimento de controlo da operação de reabilitação em causa confiará nesse juízo e a sua apreciação não incidirá sobre a desaplicação dessas regras. Tudo sem prejuízo da fiscalização posterior, que sempre se poderá realizar.

Esta solução, não só permite que as regras sejam aplicadas tendo em atenção a devida especificidade de uma operação de reabilitação, como valoriza as competências e responsabilidades dos técnicos que intervêm na projecção e execução das obras.

Em quarto lugar, simplifica-se o mecanismo relativo à autorização de utilização dos imóveis que tenham sido objecto de operações urbanísticas realizadas ao abrigo do procedimento de controlo especial cuja criação agora se propõe. Assim, para a obtenção da autorização de utilização, opta-se igualmente por valorizar a competência e a responsabilidade dos técnicos, que podem atestar que a obra foi executada e concluída de acordo com o projectado. Dispensa-se, com esse termo de responsabilidade, a realização de vistorias e de inspecções pelo município.

O termo de responsabilidade assinado pelo técnico e comunicado ao município é, assim, equiparado, para todos os efeitos, à autorização de utilização emitida pelo município. Para o particular fazer valer e demonstrar a autorização de utilização do seu imóvel, determina-se que o termo de responsabilidade titula a autorização de utilização, ficando assim dispensada, nestes casos, a emissão de alvará.

Em quinto lugar, simplifica-se o procedimento de constituição da propriedade horizontal. Estabelece-se que um técnico habilitado certifica que estão reunidos os requisitos legais, podendo, com esta declaração, constituir-se a propriedade horizontal. Fica, assim, dispensada a intervenção do município, que representava, até agora, uma formalidade excessiva e desnecessária.

Quanto a esta medida de simplificação, entendeu-se adequado propor a sua generalização a todos os imóveis e não apenas àqueles que sejam objecto de quaisquer operações urbanísticas.

Em sexto lugar, facilita-se a realização de obras, nas partes comuns dos edifícios, que os valorizem. Para tal, as obras que se destinem à colocação de elevadores e de rampas de acesso e à instalação de gás canalizado nas partes comuns, que podem ser aspectos determinantes na reabilitação e na valorização de um edifício, passam a poder ser aprovadas apenas pela maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, deixando de se exigir a maioria qualificada de dois terços. Pretende-se, assim, permitir a realização de inovações que beneficiam e valorizam os edifícios.

Todas estas medidas de simplificação administrativa assentam no princípio de que a Administração Pública deve confiar mais nos particulares e nos profissionais, mas também na ideia de que a estes assiste um grau mais elevado de responsabilidade. Assim, da mesma forma que se simplificam e aligeiram procedimentos e formalidades, propõe-se o reforço da fiscalização, aumentando o valor das coimas existentes para as infracções urbanísticas.

Finalmente, em sétimo lugar, é ajustado e simplificado o mecanismo de realojamento temporário de inquilinos dos edifícios que sejam objecto de obras de reabilitação. Desta forma, agilizam-se os mecanismos de realojamento temporário, atribuindo maior eficácia às decisões das comissões arbitrais, deixando de ser necessária a intervenção do tribunal.

Permite-se, também, que os municípios possam requisitar, temporariamente, imóveis devolutos para o realojamento de arrendatários e de moradores dos edifícios objecto de reabilitação coerciva.

Propõe-se ainda que as regras de determinação do nível de conservação dos prédios e fracções autónomas arrendados sejam estendidas a todos os imóveis, permitindo assim a uniformização dos critérios para a determinação do estado de conservação dos imóveis. Estes critérios servem para permitir o exercício dos poderes de intimação para a correcção de más condições de segurança e salubridade ou para a demolição dos edifícios em estado de ruína.

6. Para dinamizar o mercado do arrendamento e colocar mais imóveis disponíveis para serem arrendados, o Partido Socialista defende o reforço dos mecanismos para assegurar que os proprietários têm meios à sua disposição para reagir perante o incumprimento do contrato. Desta forma, aumenta-se a confiança dos proprietários no contrato de arrendamento, tornando a colocação de casas no mercado de arrendamento e o investimento na requalificação urbana desses imóveis numa opção mais segura.

Muitas casas vazias e degradadas podem ser recuperadas para serem arrendadas, tornando-se uma fonte de rendimentos estáveis que compense o investimento realizado nessa reabilitação. Assim, a promoção da reabilitação urbana passa também pela valorização do arrendamento, transformando-o num investimento de confiança que leve os proprietários de imóveis que hoje estão desocupados e a necessitar de obras, a investir na sua recuperação e posterior colocação no mercado.

É, pois, essencial que os proprietários confiem na opção de arrendamento e saibam que dispõem de mecanismos ágeis que garantam que, no caso de incumprimento reiterado do contrato pelos inquilinos, podem reaver o seu imóvel, livre e desocupado, para que este seja recolocado no mercado de arrendamento.

A desconfiança em relação à opção de arrendamento decorre do tempo que medeia entre a situação de incumprimento sistemático do contrato e o momento em que o proprietário consegue reaver o seu imóvel, livre e desocupado. Com efeito, até agora, o senhorio tinha de recorrer a um processo judicial de despejo, apresentado junto de um tribunal, cujo tempo médio é de cerca de 18 meses, só na primeira instância, quando esteja em causa o atraso no pagamento de rendas (Estatísticas da Justiça, 2009). Para além do tempo em que as rendas não são recebidas, o senhorio tinha ainda de esperar por todo o desenrolar do processo judicial para poder, finalmente, recuperar plenamente a posse sobre o seu imóvel.

Para tornar o arrendamento num contrato mais seguro e com mecanismos que permitam reagir com eficácia face ao incumprimento, propõe-se um novo procedimento que permita que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz, num prazo médio estimado de três meses, de forma a recolocar o imóvel no mercado de arrendamento de forma mais rápida.

Prevê-se, assim, que, quando se verifique o incumprimento reiterado do contrato de arrendamento, nomeadamente pela falta de pagamento das rendas por mais de três meses, o senhorio possa dirigir-se a um conservador, um advogado, um agente de execução, um notário ou um solicitador, para que esta execute o procedimento de despejo.

Uma destas entidades, após verificar que estão preenchidos todos os requisitos, contacta o inquilino, indicando-lhe que deve desocupar o imóvel em 15 dias ou, no mesmo prazo, comprovar que não está em incumprimento. Se o inquilino não sair do imóvel no prazo fixado, a mesma entidade pode deslocar-se, com o proprietário, ao local arrendado, para tomar posse do imóvel.

Na hipótese de o arrendatário, ainda assim, não desocupar o local arrendado de livre vontade, é solicitado ao tribunal, ou a um julgado de paz, autorização da entrada no domicílio do arrendatário. Esta autorização tem carácter de urgência e é decidida pelo tribunal ou pelo julgado de paz no prazo máximo de cinco dias úteis.

Este procedimento não põe em causa os direitos dos inquilinos já que, por um lado, estão assegurados todos os direitos de defesa. Os inquilinos têm, desde logo, a possibilidade de demonstrarem perante a entidade competente para o procedimento de despejo que não há fundamento para a realização do despejo. Acresce, ainda, a possibilidade de proporem acção judicial e respectivas providências cautelares para suspenderem este procedimento de despejo, desde que prestem uma garantia adequada.

Por outro lado, para dar uma resposta aos casos em que a falta do pagamento da renda se deve a uma situação de fragilidade social do inquilino, na sequência, por exemplo, de situação de desemprego, de idade avançada, de deficiência ou de divórcio ou separação recente, os inquilinos podem solicitar o diferimento do despejo por um período até 10 meses, sendo a renda suportada pelo Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social. A esta possibilidade acresce o facto de o inquilino em situação de carência económica poder, nos termos da lei, beneficiar de apoio judiciário para apresentar um processo judicial, com acesso a dispensa de pagamento de custas judiciais e de honorários de advogado.

Como forma de combater a informalidade e a economia paralela, prevê-se ainda que os contratos de arrendamento tenham de estar registados junto da administração fiscal e que estejam cumpridas as respectivas obrigações tributárias, para que os senhorios possam recorrer a este mecanismo de despejo.

7. Finalmente, propõem-se medidas de incentivo financeiro e fiscal às operações de reabilitação urbana.

Para alavancar investimentos privados e financiamento bancário à reabilitação urbana, devem ser disponibilizadas verbas através de diferentes apoios financeiros, de fundos comunitários e de linhas de crédito com juros bonificados garantidos pelo Estado, o que é possível efectuar de forma a proporcionar o crescimento económico e a criação de emprego, sem colocar em causa o esforço de consolidação orçamental. Trata-se de

garantir que existe financiamento disponível, acessível e em condições atractivas para a realização de operações de reabilitação urbana, seja no espaço público, seja nos edifícios privados.

Além disso, é essencial assegurar-se uma melhor articulação entre os incentivos ao financiamento das obras de iniciativa privada com os meios de financiamento das intervenções no espaço público, de forma a potenciar a realização de operações integradas. Para tal, simplifica-se o procedimento de delimitação, pelos municípios, das áreas de reabilitação urbana, através da alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana, respondendo à necessidade de dinamizar a criação de áreas de reabilitação urbana, de forma a permitir a convergência dos instrumentos de financiamento da política de cidades nestas áreas.

Pretende-se que a delimitação das áreas de reabilitação, ao permitirem o acesso a apoios financeiros públicos e a incentivos fiscais, sinalizem aos investidores as áreas em que o município pretende investir de forma prioritária na requalificação do espaço público. Esta delimitação deve, assim, ter em conta também as potencialidades turísticas de cada zona, permitindo a concentração de investimentos.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, estabeleceu o regime jurídico da reabilitação urbana centrado na criação de áreas de reabilitação urbana e na concomitante definição da operação a desenvolver. Todavia, o desenvolvimento das operações de reabilitação urbana exige meios e recursos nem sempre disponíveis à partida, pelo que importa criar condições prévias para que essas operações possam ser concebidas e posteriormente executadas.

Para este efeito, é essencial fazer convergir os financiamentos disponíveis, afectos à política de cidades no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional 2007-2013 e outros, nomeadamente os da Iniciativa JESSICA, conjugando-os com os benefícios e incentivos fiscais associados à reabilitação urbana.

Nesse sentido, propõe-se a criação, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana, da possibilidade de delimitação de áreas de reabilitação urbana sob forma

simplificada, permitindo dissociar o momento da sua delimitação e o momento da aprovação das respectivas operações a desenvolver.

Pretende-se assim, facilitar a prévia angariação dos recursos financeiros necessários à boa concretização das operações, sempre com o objectivo último de motivar e criar condições para que todos os intervenientes, municípios, entidades públicas e particulares, estabeleçam as parcerias necessárias para a revitalização dos centros urbanos.

Por último, propõe-se a conversão em áreas de reabilitação urbana das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, sem quaisquer procedimentos adicionais, permitindo aproveitar, desde já, para estas áreas, o enquadramento que este diploma vem proporcionar.

A reabilitação urbana é ainda dinamizada pela criação e alargamento de incentivos fiscais. Assim, para o arrendamento dos imóveis, propõe-se a criação de uma taxa autónoma de IRS de 25% na tributação das rendas, o que equipara as rendas de imóveis aos rendimentos de depósitos bancários.

Os incentivos fiscais já existentes devem ser consolidados. Por um lado, deve ser alargado o âmbito temporal da isenção de IRC para os fundos imobiliários, cujo prazo de vigência termina em 2012 e que agora se propõe que se aplique até final de 2014. Por outro lado, os incentivos fiscais que se aplicam às operações de imóveis situados dentro de áreas de reabilitação urbana devem poder ser utilizados de forma mais abrangente, já que o processo de criação e delimitação das áreas de reabilitação urbana é agilizado.

