

PROJETO DE LEI N.º 653/XV/1.^a

ALTERA O REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO E O REGIME JURÍDICO
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL, DE MODO A SIMPLIFICAR OS
LICENCIAMENTOS, REFORÇAR OS MEIOS DE FISCALIZAÇÃO E FLEXIBILIZAR O USO DO
SOLO PARA USO HABITACIONAL

Exposição de motivos

Em Portugal, há um problema sério e generalizado de falta de habitação, especialmente habitação a preços acessíveis.

Este problema existe sobretudo do lado da oferta e de esta reagir de forma insuficiente à forte procura, o que é exacerbado pelos custos de contexto.

A pressão da procura tem aumentado, devido ao incremento do turismo e dos fluxos migratórios e devido à tendência para um maior número de agregados domésticos mais pequenos.

Na última década, construíram-se apenas 110 mil edifícios, quando nas décadas anteriores produziram-se mais de 500 mil edifícios.

A baixa oferta de casas no mercado deve-se a esta quebra de construção nova, mas também a que muitos fogos não são colocados no mercado devido a várias questões, onde se identifica como principal, a enorme rigidez, lentidão e imprevisibilidade nos processos de licenciamento.

Por outro lado, as vagas sucessivas de medidas deste Governo (incluindo as muito recentes, como a limitação dos aumentos de rendas) só têm destruído a confiança no mercado causando a retração na oferta.

Identificamos ainda que há uma enorme falta de atualização e flexibilidade dos instrumentos de gestão territorial, o que tem impedido ou constrangido a atualização de solo urbano ou urbanizável disponível, reduzindo a capacidade para construir novos fogos.

Este Governo do Partido Socialista falhou e continua a falhar, na incompreensão do problema e numa gritante incapacidade de execução, prometendo milhares de casas e milhares de milhões de investimento.

Falharam redondamente nos anunciados Programa de Arrendamento Acessível, Chave na Mão e Habitação Vitalícia, no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que consumiu vários milhões de euros em 7 anos e não produziu novas casas e num atraso muito preocupante do PRR, onde, atualmente, só estão executados e pagos 3% (90M€) dos 2,7 mil milhões da componente habitação.

A completa falta de rumo, inconstância e instabilidade deste Governo, que anda em navegação à vista, com medidas de curto prazo sem cuidar dos efeitos no médio e longo prazo, demonstra a incapacidade política e agrava estes problemas prejudicando fortemente a atração de investimento que, sendo de longo prazo, carece de estabilidade e confiança.

Pelo exposto, o Partido Social Democrata, preocupado com a dignidade da habitação para todas as pessoas e famílias e com a coesão social e territorial, apresenta um conjunto de medidas que têm como principais objetivos:

- i) resolver de forma estrutural a falta de oferta de habitação, quer em quantidade quer em qualidade;
- ii) remover os obstáculos ao aumento e melhoria da oferta – seja de construção e reabilitação, seja por colocação no mercado dos muitos imóveis devolutos ou subutilizados;
- iii) dirigir o parque habitacional público para as situações específicas de famílias com maiores carências habitacionais e baixos rendimentos, reforçando os mecanismos de fiscalização para não permitir injustiças
- iv) regular o mercado de forma a proporcionar às pessoas, em especial aos jovens, o acesso a habitação e a possibilidade de comprar ou arrendar sua casa;
- v) continuar a promover a vinda de estrangeiros, que tem efeitos muito positivos no emprego, rendimentos e atratividade do nosso país.

Este conjunto de medidas do PSD organizou-se em três pilares:

- A. Regime para aceleração e aumento da oferta de habitação disponível e acessível (privada e pública) - 28 medidas;
- B. Apoios Transitórios à Procura - 14 medidas;
- C. Estímulo a Soluções Inovadoras - 8 medidas.