Propõe-se, ainda, a simplificação do acesso a incentivos fiscais já existentes, como a tributação das rendas de imóveis reabilitados, em IRS, à taxa autónoma de 5% ou a isenção de IMI por cinco anos (renováveis uma vez), deixando de se exigir a certificação das obras de reabilitação urbana pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação, I. P., mantendo-se apenas a certificação pela câmaras municipais.

Note-se que o tratamento fiscal desta matéria não prejudica de forma alguma o rigor das contas públicas exigido ao Estado Português. Com efeito, por um lado, uma parte das medidas destina-se a prolongar o tratamento fiscal que já hoje vigora para a reabilitação urbana. Por outro lado, a dinamização deste sector tem, necessariamente, um efeito fiscal positivo pelo acréscimo de actividade económica na área da reabilitação urbana que envolverá, proporcionando um aumento da receita fiscal. Finalmente, a criação de uma taxa autónoma de IRS de 25% na tributação das rendas tem potencial para afastar vários contratos de arrendamento da informalidade onde actualmente se encontram, promovendo a sua declaração às Finanças, o que viabiliza a cobrança da receita fiscal que hoje não se verifica.

No quadro do financiamento das operações de reabilitação urbana, propõe-se ainda a simplificação do mecanismo de classificação de prédios devolutos, de forma a não penalizar o investimento nas operações de reabilitação urbana e a incentivar a colocação de imóveis no mercado de arrendamento.

Finalmente, pretende-se que estas medidas sejam uma oportunidade para investir, no curto prazo, na reabilitação urbana. Assim, se algumas das medidas não têm prazo de vigência (como o novo procedimento de despejo ou a taxa autónoma de 25% sobre os rendimentos de contratos de arrendamento), propõe-se que uma parte significativa destes incentivos vigore apenas até 2014 ou 2020.

8. Com estas medidas, o Partido Socialista apresenta à Assembleia da República um projecto que estabelece um conjunto de incentivos à reabilitação urbana e à dinamização do mercado de arrendamento, na sequência das medidas que já vinham sendo adoptadas neste domínio, e dando cumprimento ao programa de assistência financeira negociado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional.

Assim, nos termos constitucionais, legais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Partido Socialista abaixo-assinados apresentam o seguinte projecto de lei:

Capítulo I

Disposição geral

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei aprova medidas para incentivar a reabilitação urbana, incluindo:

- a) A criação de um procedimento de despejo do local arrendado para habitação ou para outros fins, nos termos da secção I do capítulo II, que assegure designadamente a sua célere recolocação no mercado de arrendamento;
- b) A simplificação dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação de edifícios, nos termos da secção I do capítulo III;
- c) A adaptação do regime fiscal aplicável às operações de reabilitação urbana, nos termos do capítulo IV;
- d) A simplificação do regime de constituição de áreas de reabilitação urbana, alterando o regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, nos termos do capítulo V.

Capítulo II

Garantia do cumprimento dos contratos de arrendamento

Secção I

Procedimento de despejo

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º e 17.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 9.º

[...]

1. [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. [...].
6. [...].
7. A comunicação do senhorio destinada à cessação do contrato por resolução com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, nos termos do n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil, reveste a forma de comunicação especial, nos termos do artigo 15.º-C.

Artigo 10.º

[...]

1. [...].
2. O disposto no número anterior não se aplica:
 - a) Às cartas que constituam iniciativa do senhorio para actualização da renda, nos termos do artigo 34.º;
 - b) Às cartas que integrem ou constituam fundamento de despejo, nos termos do artigo 15.º.
3. [...].
4. [...].

Artigo 14.º

[...]

1. [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. Se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativa a estes factos, a qual constitui fundamento para despejo do local arrendado.

Artigo 15.º

Procedimento de despejo

1. O procedimento de despejo regulado na presente secção é utilizado quando, não sendo o local arrendado desocupado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes, se verifique uma das seguintes circunstâncias:
 - a) Cessação por acordo de revogação, nos termos do artigo 1082.º do Código Civil;
 - b) Caducidade por decurso do prazo fixado no contrato, não sendo o contrato renovável por ter sido celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, nos termos do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, ou por ter sido celebrado para fins não habitacionais e as partes terem estipulado o seu carácter não renovável, nos termos do n.º 1 do artigo 1110.º do Código Civil;
 - c) Cessação por oposição à renovação comunicada com a antecedência e nos termos previstos na lei ou no contrato;
 - d) Denúncia comunicada com a antecedência e nos termos previstos na lei ou no contrato;

e) Resolução com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda, prevista no n.º 3 do artigo 1083.º e no n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil.

f) Denúncia pelo arrendatário quando notificado da actualização da renda, nos termos do n.º 5 do artigo 37.º ou do n.º 5 do artigo 43.º.

2. [Revogado].
3. O procedimento de despejo previsto na presente secção apenas pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto de selo tenha sido liquidado.

Artigo 17.º

[...]

1. [...].
2. O depósito da renda, após a ocorrência dos factos que constituem fundamento para despejo, não obsta à realização do procedimento de despejo do local arrendado.
3. [Anterior n.º 2].»

Artigo 3.º

Aditamento à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

São aditados ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, os artigos 14.º-A e 15.º-A a 15.º-O, com a seguinte redacção:

«Artigo 14.º-A

Título executivo

O contrato de arrendamento é título executivo para a acção de pagamento de renda, encargos ou despesas quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida.

Artigo 15.º-A

Tramitação do procedimento de despejo

O procedimento de despejo do local arrendado obedece à seguinte sequência:

a) Verificação, por uma das entidades competentes para o procedimento de despejo previstas no artigo 15.º-B, do preenchimento de um dos fundamentos do n.º 1 do artigo 15.º e do requisito do n.º 3 do artigo 15.º;

b) Envio de comunicação especial de despejo ao arrendatário, por uma das entidades competentes para o procedimento de despejo previstas no artigo 15.º-B, quando se verifique um dos fundamentos constantes do n.º 1 do artigo 15.º e o requisito constante do n.º 3 do artigo 15.º;

c) Caso a comunicação especial seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado, a entidade competente para o procedimento de despejo procede à sua notificação pessoal ou à afixação dessa comunicação na porta do local arrendado, nos termos do n.º 3 do artigo 15.º-D;

d) Depois de notificado, o arrendatário tem 15 dias, se outro prazo não for concedido, para demonstrar, perante a entidade competente para o procedimento de despejo, que não se verificam os fundamentos previstos no artigo 15.º ou para desocupar o local arrendado, nos termos do artigo 15.º-E;

e) Findo o prazo referido na alínea anterior sem que o arrendatário tenha demonstrado que não se verificam os fundamentos previstos no artigo 15.º ou sem que tenha desocupado o local, a entidade competente para o procedimento de despejo desloca-se ao local arrendado com o senhorio, para que este tome posse do imóvel, nos termos do artigo 15.º-F;

f) Caso o arrendatário não desocupe o local arrendado de livre vontade no momento a que se refere a alínea anterior, a entidade

competente para o procedimento de despejo apresenta requerimento que assume carácter urgente para autorização da entrada no domicílio do arrendatário, junto do tribunal ou julgado de paz competente, nos termos do artigo 15.º-G;

g) Autorizada a entrada no domicílio do arrendatário pelo juiz ou juiz de paz, a entidade competente para o procedimento de despejo toma posse do imóvel, nos termos do artigo 15.º-J, tendo o arrendatário 15 dias, para remover os seus bens móveis, nos termos do n.º 1 do artigo 15.º-L;

h) Terminado o prazo de remoção dos bens sem que o arrendatário os tenha recolhido, os mesmos consideram-se abandonados, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º-L.

Artigo 15.º-B

Competência para a realização do procedimento de despejo

1. São competentes para a realização do procedimento de despejo:
 - a) Os conservadores e os oficiais de registo;
 - b) Os advogados;
 - c) Os agentes de execução;
 - d) Os notários;
 - e) Os solicitadores.
2. No âmbito da realização do procedimento de despejo, as entidades referidas no número anterior praticam, nomeadamente, os seguintes actos:
 - a) Comunicação especial de despejo;
 - b) Tomada de posse do imóvel;

c) Solicitação do auxílio das autoridades policiais para tomar posse do imóvel;

d) Apresentação de requerimento urgente para autorização de entrada no domicílio do arrendatário, junto do tribunal ou julgado de paz competente;

e) Elaboração dos autos previstos no presente procedimento.

3. O valor a cobrar pelas entidades referidas no n.º 1 é fixado por portaria dos membros do Governo responsáveis pela área da economia, da justiça e do ordenamento do território, sendo que:

1. O valor a cobrar pelas entidades referidas na alínea a) do n.º 1 deve ser fixo;

2. O valor a cobrar pelas entidades referidas nas alíneas b) a e) do n.º 1 deve ser um valor máximo.

4. A todos os documentos elaborados pelas entidades competentes referidas no n.º 1 é conferida fé pública, desde que assinado electronicamente ou carimbado com o respectivo selo branco.

Artigo 15.º-C

Comunicação especial de despejo

1. O despejo com os fundamentos previstos no artigo 15.º está sujeito a comunicação especial, cujo modelo é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da justiça, da economia e da habitação.

2. A comunicação especial tem como finalidade:

a) Resolver o contrato, nos casos previstos no n.º 7 do artigo 9.º;

b) Exigir a desocupação imediata do imóvel arrendado e a entrega da respectiva chave;

c) Exigir que o locatário retire os seus bens móveis do local arrendado;

d) Exigir o pagamento imediato de qualquer renda que se encontre em atraso.

3. A comunicação especial deve conter:

1. Indicação do fundamento de despejo, nos termos do artigo 15.º;

2. Indicação que, na falta de remoção do bens móveis, os mesmos consideram-se abandonados, nos termos do artigo 15.º-L;

3. Identificação, morada e contactos do senhorio;

4. Identificação e morada do arrendatário;

5. Identificação, morada, contactos e assinatura electrónica ou assinatura e carimbo com o respectivo selo branco da entidade competente para o procedimento de despejo;

6. Indicação que o arrendatário dispõe dos meios, legais e judiciais, para obstar ao despejo, nomeadamente a possibilidade de demonstrar, perante a entidade competente para o procedimento de despejo, que não se verificam os fundamentos previstos no artigo 15.º, de requerer providências cautelares e o diferimento da desocupação, nos termos do artigo 15.º-M;

7. Prazo máximo para a desocupação do local arrendado.

Artigo 15.º-D

Forma da comunicação especial de despejo

1. A comunicação especial de despejo deve ser remetida por uma das entidades competentes para o procedimento de despejo, através de carta registada com aviso de recepção.
2. À comunicação especial aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 9.º, no n.º 4 do artigo 11.º e no n.º 1 do artigo 12.º.
3. No caso de a carta ser devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, a entidade competente para o procedimento de despejo deve deslocar-se ao local arrendado e:
 1. Notificar o destinatário, devendo o mesmo assinar cópia da comunicação recebida; ou
 2. Caso não seja possível notificar pessoalmente o destinatário, afixar a respectiva comunicação especial na porta do local arrendado, lavrando auto desse facto.

Artigo 15.º-E

Prazo para desocupação do local arrendado

1. O prazo para a desocupação de pessoas e bens do local arrendado é:
 - a) O expressamente previsto na comunicação especial, nunca inferior a 15 dias;
 - b) 15 dias, nos restantes casos.
2. O prazo previsto no número anterior conta-se a partir dos seguintes factos:

- a) No caso de ter sido o arrendatário a assinar a comunicação especial ou o aviso de recepção, da respectiva data de assinatura;
 - b) No caso de não ter sido o arrendatário a assinar o aviso de recepção da comunicação especial, do 5.º dia posterior à data de assinatura do mesmo;
 - c) No caso de afixação da comunicação especial na porta do local arrendado, do 5.º dia posterior à data de afixação.
3. Ao procedimento previsto na presente secção não se aplica o disposto no artigo 1087.º do Código Civil.

Artigo 15.º-F

Tomada de posse do local arrendado

1. Findo o prazo estabelecido no artigo anterior, a entidade competente para o procedimento de despejo desloca-se ao local arrendado com o senhorio, para que este tome posse do imóvel.
2. A entidade competente para o procedimento de despejo pode solicitar o auxílio de autoridades policiais.
3. O senhorio e o arrendatário podem acordar num prazo para entrega do local arrendado e remoção de todos os bens móveis, sendo lavrado auto pela entidade competente para o procedimento de despejo.
4. Em caso de incumprimento do acordo previsto no número anterior, o senhorio ou a entidade competente para o procedimento de despejo utiliza o mecanismo previsto no artigo seguinte.

Artigo 15.º-G

Autorização judicial para entrada no domicílio

1. Caso o arrendatário não desocupe o local arrendado de livre vontade, a entidade competente para o procedimento de despejo apresenta requerimento que assume carácter urgente, junto do tribunal ou julgado de paz competente, para que este autorize a entrada no domicílio do arrendatário.
2. O requerimento deve ser instruído com:
 1. Documento comprovativo do pagamento da taxa devida pelo requerimento;
 2. Cópia da comunicação especial, bem como do aviso de recepção, assinado ou devolvido;
 3. Cópia do auto de afixação da comunicação especial na porta do local arrendado, quando aplicável;
 4. Declaração do senhorio, atestando que não foi citado de qualquer acção judicial ou petição para o diferimento da desocupação de imóvel para habitação, nos termos do artigo 930.º-C do Código do Processo Civil, que obste à realização das operações de desocupação do local arrendado;
 5. Cópia da documentação que o arrendatário haja apresentado à entidade competente para obstar ao procedimento de despejo, quando aplicável.
3. O Modelo de requerimento e o valor da taxa devida pelo requerimento urgente são fixados por portaria dos membros do Governo responsáveis pela área das autarquias locais, da justiça e da economia, devendo essa taxa ser de valor fixo.

Artigo 15.º-H

Tribunal e julgado de paz competente para autorização de entrada no domicílio

É competente para autorizar a entrada no domicílio do arrendatário, nos termos do artigo anterior, qualquer tribunal judicial de competência civil de 1.ª instância ou julgado de paz existente na área do distrito judicial em que o local arrendado se situe.

Artigo 15.º-I

Tramitação da autorização judicial para entrada no domicílio

1. O juiz deve tomar a decisão quanto ao requerimento apresentado, que assume carácter urgente, no prazo máximo de cinco dias úteis a contar da data de entrada na secretaria do tribunal.
2. São motivos de indeferimento, designadamente:
 1. Não ter sido utilizado o modelo de requerimento ou este não estar devidamente preenchido;
 2. Não ter sido mencionado um dos fundamentos constantes do artigo 15.º;
 3. O requerimento não estar instruído com os documentos referidos no n.º 2 do artigo 15.º-G;
 4. Não terem sido cumpridas as regras legais para o procedimento de despejo.

Artigo 15.º-J

Entrada no domicílio do arrendatário com autorização judicial

1. O deferimento da autorização judicial para entrada no domicílio do arrendatário implica:
 - a) A possibilidade de arrombamento da porta e de substituição da fechadura para despejo do local arrendado e tomada de posse do imóvel;
 - b) Que em caso de não remoção dos bens móveis no prazo fixado nos termos do artigo seguinte, os mesmo se consideram abandonados.
2. Para a tomada de posse do imóvel a entidade competente pode solicitar o auxílio das autoridades policiais.

Artigo 15.º-L

Destino dos bens móveis

1. O arrendatário deve, no prazo de 15 dias após a tomada de posse efectiva do imóvel arrendado pelo senhorio ou pela entidade competente para o procedimento de despejo, remover os seus bens móveis do local arrendado.
2. Decorrido o prazo fixado no número anterior sem que os bens tenham sido removidos consideram-se abandonados.
3. Para efeito do disposto no número anterior, a entidade competente para o procedimento de despejo procede ao arrolamento dos bens encontrados no imóvel.

Artigo 15.º-M

Protecção do arrendatário

1. Após a comunicação especial de despejo, o arrendatário pode demonstrar, perante a entidade competente para o procedimento de despejo, que não se verificam os fundamentos previstos no artigo 15.º, nomeadamente demonstrando o pagamento pontual das rendas.
2. O arrendatário pode ainda:
 - a) Instaurar acção judicial de impugnação do despejo e requerer as providências cautelares respectivas;
 - b) Requerer o diferimento da desocupação, por um prazo não superior a 10 meses, nos termos dos artigos 930.º-C e 930.º-D do Código de Processo Civil, com as devidas adaptações;
 - c) Apresentar o atestado médico previsto no n.º 3 do artigo 930.º-B do Código de Processo Civil, à entidade competente para o procedimento de despejo, com as devidas adaptações.

Artigo 15.º-N

Suspensão do procedimento de despejo

1. O procedimento de despejo do local arrendado suspende-se, mesmo que já tenha sido autorizada a entrada no domicílio do arrendatário contra a sua vontade, nos termos do artigo 15.º-I, com a notificação ao senhorio da acção ou providência prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, desde que prestada a caução nos termos do número seguinte.
2. A suspensão do procedimento de despejo nos termos do número anterior ocorre desde que seja prestada pelo arrendatário caução no valor das rendas, encargos ou despesas em dívida, acrescida mensalmente do depósito do montante correspondente à privação do uso do imóvel, de

valor equivalente ao das rendas que se venceriam se o contrato não tivesse sido resolvido.

3. O procedimento de despejo do local arrendado suspende-se igualmente com a apresentação da petição de diferimento da desocupação pelo arrendatário, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo anterior.
4. Nos casos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo anterior, o procedimento suspende-se pelo prazo e nos termos previstos nos n.º 3 a 5 do artigo 930.º-B do Código de Processo Civil, com as devidas adaptações.

Artigo 15.º-O

Responsabilidade civil e criminal

1. Aquele que fizer uso indevido do procedimento de despejo do local arrendado incorre em responsabilidade civil e criminal, nos termos da lei.
2. Se o arrendatário utilizar algum dos meios previstos nos artigos 15.º-M e 15.º-N litigando de má fé responde pelos danos que culposamente causar ao senhorio e incorre em multa nos termos do artigo 456.º do Código de Processo Civil.»

Artigo 4.º

Alterações sistemáticas

É aditado ao capítulo II da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, a secção III-A, com a epígrafe «Procedimento de despejo», que inclui os artigos 15.º a 15.º-O.

Secção II

Diferimento da desocupação de imóvel

Artigo 5.º

Alteração ao Código de Processo Civil

O artigo 930.º-C do Código do Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de Dezembro de 1961, passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 930.º-C

[...]

1. [...].
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o diferimento da desocupação do local arrendado para habitação por razões sociais imperiosas pode ocorrer quando o executado, o seu cônjuge ou pessoa com quem viva em união de facto:
 - a) Seja beneficiário do complemento solidário para idosos;
 - b) Seja beneficiário do rendimento social de inserção;
 - c) Seja beneficiário do subsídio social de desemprego;
 - d) Seja recebedor do 1.º escalão do abono de família.
3. O diferimento da desocupação do local arrendado para habitação por razões sociais imperiosas pode ainda ocorrer quando o rendimento por adulto equivalente do agregado familiar do executado, calculado nos termos do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de Junho, seja inferior a 80% do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) e desde que o executado, seu cônjuge, ou equiparado, reúna uma das seguintes condições:
 - a) Seja beneficiário de subsídio de desemprego;
 - b) Seja desempregado não subsidiado inscrito no centro de emprego.
4. O diferimento da desocupação do local arrendado para habitação por razões sociais imperiosas pode ainda ocorrer quando o montante da renda

represente uma taxa de esforço igual ou superior a 30% do rendimento mensal de todo o agregado familiar e o executado, seu cônjuge, ou equiparado, reúna uma das seguintes condições:

a) Seja beneficiário da pensão social de invalidez ou do subsídio mensal vitalício;

b) Seja portador de deficiência com um grau comprovado de incapacidade superior a 60%;

c) Sofra de doença incapacitante para o trabalho, devidamente comprovada;

d) A composição do agregado familiar tenha sofrido alteração devido a divórcio ou separação de facto, há menos de seis meses.

5. O disposto no número anterior não se aplica quando o rendimento por adulto equivalente do agregado familiar do executado, calculado nos termos do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de Junho, seja igual ou superior a cinco IAS por adulto equivalente.
6. Em caso de diferimento da desocupação do local arrendado para habitação por razões sociais imperiosas, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social indemnizar o exequente pelo montante correspondente à privação do uso do imóvel, de valor equivalente ao das rendas que se venceriam se o contrato não tivesse sido resolvido e ficando sub-rogado nos direitos daquele.
7. O diferimento da desocupação do local arrendado para habitação por razões sociais imperiosas não pode ser novamente peticionado pelo executado ou qualquer elemento do seu agregado familiar que com ele coabite, antes de decorridos cinco anos sobre anterior decisão favorável.»

Capítulo III

Simplificação de procedimentos necessários à execução de operações urbanísticas

Secção I

Controlo de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios

Artigo 6.º

Procedimento especial de controlo prévio

1. O procedimento especial de controlo prévio previsto na presente secção aplica-se às operações urbanísticas que, cumulativamente:
 - a) Estejam numa área de reabilitação urbana, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, ou que visem a reabilitação de edifícios cuja conclusão da construção tenha ocorrido há mais de 30 anos;
 - b) Preservem as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo;
 - c) Mantenham os elementos estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
 - d) Mantenham o número de pisos acima do solo, sendo admitido mais um piso pelo aproveitamento do vão da cobertura, com possibilidade de abertura de vão para comunicação com o exterior, e de pisos no subsolo, nos termos dos respectivos planos directores municipais e demais regulamentos municipais.
2. O procedimento de controlo prévio previsto na presente secção não se aplica às operações urbanísticas realizadas em imóveis individualmente classificados, não se considerando como tal os imóveis situados nas respectivas zonas de protecção.

Artigo 7.º

Comunicação prévia

As operações urbanísticas abrangidas pela presente secção seguem o procedimento de comunicação prévia, com as especialidades aqui previstas, excepto quando estejam

isentas de controlo prévio nos termos estabelecidos no regime jurídico da reabilitação urbana e no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro (RJUE).

Artigo 8.º

Entidade competente

1. É competente para admitir ou rejeitar a comunicação prévia dos projectos das operações urbanísticas ao abrigo do presente procedimento:
 - a) A entidade gestora definida pelo município, nos termos da alínea b) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 10.º e dos artigos 36.º a 38.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, cabendo a decisão ao respectivo presidente do órgão executivo;
 - b) O município, podendo a competência para a apreciação ser delegada no coordenador da equipa de projecto prevista nos números seguintes.
2. Nos casos previstos na alínea b) do número anterior, a competência do município pode ser exercida por uma equipa de projecto, constituída especialmente para o efeito, nos termos do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de Outubro.
3. A equipa de projecto criada nos termos do número anterior só pode exercer competências em matéria de procedimentos especiais de controlo prévio previstos na presente secção.
4. A equipa de projecto prevista nos números anteriores pode ser criada por decisão do presidente da câmara municipal.