Após a publicação destas medidas e da discussão com os mais variados agentes do setor, e aproveitando os contributos e aperfeiçoamentos, entretanto, recebidos o Grupo Parlamentar do Partido Social apresenta um conjunto de várias iniciativas legislativas e políticas na Assembleia da República que dão corpo a um “Novo Caminho para a Habitação”.

Posteriormente à apresentação pelo PSD das suas propostas, o Governo do Partido Socialista anunciou um conjunto de medidas que, contendo algumas cujo mérito se

reconhece (várias seguindo propostas prévias do PSD), se caracteriza por um erro fundamental de compreensão dos problemas e soluções necessárias para o mercado de habitação, pela insistência em fórmulas burocráticas de intervenção administrativa que a prática já mostrou não funcionarem, e pela aposta em mensagens perversas de violação da propriedade privada e da iniciativa económica privada e de repulsão do investimento nacional e estrangeiro (e.g. arrendamentos forçados, alojamento local, congelamentos de rendas).

Assim, o País dispõe hoje de dois caminhos que são alternativas claras no modo de entender e solucionar a crise de habitação que se gerou nos anos mais recentes.

Um dos aspetos fundamentais do choque de oferta consiste nas barreiras burocráticas. O primeiro dos desafios consiste, portanto, na redução da burocracia, na simplificação e agilização dos procedimentos quer de gestão urbanística quer de licenciamento ou autorização das operações, mas também na flexibilização de restrições construtivas e exigências regulamentares que se mostram manifestamente desatualizadas ou desadequadas à atual ponderação de direitos e interesses públicos.

Revela-se, assim, necessário, entre outros aspetos, responder à Rigidez, Lentidão e Imprevisibilidade nos processos de Licenciamento, que impede uma resposta célere à pressão da procura.

É fundamental simplificar, agilizar e flexibilizar para promover a oferta e realizar o direito fundamental à habitação com o limite de preservar o essencial das funções e responsabilidades reguladora e fiscalizadora públicas, e as exigências essenciais de salubridade, segurança e eficiência das edificações e sustentabilidade dos territórios.

Assim e por forma a concretizar os objetivos acima elencados, revela-se necessário visitar algumas das regras relativas aos procedimentos de licenciamento, por forma a simplificá-las, reforçando, em contrapartida, os meios de fiscalização. Por outro lado, mostra-se necessário flexibilizar o uso do solo pelos municípios para uso habitacional, nomeadamente, por forma a compatibilizar com a Estratégia Local de Habitação.

Atualmente, existem 723 mil fogos vagos, sendo que para venda ou arrendamento, estão no mercado apenas cerca de 348 mil fogos, menos de metade.

Continua a faltar um levantamento exaustivo do património do Estado, avaliar os imóveis inventariados, iniciar a promoção de projetos habitacionais que vão além de 2026 e definir novas fontes de financiamento para intervir no património.

Neste contexto, subsistem muitos imóveis do Estado que se encontram devolutos ou subutilizados e, muitas vezes, em processo de degradação. Esta situação representa um desperdício de recursos, um desaproveitamento de oportunidades para iniciativas de agentes públicos ou privados e uma afetação negativa da qualidade de vida urbana. Importa por isso intensificar os esforços de aproveitamento e conservação destes imóveis públicos, procurando apostar na ação, proximidade e diligências das autarquias e entidades intermunicipais.

Estas entidades locais podem ser parceiras decisivas quer em ações dirigidas à rentabilização do património do Estado junto de terceiros, quer no próprio aproveitamento dos imóveis para projetos e iniciativas de interesse público.

As autarquias e as entidades intermunicipais podem, com a sua proximidade e capilaridade, prestar um apoio valoroso ao Estado titular e gestor dos imóveis devolutos ou subutilizados na sua identificação e levantamento completo, na sua regularização

administrativa e registal, na conservação do edificado, ou mesmo na promoção das operações de rentabilização por alienação ou cedência onerosa a terceiros.