Artigo 9.º

Apresentação da comunicação prévia

1. A comunicação prévia é dirigida à entidade competente e é acompanhada dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 35.º do RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.
2. O modelo de comunicação prévia, bem como os documentos a entregar são aprovados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 10.º

Consultas

1. No procedimento especial de comunicação prévia é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação, a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal.
2. A título meramente facultativo e não vinculativo, a entidade competente pode contactar ou reunir com as entidades externas ou os serviços da organização autárquica municipal que considere adequados, para obtenção dos esclarecimentos que se revelem necessários, não podendo implicar essa audição a emissão de qualquer parecer, informação, aprovação, autorização ou documento escrito, nem a suspensão do prazo legalmente estabelecido para a apreciação da comunicação prévia.

Artigo 11.º

Rejeição da comunicação prévia

1. No prazo de 20 dias a contar da entrega da comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 10.º, a entidade competente deve rejeitar a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis.

2. Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a entidade competente tenha rejeitado a comunicação prévia, é disponibilizada a informação, preferencialmente no sítio da Internet da entidade competente, de que a comunicação não foi rejeitada, o que equivale à sua admissão.
3. Na falta de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, efectuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.
4. A comunicação prévia não pode ser rejeitada por não ter sido consultada ou solicitado parecer, autorização ou aprovação a uma entidade externa ou a serviços da organização autárquica municipal.

Artigo 12.º

Edifício inserido em área de reabilitação urbana

No caso de edifícios compreendidos em área de reabilitação urbana sujeita a operação de reabilitação urbana sistemática nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, a comunicação prévia pode ser rejeitada quando a operação de reabilitação urbana seja susceptível de causar um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que se insere.

Artigo 13.º

Protecção do existente

1. A comunicação prévia não pode ser rejeitada com fundamento em normas legais ou regulamentares posteriores à construção originária, se:
 - a) A desconformidade com as normas em vigor não for originada ou agravada pela operação de reabilitação urbana; ou
 - b) A operação de reabilitação urbana melhorar as condições de segurança e de salubridade da edificação.

2. Quando o técnico autor do projecto legalmente habilitado declare, através de termo de responsabilidade, que a desconformidade com as normas em vigor não é originada ou agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, a apreciação pela entidade competente no âmbito da comunicação prévia não incide sobre os aspectos que se relacionem com a declaração.
3. O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projecto legalmente habilitado deve:
 - a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projecto não observa; e
 - b) Fundamentar a não aplicação das normas ao abrigo do número anterior.
4. O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade de a entidade competente rejeitar a comunicação prévia por inobservância das normas legais e regulamentares em vigor cuja desaplicação não conste do termo de responsabilidade.
5. O disposto no presente artigo tem natureza imperativa, prevalecendo sobre quaisquer outras normas, gerais ou excepcionais, não podendo ser afastado ou modificado pelas mesmas.
6. O modelo do termo de responsabilidade referido no n.º 2 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia, das obras públicas e do ordenamento do território.

Artigo 14.º

Informação prévia

A informação prévia favorável obtida nos termos da subsecção II do RJUE vincula a entidade competente nos termos do artigo 17.º do referido regime.

Artigo 15.º

Termo de responsabilidade para autorização de utilização

1. Concluída a operação urbanística, no todo ou em parte, o director de obra ou director de fiscalização de obra apresenta à entidade competente, através de termo de responsabilidade, declaração que ateste:
 - a) Que a obra está concluída;
 - b) Que a obra foi executada de acordo com as condições da comunicação prévia;
 - c) Se for caso disso, que as alterações efectuadas ao projecto estão em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
2. O termo de responsabilidade referido no número anterior deve, ainda:
 - a) Identificar o titular da autorização de utilização;
 - b) Identificar o edifício ou a fracção autónoma a que respeita;
 - c) Indicar o uso a que se destina o edifício ou a fracção autónoma;
 - d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, quando aplicável.
3. O modelo do termo de responsabilidade referido nos números anteriores é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia, das obras públicas e do ordenamento do território.

Artigo 16.º

Autorização de utilização

1. O comprovativo da apresentação à entidade competente do termo de responsabilidade a que se refere o artigo anterior corresponde à autorização de utilização, para os efeitos do artigo 62.º do RJUE.

2. A autorização de utilização dos edifícios é titulada pelo comprovativo da apresentação à entidade competente do termo de responsabilidade referido no artigo anterior, substituindo o alvará de utilização referido no n.º 3 do artigo 74.º do RJUE.
3. O comprovativo da apresentação à entidade competente do termo de responsabilidade a que se refere o artigo anterior vale para todos os efeitos junto de qualquer entidade pública ou privada, incluindo designadamente para efeitos de:
 - a) Transmissão da propriedade;
 - b) Celebração de contrato de arrendamento;
 - c) Constituição de propriedade horizontal;
 - d) Instrução de processos no âmbito da iniciativa “Licenciamento Zero”;
 - e) Ligação da água, luz, gás, saneamento e telecomunicações à rede;
 - f) Instalação ou modificação de estabelecimento comercial;
 - g) Para os devidos efeitos fiscais.
4. A disponibilização do comprovativo da apresentação à entidade competente do termo de responsabilidade com os efeitos previstos no n.º 1 não pode ficar dependente de licenças, autorizações, alvarás, apreciações, validações, autenticações, certificações, actos emitidos na sequência de comunicações prévias com prazo e registos ou qualquer tipo de vistorias ou inspecções prévias.
5. O comprovativo previsto no número anterior serve como certificação para todos os efeitos fiscais, nomeadamente para os efeitos dos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Artigo 17.º

Inspeções e vistorias de fiscalização e medidas de tutela da legalidade urbanística

1. O exercício das competências previstas nos artigos 46.º e 47.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, pode ser, nos termos aí estabelecidos, delegado nas entidades a que se refere o artigo 9.º, no âmbito dos procedimentos de controlo prévio da sua competência.
2. Quando o exercício das medidas de tutela da legalidade urbanística seja motivado pela inobservância de normas legais e regulamentares aplicáveis, cuja desaplicação foi fundamentada nos termos do artigo 14.º, essas medidas apenas podem ser exercidas após deliberação favorável da comissão arbitral municipal (CAM), prevista no Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto.
3. Para os efeitos do número anterior, a CAM deve pronunciar-se no prazo de 30 dias a contar da apresentação de requerimento pela entidade competente referida no artigo 9.º.
4. Na falta de deliberação no termo do prazo referido no número anterior, a entidade competente pode exercer as medidas de tutela de legalidade urbanística nos termos do n.º 1.
5. A CAM segue o regime previsto no Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, com as necessárias adaptações, nomeadamente para assegurar o cumprimento do prazo previsto no n.º 3, sendo que o seu presidente não tem, para os efeitos do presente artigo, voto de qualidade.

Artigo 18.º

Contra-ordenações

1. Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contra-ordenação:

a) A realização de operação urbanística de reabilitação urbana sujeita a comunicação prévia sem que esta haja sido efectuada e admitida;

b) A realização de quaisquer operações urbanísticas de reabilitação de edifícios em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições da admissão da comunicação prévia;

c) A ocupação de edifícios ou suas fracções autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso nela fixado;

d) As falsas declarações dos autores e coordenadores de projectos no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projecto;

e) As falsas declarações dos autores e coordenador de projectos no termo de responsabilidade previsto no n.º 2 do artigo 13.º;

f) As falsas declarações no termo de responsabilidade do director de obra e do director de fiscalização de obra ou de outros técnicos, nos termos do artigo 14.º, relativamente:

i. À conformidade da execução da obra com o projecto aprovado e com as condições da comunicação prévia admitida;

ii. À conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

g) A subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar.

2. A contra-ordenação prevista na alínea a) do número anterior é punível com coima de € 500 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 1 500 a € 450 000 no caso de pessoa colectiva.

3. A contra-ordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima de € 2 500 a € 350 000, no caso de pessoa singular, e de € 5 000 a € 600 000 no caso de pessoa colectiva.
4. A contra-ordenação prevista na alínea c) do n.º 1 é punível com coima de € 1 000 a € 250 000, no caso de pessoa singular, e de € 3 000 a € 400 000, no caso de pessoa colectiva.
5. As contra-ordenações previstas nas alíneas d) a g) do n.º 1 são puníveis com coima de € 3 000 a € 350 000.
6. A tentativa e a negligência são puníveis.

Artigo 19.º

Sanções acessórias

1. As contra-ordenações previstas no n.º 1 do artigo anterior podem ainda determinar, quando a gravidade da infracção o justifique, a aplicação das seguintes sanções acessórias:
 - a) A apreensão dos objectos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento na prática da infracção;
 - b) A interdição do exercício no município, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;
 - c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.
2. As sanções previstas no n.º 1, bem como as previstas no artigo anterior, quando aplicadas a industriais de construção civil são comunicadas ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P.
3. As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas d) a g) do n.º 1 do artigo anterior aos autores dos projectos, responsáveis pela direcção técnica da obra ou

a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto no artigo 16.º são comunicadas à respectiva ordem ou associação profissional, quando exista.

4. A interdição de exercício de actividade prevista na alínea b) do n.º 1, quando aplicada a pessoa colectiva, estende-se a outras pessoas colectivas constituídas pelos mesmos sócios.

Artigo 20.º

Responsabilidade criminal

1. O desrespeito dos actos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente regime constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 348.º do Código Penal.
2. As falsas declarações ou informações prestadas pelos responsáveis referidos nas alíneas d) a f) do n.º 1 do artigo anterior nos termos de responsabilidade ou no livro de obra integram o crime de falsificação de documentos, nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

Artigo 21.º

Regime subsidiário

Em tudo o não se encontrar especialmente previsto no presente capítulo aplica-se o disposto no RJUE.

Secção II

Simplificação da constituição da propriedade horizontal

Artigo 22.º

Constituição da propriedade horizontal

1. O comprovativo da apresentação ao município, ou à entidade competente nos termos do artigo 8.º, de termo de responsabilidade referido no número seguinte, subscrito por técnico legalmente habilitado, atestando que estão verificados os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, vale como documento comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem os requisitos legais, para os efeitos do artigo 59.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de Agosto.
2. O termo de responsabilidade referido no número anterior deve:
 - a) Identificar o titular da autorização de utilização;
 - b) Identificar o edifício ou as fracções autónomas a que respeita;
 - c) Indicar o uso a que se destinam as fracções autónomas;
 - d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal.
3. O modelo do termo de responsabilidade referido nos números anteriores é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia, das obras públicas e do ordenamento do território.
4. A disponibilização do comprovativo da apresentação do termo de responsabilidade com os efeitos previstos no n.º 1 não pode ficar dependente de licenças, autorizações, alvarás, apreciações, validações, autenticações, certificações, actos emitidos na sequência de comunicações prévias com prazo e registos ou qualquer tipo de vistorias ou inspecções prévias.

Secção III

Realização de obras em prédios arrendados

Artigo 23.º

Alterações ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto

Os artigos 1.º, 3.º, 7.º, 9.º, 10.º, 12.º a 15º, 17.º a 21.º, 28.º e 31.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

[...]

1. [...]:

- a) [...];
- b) À realização de obras coercivas;
- c) [...];
- d) [...].

2. [...].

Artigo 3.º

[...]

No caso de o senhorio não efectuar as obras a que está obrigado, o município ou a entidade gestora da área de reabilitação urbana, pode intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua execução coerciva, independentemente da respectiva deliberação pela assembleia de condóminos.

Artigo 7.º

Denúncia para demolição

1. [...].

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior as situações em que a demolição seja determinada por motivo de ruína, nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, ou do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto.
3. Quando a ruína resulte de acção ou omissão culposa, do proprietário ou de terceiro, o disposto no número anterior não prejudica o direito do arrendatário de, nos termos gerais, obter do causador dos prejuízos a indemnização que seja devida.

Artigo 9.º

[...]

1. [...].
2. Aplica-se ao realojamento do arrendatário o disposto no n.º 5 do artigo 6.º, devendo o imóvel destinado a esse fim possuir o nível de conservação médio ou superior.
3. Caso as despesas a suportar com o realojamento em imóvel equivalente ao locado sejam superiores à renda paga pelo arrendatário, o realojamento temporário pode ter lugar em fogo adequado à dimensão do seu agregado familiar, de acordo com as regras estabelecidas na legislação relativa à habitação social.

Artigo 10.º

[...]

1. A suspensão do contrato é efectuada por comunicação ao arrendatário, formulando uma proposta com os seguintes elementos:

a) Caracterização das obras a efectuar e necessidade de desocupação do locado;

b) [...];

c) [...];

d) Indicação do prazo legalmente estabelecido para a resposta e da consequência prevista no n.º 6 para o incumprimento desse prazo.

2. Nos casos previstos no artigo 89.º do RJUE e nos artigos 55.º e 57.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, o senhorio apresenta, com a sua proposta, a intimação correspondente.
3. O arrendatário responde no prazo de 30 dias, podendo aceitar ou recusar, integralmente, a proposta do senhorio, bem como, em alternativa à suspensão, denunciar o contrato.
4. No caso previsto na parte final do número anterior, cabe ao arrendatário indicar o momento de produção de efeitos da denúncia, que deve ocorrer antes da data de início das obras.
5. [...].
6. Na falta de resposta dentro do prazo estabelecido no n.º 3, considera-se recusada a proposta do senhorio.
7. No prazo de 15 dias a contar da aceitação da proposta, o senhorio comunica ao arrendatário as datas para a entrega da chave da casa de realojamento e para a desocupação do locado.
8. [Anterior n.º 7].
9. [Anterior n.º 8].

Artigo 12.º

[...]

O disposto na presente subsecção aplica-se às obras coercivas executadas em prédios total ou parcialmente arrendados:

- a) Pelo município, nos termos do RJUE;
- b) Pelo município ou pela entidade gestora da área de reabilitação urbana nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Artigo 13.º

Despejo administrativo

Para os efeitos previstos no artigo anterior, a entidade promotora das obras coercivas pode proceder ao despejo administrativo e ocupar o prédio ou fogos, total ou parcialmente, até ao período de um ano após a data da conclusão das obras, após o qual tal ocupação cessa automaticamente.

Artigo 14.º

[...]

1. O início das obras é precedido da elaboração de um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito, e que representa o valor pelo qual este é responsável, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. O valor a suportar é acrescido do custo dos trabalhos a mais, decorrentes de circunstâncias imprevisíveis à data da elaboração do orçamento, que se mostrem indispensáveis para a conclusão da obra, com o limite estabelecido no n.º 3 do artigo 370.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro.

Artigo 15.º

[...]

1. A entidade promotora das obras coercivas não pode proceder ao despejo administrativo sem assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes, sendo aplicável o disposto no n.º 5 do artigo 6.º.
2. [...].
3. No caso de arrendamento não habitacional, não sendo possível o realojamento ou não concordando o arrendatário com as condições oferecidas, a entidade promotora das obras coercivas indemniza o arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º, tendo o direito de arrendar o local após as obras, nos termos do artigo 20.º, para se ressarcir do valor da indemnização paga.

Artigo 17.º

[...]

A entidade promotora das obras coercivas comunica ao arrendatário o fim das obras, devendo o arrendatário reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.

Artigo 18.º

[...]

1. O ressarcimento pelas obras executadas pela entidade promotora das obras coercivas é feito através do recebimento das rendas, com o limite previsto no artigo 14.º.
2. Quando o senhorio o requeira, demonstrando que as rendas são indispensáveis para sustento do seu agregado familiar ou para a

sustentabilidade económica da pessoa colectiva, a entidade promotora das obras coercivas pode autorizar o levantamento de 50% do valor dos depósitos da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das actualizações ordinárias anuais, revertendo o restante para a entidade promotora das obras coercivas.

3. A autorização referida no número anterior é emitida no prazo de 10 dias após a apresentação do requerimento, acompanhado dos elementos de prova necessários.

Artigo 19.º

[...]

1. O arrendatário deposita a renda, nos termos dos artigos 17.º e seguintes do NRAU, enquanto a entidade promotora das obras coercivas não se encontrar totalmente ressarcida.
2. No prazo de 10 dias após o ressarcimento integral, a entidade promotora das obras coercivas notifica os arrendatários da cessação do dever de depositar a renda.

Artigo 20.º

Arrendamento pela entidade promotora das obras coercivas

1. Existindo fogos devolutos no prédio reabilitado, pode a entidade promotora das obras coercivas arrendá-los, mediante concurso público, pelo prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.
2. Existindo arrendamento nos termos do número anterior, o proprietário só tem o direito de se opor à renovação do contrato quando o fim do

respectivo prazo se verifique após o ressarcimento integral da entidade promotora das obras coercivas.

3. [...].
4. O disposto no n.º 1 não é aplicável se o proprietário arrendar os fogos devolutos, por valor não inferior ao previsto no número anterior, no prazo de quatro meses após a ocupação do prédio pela entidade promotora das obras coercivas ou após a conclusão das obras.
5. [...].

Artigo 21.º

[...]

1. [...].
2. [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - e) Os bens arrolados ficam depositados à guarda da entidade promotora das obras coercivas e são entregues ao arrendatário a requerimento deste, sem prejuízo de só poderem ser repostos no fogo despejando após a conclusão das respectivas obras;
 - f) [...].
3. [...].

Artigo 28.º

[...]

1. A realização de obras coercivas visa a obtenção pelo prédio de um nível de conservação compatível com a actualização da renda, nos termos dos artigos 30.º e seguintes do NRAU, com as devidas adaptações e as especialidades constantes do presente artigo.
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. [...].
6. [...].
7. [...].
8. [...].

Artigo 31.º

[...]

1. [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. Encontrando-se o edifício constituído em propriedade horizontal, o inquilino pode substituir-se ao senhorio na execução de obras nas partes comuns, determinadas pela assembleia de condóminos ou impostas, nos termos previstos no artigo 89.º do RJUE e no artigo 55.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Artigo 24.º

Aditamentos ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto

São aditados ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, os artigos 10.º-A a 10.º-C, e 15.º-A a 15.º-B, com a seguinte redacção:

«Artigo 10.º-A

Intervenção da CAM

1. A intervenção da CAM pode ser requerida pelo senhorio, no prazo de 15 dias a contar da data de recepção da resposta prevista nos n.ºs 3 a 5 do artigo anterior ou, na falta desta, do termo do respectivo prazo.
2. A intervenção da CAM pode ser requerida pelo arrendatário no caso previsto no n.º 5.º do artigo anterior, no prazo de 15 dias após a declaração prevista naquele preceito.
3. No caso previsto no n.º 1, os efeitos da suspensão do contrato não operam até à notificação da decisão da CAM.
4. Às decisões da CAM aplica-se o disposto nos artigos 17.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto.

Artigo 10.º-B

Desocupação do locado

1. À desocupação do locado aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 15.º-A a 15.º-O do NRAU.
2. Para o efeito previsto no número anterior, a comunicação prevista no artigo 15.º-C do NRAU deve incluir, consoante o caso:
 - a) As comunicações da proposta prevista no n.º 1 do artigo 10.º e a comunicação da sua aceitação;

b) A decisão da CAM, em caso de suspensão do contrato, quando seja requerida a intervenção dessa entidade;

c) A decisão judicial, em caso de denúncia do contrato.

Artigo 10.º-C

Acordo das partes

1. O disposto no presente decreto-lei não prejudica o estabelecimento, por acordo das partes, das soluções que considerem mais adequadas a respeito da desocupação do locado, da realização das obras, do realojamento ou da indemnização, que decorram da denúncia ou da suspensão do contrato de arrendamento.
2. O acordo referido no número anterior deve, porém, conter os seguintes elementos:
 - a) Indicação do efeito, de cessação ou de suspensão, pretendido;
 - b) Data da desocupação do imóvel;
 - c) Condições e contrapartidas a prestar ao arrendatário pela desocupação do imóvel.
3. A simples apresentação de propostas ou a realização de negociações, antes da celebração do acordo, não prejudica a legitimidade para o exercício dos meios de resolução de conflitos legalmente estabelecidos nem suspende os mesmos.

Artigo 15.º-A

Requisição de imóveis devolutos

1. Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, por motivo de interesse público na execução coerciva de obras previstas

no artigo 12.º, os imóveis devolutos, classificados nos termos de diploma próprio, podem ser objecto de requisição temporária, pelo período máximo de um ano, para realojamento temporário dos arrendatários e moradores despejados em virtude da execução das referidas obras.

2. À requisição por utilidade pública regulada no presente artigo aplica-se o disposto nos artigos 83.º a 86.º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, com as especificidades constante do artigo seguinte.

Artigo 15.º-B

Regime especial de requisição de imóveis devolutos

1. A requisição é determinada pela assembleia municipal, mediante requerimento da entidade promotora da requisição.
2. A entidade promotora da requisição é a câmara municipal ou a entidade gestora da área de reabilitação urbana, quando esta não seja o município.
3. O requerimento previsto no número anterior deve conter os elementos referidos no artigo 83.º do Código das Expropriações.
4. Na situação prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo 84.º do Código das Expropriações, a indemnização é fixada pela CAM mediante requerimento da entidade promotora da requisição.
5. Da decisão da CAM cabe recurso, nos termos previstos no Código das Expropriações para a decisão arbitral.
6. A entidade promotora da requisição pode realizar, no imóvel requisitado, as benfeitorias destinadas à obtenção do nível conservação médio.

7. Às benfeitorias previstas no número anterior não se aplica o disposto nas alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 85.º do Código das Expropriações, sendo as mesmas reguladas pelos artigos 1273.º a 1275.º do Código Civil.
8. As requisições abrangidas pelo presente artigo possuem carácter urgente.»

Secção IV

Determinação do nível de conservação dos edifícios

Artigo 25.º

Determinação do nível de conservação

1. Para efeitos de exercício dos poderes previstos no artigo 89.º do RJUE e nos artigos 55.º e 57.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a avaliação do estado de conservação de um prédio urbano ou fracção autónoma é efectuada através da determinação do seu nível de conservação, de acordo com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, e nos artigos 2.º a 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro.
2. A determinação do nível de conservação prevista no número anterior cabe à câmara municipal ou à entidade gestora da área de reabilitação urbana, caso nesta sejam delegados os poderes conferidos pelos artigos 55.º e 57.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.
3. No âmbito dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas, a determinação do nível de conservação de prédios urbanos ou fracções autónomas pode ser efectuada, por termo de responsabilidade do técnico autor do projecto ou do técnico responsável

pela direcção da obra, desde que possuam a habilitação legalmente exigida.

4. Aplica-se à determinação do nível de conservação regulada no presente artigo o disposto no n.º 2 e, com as necessárias adaptações, no n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto.

Capítulo IV

Regime fiscal

Secção I

Incentivos fiscais à reabilitação urbana

Artigo 26.º

Incentivos fiscais à reabilitação urbana

1. São tributadas à taxa reduzida de IVA as operações constantes das verbas 2.18, 2.19, 2.23 a 2.27, da lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de Dezembro.
2. Em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS):
 - a) São englobadas em 50% as mais-valias previstas no n.º 2 do artigo 43.º do Código do IRS;
 - b) São tributadas à taxa autónoma de 5% as mais-valias previstas no n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
 - c) São dedutíveis à colecta os encargos previstos no n.º 4 do artigo 71.º do EBF;
 - d) São tributadas à taxa autónoma de 25%, em sede de IRS, as rendas previstas no n.º 6 do artigo 72.º do Código do IRS;

e) São tributadas à taxa autónoma de 5% as rendas de imóveis reabilitados, previstas no n.º 6 do artigo 71.º do EBF.

1. São aplicáveis as isenções de imposto municipal de imóveis (IMI), previstas no artigo 45.º, no n.º 1 e 3 do artigo 46.º e no n.º 7 do artigo 71.º, todos do EBF.
2. São aplicáveis as isenções de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), previstas no artigo 45.º e n.º 8 do artigo 71.º do EBF.

Artigo 27.º

Alteração ao Código do IRS

O artigo 72.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de Novembro, passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 72.º

[...]

1. [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. [...].
6. Os rendimentos prediais referidos na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º são tributados autonomamente à taxa de 25%.
7. [Anterior n.º 6].
8. Os rendimentos previstos nos n.ºs 4 a 7 podem ser englobados por opção dos respectivos titulares residentes em território português.
9. [Anterior n.º 8].

10. [Anterior n.º 9].

11. [Anterior n.º 10].»

Artigo 28.º

Alteração ao EBF

Os artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 45.º

[...]

1. [...].

2. [...].

3. Para efeitos dos números anteriores, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objectivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pela câmara municipal.

4. [...].

5. [...].

6. [...].

7. [...].

Artigo 71.º

[...]

1. Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2014 e pelo menos 75 % dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. [...].
6. [...].
7. [...].
8. [...].
9. [...].
10. [...].
11. [...].
12. [...].
13. [...].
14. [...].
15. [...].
16. [...].
17. Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados.

18. [Revogado].

19. [...].

20. [...].

21. [...].

22. [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) 'Estratégia de reabilitação', a estratégia ou os objectivos estratégicos definidos para cada área de reabilitação urbana, nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

23. [...].

24. A delimitação das áreas de reabilitação urbana para efeitos do presente artigo é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

25. [...].»

Artigo 29.º

Aditamento ao Código do IMI

É aditado ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o artigo 70.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 70.º-A

Avaliação por peritos municipais

As avaliações previstas no presente código podem ser realizadas por peritos municipais, nos termos e nas condições a fixar por portaria dos membros do governo responsáveis pela área das finanças e das autarquias locais.»

Secção II

Classificação de prédios devolutos

Artigo 30.º

Alterações ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto

Os artigos 1.º a 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

[...]

O presente decreto-lei regula a classificação de prédios urbanos ou fracções autónomas como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), prevista no n.º 3 do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, e para os demais efeitos legalmente previstos.

Artigo 2.º

[...]

1. É classificado como devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma, destinado à habitação, que permaneça desocupado durante um ano.
2. Considera-se haver desocupação quando, durante o período referido no número anterior, não se registem consumos superiores a 36,5 m3 de água e a 1000 Kwh de electricidade.

Artigo 3.º

[...]

1. Não se considera devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma relativamente ao qual, no período referido no n.º 1 do artigo anterior, se tenha verificado uma das seguintes situações:
 - a) Estar integrado em empreendimento turístico ou inscrito como estabelecimento de alojamento local;
 - b) Constituir habitação secundária do sujeito passivo, desde que localizada em concelho distinto do domicílio fiscal;
 - c) Ter sido objecto de obras de reabilitação certificadas pela câmara municipal;
 - d)** Ter sido concluída a sua construção ou emitida a licença de utilização;
 - e) Ter sido adquirido para revenda por pessoas singulares ou colectivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, 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;

f) Constituir residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados;

g) Tratando-se da habitação própria e permanente do sujeito passivo, os consumos previstos no n.º 2 do artigo anterior não terem sido atingidos devido a impedimento objectivo de utilização do imóvel, designadamente, em caso de doença ou de reclusão em estabelecimento prisional.

2. A excepção prevista na alínea d) do número anterior é aplicável apenas durante um prazo correspondente ao dobro do período previsto nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 9.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro.

Artigo 4.º

[...]

1. [...].

2. [...].

3. Estando o prédio ou fracção autónoma omissa da respectiva matriz predial, a legitimidade passiva para o procedimento regulado no presente decreto-lei assiste ao proprietário constante do Registo Predial.

4. No caso previsto no número anterior, o município participa o prédio ou fracção autónoma omissa ao chefe de finanças competente, para efeitos de inscrição oficiosa na matriz e da sua identificação como devoluto.
5. Desconhecendo-se a identidade ou o paradeiro do proprietário, as notificações previstas no presente artigo são afixadas na porta do prédio ou da fracção em questão, lavrando-se auto de tal facto.
6. A identificação dos prédios ou fracções autónomas como devolutos é comunicada pelos municípios às Finanças, por transmissão electrónica de dados, dentro do prazo previsto no artigo 112.º do CIMI para a comunicação da respectiva taxa anual.
7. Caso o valor o imóvel não tenha ainda sido objecto de avaliação nos termos do CIMI, a câmara municipal promove essa avaliação, nos termos do mesmo código, a qual integra a comunicação referida no número anterior.
8. [Anterior n.º 4].

Artigo 5.º

[...]

1. [...].
2. Até ao dia 31 de Janeiro de cada ano, as empresas de fornecimento de água e electricidade enviam aos municípios a identificação dos imóveis cujos consumos verificados no ano anterior sejam inferiores aos estabelecidos no n.º 2 do artigo 2.º.
3. Para os efeitos previstos no artigo 30.º da Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro, os dados referidos no número anterior:

a) Destinam-se, exclusivamente, a verificar a ocorrência, ou não, das situações descritas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 2.º em relação aos imóveis indicados no pedido, não revelando a identidade dos titulares dos contratos de fornecimento nem os consumos concretamente efectuados;

b) São da responsabilidade das empresas que os produzem;

c) Apenas podem ser transmitidos às câmaras municipais, aos serviços das Finanças ou aos tribunais administrativos e fiscais, nos termos estabelecidos no presente decreto-lei, não sendo objecto de interconexão nem de transferência para países terceiros;

d) Podem ser consultados pelos respectivos interessados, a pedido destes, junto das entidades referidas nas alíneas b) e c);

e) Podem ser rectificadas, oficiosamente ou a pedido dos interessados, pelas entidades referidas na alínea b), sendo os interessados notificados da rectificação.

1. Os serviços locais das Finanças transmitem ao município, mediante solicitação deste, a identidade e o domicílio dos sujeitos passivos inscritos na matriz predial urbana, relativamente aos prédios indicados no pedido.

2. As informações referidas no presente artigo são prestadas, preferencialmente, através de meios informáticos.»

Capítulo V

Simplificação do regime de constituição de áreas de reabilitação urbana

Artigo 31.º

Alterações ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro

Os artigos 7.º, 13.º, 14.º, 78.º e 79.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 7.º

[...]

1. [...].
2. A cada área de reabilitação urbana pode corresponder uma ou mais operações de reabilitação urbana.

Artigo 13.º

[...]

1. [Anterior corpo do artigo].
2. A delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio pode igualmente seguir a forma simplificada.
3. A delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio sob forma simplificada pressupõe que a delimitação das mesmas seja efectuada previamente à aprovação das operações de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.
4. Nos casos referidos no número anterior a proposta de delimitação da área abrangida deve conter:
 - a) Os objectivos estratégicos a prosseguir;
 - b) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos

municipais nos termos do artigo 17.º.

Artigo 14.º

[...]

1. [...].
2. [...].
3. Nos casos em que não seja adoptada a forma simplificada, o projecto de delimitação da área de reabilitação urbana e da respectiva estratégia de reabilitação urbana ou do respectivo programa estratégico de reabilitação urbana são submetidos à apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., que dispõe do prazo de 20 dias para emitir parecer, findo o qual se considera nada ter a opor.
4. [...].
5. [...].
6. À publicitação do acto de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana sob forma simplificada é aplicável o disposto no número anterior, devendo a câmara municipal, simultaneamente com o envio do aviso para publicação, remeter ao IHRU, I. P., por meios electrónicos, a delimitação e o respectivo acto de aprovação.
7. No caso das áreas de reabilitação urbana terem sido delimitadas de forma simplificada, a aprovação das operações de reabilitação urbana seguem o disposto nos n.ºs 1 a 5.
8. [Anterior n.º 6].

Artigo 78.º

[...]

1. Com a entrada em vigor do presente decreto-lei, as áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 794/76 de 5 de Novembro, são automaticamente convertidas em áreas de reabilitação urbana.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a alteração da área objecto de conversão obedece aos procedimentos de alteração da delimitação de áreas de reabilitação urbana previstos no presente decreto-lei.
3. A conversão em áreas de reabilitação urbana determinada pelo n.º 1 tem os efeitos previstos no artigo 17.º.
4. Às áreas de reabilitação urbana convertidas nos termos do n.º 1 aplica-se o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, até à caducidade do decreto de classificação nos termos do número seguinte.
5. Os decretos de classificação de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística caducam com a aprovação de uma operação de reabilitação urbana para toda a área de reabilitação urbana que lhe corresponde ou com o decurso do prazo máximo de vigência das áreas de reabilitação urbana.
6. Nos casos referidos no número anterior, a aprovação da operação de reabilitação urbana é acompanhada por planta que reproduza a área de reabilitação urbana, devendo, nos casos em que se pretende alterar a área abrangida, adoptar-se um dos procedimentos de delimitação previstos no presente decreto-lei.
7. [Revogado].

Artigo 79.º

[...]

1. [...].
2. [...].
3. Para efeitos do presente decreto-lei, são áreas de reabilitação urbana as zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana, delimitadas nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, equiparando-se as unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados ao abrigo do mesmo decreto-lei às unidades de intervenção reguladas no presente decreto-lei.
4. [...].
5. [Revogado].
6. [Revogado].
7. [Revogado].
8. [Revogado].»

Artigo 32.º

Financiamento

A delimitação de áreas de reabilitação urbana confere a possibilidade de acesso dos projectos de reabilitação urbana, bem como dos trabalhos de concepção e gestão das operações de reabilitação urbana, aos mecanismos de financiamento da política de cidades e de eficiência energética, estabelecidos no Quadro de Referência Estratégico Nacional 2007-2013 (QREN), nos termos e nas condições dos respectivos regulamentos.

Capítulo VI

Alterações legislativas

Artigo 33.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1042.º, 1083.º, 1084.º e 1425.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de Novembro de 1966, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1042.º

[...]

1. O locatário pode pôr fim à mora oferecendo ao locador o pagamento das rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1083.º.
2. [...].

Artigo 1083.º

[...]

1. [...].
2. [...].
3. É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo seguinte.

Artigo 1084.º

[...]

1. [...].
2. [...].

3. A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento de renda, encargos ou despesas não caduca, ainda que o arrendatário ponha fim a mora.
4. A resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública fica sem efeito se, no prazo de três meses, cessar essa oposição.

Artigo 1425.º

[...]

1. [...].
2. Exceptuam-se do disposto no número anterior, dependendo apenas da aprovação por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, as seguintes obras que constituam inovações:
 - a) Colocação de ascensores;
 - b) Rampas de acesso;
 - c) Instalação de gás canalizado.
3. [Anterior n.º 2].»

Capítulo VII

Disposições finais

Artigo 34.º

Protocolos para prestação de informação e instrução de pedidos

Por protocolo a celebrar com os municípios podem ser designadas entidades públicas, associações ou outras entidades privadas para efeitos de prestação de informações

sobre o tratamento e para a instrução dos pedidos de controlo prévio das operações urbanísticas.

Artigo 35.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) O n.º 2 do artigo 15.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro;
- b) O n.º 18 do artigo 71.º do EBF;
- c) O n.º 6 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto;
- d) O n.º 7 do artigo 78.º e os n.º 5 a 8 do artigo 79.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Artigo 36.º

Aplicação da lei no tempo

1. O disposto na secção I do capítulo II aplica-se aos contratos de arrendamento celebrados antes e após a entrada em vigor da presente lei.
2. O disposto na secção I do capítulo II pode aplicar-se às situações em que o contrato tenha sido resolvido nos termos do n.º 7 do artigo 9.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, antes da entrada em vigor da presente lei.
3. O disposto na secção I do capítulo III aplica-se às operações urbanísticas cuja apresentação de comunicação prévia ocorra até 31 de Dezembro de 2014.
4. O benefício fiscal previsto no artigo 45.º do EBF aplica-se aos prédios urbanos objecto de reabilitação urbana e às transmissões onerosas de imóveis de prédios urbanos destinados à reabilitação que ocorram até 31 de Dezembro de 2014.

Artigo 37.º

Republicação

É republicado em anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, o capítulo II do título I da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com a redacção actual.

Artigo 38.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Anexo

(a que se refere o artigo 37.º)

TÍTULO I

CAPÍTULO II

Disposições gerais

SECÇÃO I

Comunicações

Artigo 9.º

Forma da comunicação

1. Salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes, relativas a cessação do contrato de arrendamento, actualização da renda e obras, são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção.
2. As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado.
3. As cartas dirigidas ao senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.
4. Não existindo contrato escrito nem comunicação anterior do senhorio, as cartas dirigidas a este devem ser remetidas para o seu domicílio ou sede.
5. Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele.
6. O escrito assinado pelo declarante pode, ainda, ser entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de recepção.
7. A comunicação do senhorio destinada à cessação do contrato por resolução com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou

despesas, nos termos do n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil, reveste a forma de comunicação especial, nos termos do artigo 15.º-C.

Artigo 10.º

Vicissitudes

1. A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:
 - a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais;
 - b) O aviso de recepção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.
5. O disposto no número anterior não se aplica:
 - a) Às cartas que constituam iniciativa do senhorio para actualização da renda, nos termos do artigo 34.º;
 - b) Às cartas que integrem ou constituam fundamento de despejo, nos termos do artigo 15.º.
2. Nas situações previstas no número anterior, o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de recepção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.
3. Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

Artigo 11.º

Pluralidade de senhorios ou de arrendatários

1. Havendo pluralidade de senhorios, as comunicações devem, sob pena de ineficácia, ser subscritas por todos, ou por quem a todos represente, devendo o

arrendatário dirigir as suas comunicações ao representante, ou a quem em comunicação anterior tenha sido designado para as receber.

2. Na falta da designação prevista no número anterior, o arrendatário dirige as suas comunicações ao primeiro signatário e envia a carta para o endereço do remetente.
3. Havendo pluralidade de arrendatários, a comunicação do senhorio é dirigida ao que figurar em primeiro lugar no contrato, salvo indicação daqueles em contrário.
4. A comunicação prevista no número anterior é, contudo, dirigida a todos os arrendatários nos casos previstos no n.º 2 do artigo anterior.
5. Se a posição do destinatário estiver integrada em herança indivisa, a comunicação é dirigida ao cabeça-de-casal, salvo indicação de outro representante.
6. Nas situações previstas nos números anteriores, a pluralidade de comunicações de conteúdo diverso por parte dos titulares das posições de senhorio ou de arrendatário equivale ao silêncio.

Artigo 12.º

Casa de morada de família

1. Se o local arrendado constituir casa de morada de família, as comunicações previstas no n.º 2 do artigo 10.º devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges.
2. As comunicações do arrendatário podem ser subscritas por ambos ou por um só dos cônjuges.
3. Devem, no entanto, ser subscritas por ambos os cônjuges as comunicações que tenham por efeito algum dos previstos no artigo 1682.º-B do Código Civil.

SECÇÃO II

Associações

Artigo 13.º

Legitimidade

1. As associações representativas das partes, quando expressamente autorizadas pelos interessados, gozam de legitimidade para assegurar a defesa judicial dos seus membros em questões relativas ao arrendamento.
2. Gozam do direito referido no número anterior as associações que, cumulativamente:
 - a) Tenham personalidade jurídica;
 - b) Não tenham fins lucrativos;
 - c) Tenham como objectivo principal proteger os direitos e interesses dos seus associados, na qualidade de senhorios, inquilinos ou comerciantes;
 - d) Tenham, pelo menos, 3000, 500 ou 100 associados, consoante a área a que circunscrevam a sua acção seja de âmbito nacional, regional ou local, respectivamente.

Secção III

Despejo

Artigo 14.º

Acção de despejo

1. A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma de processo comum declarativo.
2. Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão mortis causa, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda determinada nos termos dos artigos 30.º a 32.º desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação.

3. Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.
4. Se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período superior a três meses, é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância de indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.
5. Se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativa a estes factos, a qual constitui fundamento para despejo do local arrendado.

Artigo 14.º-A

Título executivo

O contrato de arrendamento é título executivo para a acção de pagamento de renda, encargos ou despesas quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida.

Secção III-A

Procedimento de despejo

Artigo 15.º

Procedimento de despejo

1. O procedimento de despejo regulado na presente secção é utilizado quando, não sendo o local arrendado desocupado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes, se verifique uma das seguintes circunstâncias:
 - a) Cessação por acordo de revogação, nos termos do artigo 1082.º do Código Civil;
 - b) Caducidade por decurso do prazo fixado no contrato, não sendo o contrato renovável por ter sido celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, nos termos do n.º 1 do

- artigo 1096.º do Código Civil, ou por ter sido celebrado para fins não habitacionais e as partes terem estipulado o seu carácter não renovável, nos termos do n.º 1 do artigo 1110.º do Código Civil;
- c. Cessação por oposição à renovação comunicada com a antecedência e nos termos previstos na lei ou no contrato;
 - d. Denúncia comunicada com a antecedência e nos termos previstos na lei ou no contrato;
 - e. Resolução com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda, prevista no n.º 3 do artigo 1083.º e no n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil.
 - f. Denúncia pelo arrendatário quando notificado da actualização da renda, nos termos do n.º 5 do artigo 37.º ou do n.º 5 do artigo 43.º.
2. [Revogado].
3. O procedimento de despejo previsto na presente secção apenas pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto de selo tenha sido liquidado.

Artigo 15.º-A

Tramitação do procedimento de despejo

O procedimento de despejo do local arrendado obedece à seguinte sequência:

- a) Verificação, por uma das entidades competentes para o procedimento de despejo previstas no artigo 15.º-B, do preenchimento de um dos fundamentos do n.º 1 do artigo 15.º e do requisito do n.º 3 do artigo 15.º;
- b) Envio de comunicação especial de despejo ao arrendatário, por uma das entidades competentes para o procedimento de despejo previstas no artigo 15.º-B, quando se verifique um dos fundamentos constantes do n.º 1 do artigo 15.º e o requisito constante do n.º 3 do artigo 15.º;

- c) Caso a comunicação especial seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado, a entidade competente para o procedimento de despejo procede à sua notificação pessoal ou à afixação dessa comunicação na porta do local arrendado, nos termos do n.º 3 do artigo 15.º-D;
- d) Depois de notificado, o arrendatário tem 15 dias, se outro prazo não for concedido, para demonstrar, perante a entidade competente para o procedimento de despejo, que não se verificam os fundamentos previstos no artigo 15.º ou para desocupar o local arrendado, nos termos do artigo 15.º-E;
- e) Findo o prazo referido na alínea anterior sem que o arrendatário tenha demonstrado que não se verificam os fundamentos previstos no artigo 15.º ou sem que tenha desocupado o locado, a entidade competente para o procedimento de despejo desloca-se ao local arrendado com o senhorio, para que este tome posse do imóvel, nos termos do artigo 15.º-F;
- f) Caso o arrendatário não desocupe o local arrendado de livre vontade no momento a que se refere a alínea anterior, a entidade competente para o procedimento de despejo apresenta requerimento que assume carácter urgente para autorização da entrada no domicílio do arrendatário, junto do tribunal ou julgado de paz competente, nos termos do artigo 15.º-G;
- g) Autorizada a entrada no domicílio do arrendatário pelo juiz ou juiz de paz, a entidade competente para o procedimento de despejo toma posse do imóvel, nos termos do artigo 15.º-J, tendo o arrendatário 15 dias, para remover os seus bens móveis, nos termos do n.º 1 do artigo 15.º-L;

- h) Terminado o prazo de remoção dos bens sem que o arrendatário os tenha recolhido, os mesmos consideram-se abandonados, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º-L.

Artigo 15.º-B

Competência para a realização do procedimento de despejo

1. São competentes para a realização do procedimento de despejo:
 - a) Os conservadores e os oficiais de registo;
 - b) Os advogados;
 - c) Os agentes de execução;
 - d) Os notários;
 - e) Os solicitadores.
2. No âmbito da realização do procedimento de despejo, as entidades referidas no número anterior praticam, nomeadamente, os seguintes actos:
 - a) Comunicação especial de despejo;
 - b) Tomada de posse do imóvel;
 - c) Solicitação do auxílio das autoridades policiais para tomar posse do imóvel;
 - d) Apresentação de requerimento urgente para autorização de entrada no domicílio do arrendatário, junto do tribunal ou julgado de paz competente;
 - I. Elaboração dos autos previstos no presente procedimento.
3. O valor a cobrar pelas entidades referidas no n.º 1 é fixado por portaria dos membros do Governo responsáveis pela área da economia, da justiça e do ordenamento do território, sendo que:

- a) O valor a cobrar pelas entidades referidas na alínea a) do n.º 1 deve ser fixo;
 - b) O valor a cobrar pelas entidades referidas nas alíneas b) a e) do n.º 1 deve ser um valor máximo.
4. A todos os documentos elaborados pelas entidades competentes referidas no n.º 1 é conferida fé pública, desde que assinado electronicamente ou carimbado com o respectivo selo branco.

Artigo 15.º-C

Comunicação especial de despejo

1. O despejo com os fundamentos previstos no artigo 15.º está sujeito a comunicação especial, cujo modelo é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da justiça, da economia e da habitação.
2. A comunicação especial tem como finalidade:
 - a) Resolver o contrato, nos casos previstos no n.º 7 do artigo 9.º;
 - b) Exigir a desocupação imediata do imóvel arrendado e a entrega da respectiva chave;
 - c) Exigir que o locatário retire os seus bens móveis do local arrendado;
 - d) Exigir o pagamento imediato de qualquer renda que se encontre em atraso.
3. A comunicação especial deve conter:
 - a) Indicação do fundamento de despejo, nos termos do artigo 15.º;
 - b) Indicação que, na falta de remoção do bens móveis, os mesmos consideram-se abandonados, nos termos do artigo 15.º-L;
 - c) Identificação, morada e contactos do senhorio;
 - d) Identificação e morada do arrendatário;

- e) Identificação, morada, contactos e assinatura electrónica ou assinatura e carimbo com o respectivo selo branco da entidade competente para o procedimento de despejo;
- f) Indicação que o arrendatário dispõe dos meios, legais e judiciais, para obstar ao despejo, nomeadamente a possibilidade de demonstrar, perante a entidade competente para o procedimento de despejo, que não se verificam os fundamentos previstos no artigo 15.º, de requerer providências cautelares e o diferimento da desocupação, nos termos do artigo 15.º-M;
- g) Prazo máximo para a desocupação do local arrendado.

Artigo 15.º-D

Forma da comunicação especial de despejo

1. A comunicação especial de despejo deve ser remetida por uma das entidades competentes para o procedimento de despejo, através de carta registada com aviso de recepção.
2. À comunicação especial aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 9.º, no n.º 4 do artigo 11.º e no n.º 1 do artigo 12.º.
3. No caso de a carta ser devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, a entidade competente para o procedimento de despejo deve deslocar-se ao local arrendado e:
 - a) Notificar o destinatário, devendo o mesmo assinar cópia da comunicação recebida; ou
 - b) Caso não seja possível notificar pessoalmente o destinatário, afixar a respectiva comunicação especial na porta do local arrendado, lavrando auto desse facto.

Artigo 15.º-E

Prazo para desocupação do local arrendado

1. O prazo para a desocupação de pessoas e bens do local arrendado é:
 - a) O expressamente previsto na comunicação especial, nunca inferior a 15 dias;
 - b) 15 dias, nos restantes casos.
2. O prazo previsto no número anterior conta-se a partir dos seguintes factos:
 - a) No caso de ter sido o arrendatário a assinar a comunicação especial ou o aviso de recepção, da respectiva data de assinatura;
 - b) No caso de não ter sido o arrendatário a assinar o aviso de recepção da comunicação especial, do 5.º dia posterior à data de assinatura do mesmo;
 - c) No caso de afixação da comunicação especial na porta do local arrendado, do 5.º dia posterior à data de afixação.
3. Ao procedimento previsto na presente secção não se aplica o disposto no artigo 1087.º do Código Civil.

Artigo 15.º-F

Tomada de posse do local arrendado

1. Findo o prazo estabelecido no artigo anterior, a entidade competente para o procedimento de despejo desloca-se ao local arrendado com o senhorio, para que este tome posse do imóvel.
2. A entidade competente para o procedimento de despejo pode solicitar o auxílio de autoridades policiais.
3. O senhorio e o arrendatário podem acordar num prazo para entrega do local arrendado e remoção de todos os bens móveis, sendo lavrado auto pela entidade competente para o procedimento de despejo.

4. Em caso de incumprimento do acordo previsto no número anterior, o senhorio ou a entidade competente para o procedimento de despejo utiliza o mecanismo previsto no artigo seguinte.

Artigo 15.º-G

Autorização judicial para entrada no domicílio

1. Caso o arrendatário não desocupe o local arrendado de livre vontade, a entidade competente para o procedimento de despejo apresenta requerimento que assume carácter urgente, junto do tribunal ou julgado de paz competente, para que este autorize a entrada no domicílio do arrendatário.
2. O requerimento deve ser instruído com:
 - a) Documento comprovativo do pagamento da taxa devida pelo requerimento;
 - b) Cópia da comunicação especial, bem como do aviso de recepção, assinado ou devolvido;
 - c) Cópia do auto de afixação da comunicação especial na porta do local arrendado, quando aplicável;
 - d) Declaração do senhorio, atestando que não foi citado de qualquer acção judicial ou petição para o diferimento da desocupação de imóvel para habitação, nos termos do artigo 930.º-C do Código do Processo Civil, que obste à realização das operações de desocupação do local arrendado;
 - e) Cópia da documentação que o arrendatário haja apresentado à entidade competente para obstar ao procedimento de despejo, quando aplicável.
3. O modelo de requerimento e o valor da taxa devida pelo requerimento urgente são fixados por portaria dos membros do Governo responsáveis pela área das autarquias locais da justiça e da economia, devendo essa taxa ser de valor fixo.

Artigo 15.º-H

Tribunal e julgado de paz competente para autorização de entrada no domicílio

É competente para autorizar a entrada no domicílio do arrendatário, nos termos do artigo anterior, qualquer tribunal judicial de competência civil de 1.ª instância ou julgado de paz existente na área do distrito judicial em que o local arrendado se situe.

Artigo 15.º-I

Tramitação da autorização judicial para entrada no domicílio

1. O juiz deve tomar a decisão quanto ao requerimento apresentado, que assume carácter urgente, no prazo máximo de cinco dias úteis a contar da data de entrada na secretaria do tribunal.
2. São motivos de indeferimento, designadamente:
 - a) Não ter sido utilizado o modelo de requerimento ou este não estar devidamente preenchido;
 - b) Não ter sido mencionado um dos fundamentos constantes do artigo 15.º;
 - c) O requerimento não estar instruído com os documentos referidos no n.º 2 do artigo 15.º-G;
 - d) Não terem sido cumpridas as regras legais para o procedimento de despejo.

Artigo 15.º-J

Entrada no domicílio do arrendatário com autorização judicial

1. O deferimento da autorização judicial para entrada no domicílio do arrendatário implica:
 - a) A possibilidade de arrombamento da porta e de substituição da fechadura para despejo do local arrendado e tomada de posse do imóvel;

- b) Que em caso de não remoção dos bens móveis no prazo fixado nos termos do artigo seguinte, os mesmos se consideram abandonados.
2. Para a tomada de posse do imóvel a entidade competente pode solicitar o auxílio das autoridades policiais.

Artigo 15.º-L

Destino dos bens móveis

1. O arrendatário deve, no prazo de 15 dias após a tomada de posse efectiva do imóvel arrendado pelo senhorio ou pela entidade competente para o procedimento de despejo, remover os seus bens móveis do local arrendado.
2. Decorrido o prazo fixado no número anterior sem que os bens tenham sido removidos consideram-se abandonados.
3. Para efeito do disposto no número anterior, a entidade competente para o procedimento de despejo procede ao arrolamento dos bens encontrados no imóvel.

Artigo 15.º-M

Protecção do arrendatário

1. Após a comunicação especial de despejo, o arrendatário pode demonstrar, perante a entidade competente para o procedimento de despejo, que não se verificam os fundamentos previstos no artigo 15.º, nomeadamente demonstrando o pagamento pontual das rendas.
2. O arrendatário pode ainda:
 - a) Instaurar acção judicial de impugnação do despejo e requerer as providências cautelares respectivas;
 - b) Requerer o diferimento da desocupação, por um prazo não superior a 10 meses, nos termos dos artigos 930.º-C e 930.º-D do Código de Processo Civil, com as devidas adaptações;

- c) Apresentar o atestado médico previsto no n.º 3 do artigo 930.º-B do Código de Processo Civil, à entidade competente para o procedimento de despejo, com as devidas adaptações.

Artigo 15.º-N

Suspensão do procedimento de despejo

1. O procedimento de despejo do local arrendado suspende-se, mesmo que já tenha sido autorizada a entrada no domicílio do arrendatário contra a sua vontade, nos termos do artigo 15.º-I, com a notificação ao senhorio da acção ou providência prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, desde que prestada a caução nos termos do número seguinte.
2. A suspensão do procedimento de despejo nos termos do número anterior ocorre desde que seja prestada pelo arrendatário caução no valor das rendas, encargos ou despesas em dívida, acrescida mensalmente do depósito do montante correspondente à privação do uso do imóvel, de valor equivalente ao das rendas que se venceriam se o contrato não tivesse sido resolvido.
3. O procedimento de despejo do local arrendado suspende-se igualmente com a apresentação da petição de diferimento da desocupação pelo arrendatário, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo anterior.
4. Nos casos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo anterior, o procedimento suspende-se pelo prazo e nos termos previstos nos n.º 3 a 5 do artigo 930.º-B do Código de Processo Civil, com as devidas adaptações.

Artigo 15.º-O

Responsabilidade civil e criminal

1. Aquele que fizer uso indevido do procedimento de despejo do local arrendado incorre em responsabilidade civil e criminal, nos termos da lei.

2. Se o arrendatário utilizar algum dos meios previstos nos artigos 15.º-M e 15.º-N litigando de má fé responde pelos danos que culposamente causar ao senhorio e incorre em multa nos termos do artigo 456.º do Código de Processo Civil.

SECÇÃO IV

Justo impedimento

Artigo 16.º

Invocação de justo impedimento

1. Considera-se justo impedimento o evento não imputável à parte em contrato de arrendamento urbano que obste à prática atempada de um acto previsto nesta lei ou à recepção das comunicações que lhe sejam dirigidas.
2. O justo impedimento deve ser invocado logo após a sua cessação, por comunicação dirigida à outra parte.
3. Compete à parte que o invocar a demonstração dos factos em que se funda.
4. Em caso de desacordo entre as partes, a invocação do justo impedimento só se torna eficaz após decisão judicial.

SECÇÃO V

Consignação em depósito

Artigo 17.º

Depósito das rendas

1. O arrendatário pode proceder ao depósito da renda quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito, quando lhe seja permitido fazer cessar a mora e ainda quando esteja pendente acção de despejo.
2. O previsto na presente secção é aplicável, com as necessárias adaptações, ao depósito do valor correspondente a encargos e despesas a cargo do arrendatário.

Artigo 18.º

Termos do depósito

1. O depósito é feito em qualquer agência de instituição de crédito, perante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário, ou por outrem em seu nome, e do qual constem:
 - b) A identidade do senhorio e do arrendatário;
 - c) A identificação do locado;
 - d) O quantitativo da renda, encargo ou despesa;
 - e) O período de tempo a que ela respeita;
 - f) O motivo por que se pede o depósito.
2. Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder da instituição de crédito, cabendo o outro ao depositante, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito.
3. O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efectuado na pendência de processo judicial, do respectivo tribunal.

Artigo 19.º

Notificação do senhorio

1. O arrendatário deve comunicar ao senhorio o depósito da renda.
2. A junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito à contestação, ou figura processual a ela equivalente, de acção baseada na falta de pagamento produz os efeitos da comunicação.

Artigo 20.º

Depósitos posteriores

1. Enquanto subsistir a causa do depósito, o arrendatário pode depositar as rendas posteriores, sem necessidade de nova oferta de pagamento nem de comunicação dos depósitos sucessivos.
2. Os depósitos posteriores são considerados dependência e consequência do depósito inicial, valendo quanto a eles o que for decidido em relação a este.

Artigo 21.º

Impugnação do depósito

1. A impugnação do depósito deve ocorrer no prazo de 20 dias contados da comunicação, seguindo-se, depois, o disposto na lei de processo sobre a impugnação da consignação em depósito.
2. Quando o senhorio pretenda resolver judicialmente o contrato por não pagamento de renda, a impugnação deve ser efectuada em acção de despejo a intentar no prazo de 20 dias contados da comunicação do depósito ou, estando a acção já pendente, na resposta à contestação ou em articulado específico, apresentado no prazo de 10 dias contados da comunicação em causa, sempre que esta ocorra depois da contestação.
3. O processo de depósito é apensado ao da acção de despejo, em cujo despacho saneador se deve conhecer da subsistência do depósito e dos seus efeitos, salvo se a decisão depender da prova ainda não produzida.

Artigo 22.º

Levantamento do depósito pelo senhorio

1. O senhorio pode levantar o depósito mediante escrito em que declare que não o impugnou nem pretende impugnar.
2. O escrito referido no número anterior é assinado pelo senhorio ou pelo seu representante, devendo a assinatura ser reconhecida por notário, quando não se apresente o bilhete de identidade respectivo.
3. O depósito impugnado pelo senhorio só pode ser levantado após decisão judicial e de harmonia com ela.

Artigo 23.º

Falsidade da declaração

Quando a declaração referida no artigo anterior seja falsa, a impugnação fica sem efeito e o declarante incorre em multa equivalente ao dobro da quantia depositada,

sem prejuízo da responsabilidade penal correspondente ao crime de falsas declarações.

SECÇÃO VI

Determinação da renda

Artigo 24.º

Coeficiente de actualização

1. O coeficiente de actualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.
2. O aviso com o coeficiente referido no número anterior é publicado no Diário da República até 30 de Outubro de cada ano.

Artigo 25.º

Arredondamento

1. A renda resultante da actualização referida no artigo anterior é arredondada para a unidade euro imediatamente superior.
2. O mesmo arredondamento se aplica nos demais casos de determinação da renda com recurso a fórmulas aritméticas.

OS DEPUTADOS

Carlos Zorrinho

António Braga

Mota Andrade

José Junqueiro

Vieira da Silva

Pedro Farmhouse

António Ramos Preto

Fernando Medina