Por outro lado, aquelas entidades locais podem elas próprias ter interesse e disponibilidade para desenvolver projetos que aproveitem estes imóveis, assegurando a sua utilização e conservação.

Estas possibilidades de parceria justificam a criação de um Programa de cooperação entre o Estado e as entidades locais no sentido do aproveitamento do património público inativo, em que o papel de cada uma das partes é reconhecido, valorizado e retribuído.

Esta confiança na capacidade das entidades locais autárquicas e na eficiência e eficácia da sua ação está em linha com a descentralização administrativa para as autarquias que a Constituição propugna. Importa por isso concretizar esta confiança e aposta no domínio imobiliário, evitando-se a eternização das situações de subaproveitamento dos imóveis do Estado um pouco por todo o território.

Este diploma procura, assim, criar e regular um programa de cooperação para o aproveitamento do património público, bem como as possibilidades de parceria e os respetivos termos e condições, numa lógica de benefício mútuo.

Em particular mostra-se necessário regular um procedimento célere e eficaz que enquadrado naquele regime geral permita aos municípios, por si ou associados, bem como a freguesias com determinada dimensão, assumir a gestão de imóveis do Estado devolutos ou subutilizados, dinamizando-se por essa via a gestão capilar do património público.

Não obstante o seu âmbito vasto em matéria de ordenamento jurídico do património imobiliário, do domínio público e também do domínio privado, estabelecendo, ainda, os deveres de coordenação de gestão patrimonial e de informação sobre imóveis do sector público administrativo, pretende-se criar um procedimento especial com o objetivo de assegurar a celeridade e a coordenação dos procedimentos, respeitando os princípios daquele regime, que em complemento, estabeleça regras para a utilização de edifícios públicos pelas autarquias ou pelas entidades intermunicipais, estabelecendo, sobretudo, condições para que possam destiná-los a objetivos de serviço público de proximidade.

Acresce que, é notória a existência de um grande número de pendências judiciais relacionadas com diferentes interpretações relativamente a algumas normas, existindo grande controvérsia na doutrina e na jurisprudência, o que leva a que muitos processos demorem anos a ser concluídos.

Uma dessas situações prende-se com a questão de saber se o contrato de arrendamento quando acompanhado da comunicação ao fiador do valor em dívida pelo arrendatário, constitui, ou não, título executivo relativamente àquele. A questão é, como se disse, controversa, pelo que urge clarificar, o que agora se faz.

Por outro lado, é também objeto de controvérsia a questão de saber se a característica de urgência do procedimento especial de despejo se mantém quando o requerido deduz oposição e o procedimento é distribuído a um tribunal. Cumpre clarificar se, uma vez em tribunal, o processo mantém a característica de urgência, o que também por esta lei se pretende resolver.

Cumpre clarificar se, uma vez em tribunal, o processo mantém a característica de urgência, o que também por esta lei se pretende resolver.

Pretende-se, assim, promover a revisão e aceleração dos mecanismos de rápida resolução de litígios em caso de incumprimento dos contratos de arrendamento, nomeadamente, através do reforço e qualificação do Balcão Nacional de Arrendamento.

Pelo exposto e nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis os(as) Deputados(as) do PSD, abaixo-assinados, apresentam o seguinte projeto de lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

1 - A presente Lei estabelece medidas conducentes à simplificação de licenciamentos, reforço de fiscalização, flexibilização do uso de solos para uso habitacional, disponibilização de imóveis devolutos e subutilizados, e reforço da segurança no arrendamento,

2- Para efeitos do disposto no número anterior, a presente lei procede:

- a) À décima sexta alteração do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;
- b) À quarta alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual;
- c) À terceira alteração à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.
- d) A regulação do programa de cooperação entre o Estado e as Autarquias Locais para o aproveitamento do património imobiliário público inativo (Programa) e estabelece um procedimento especial de cedência de utilização temporária aos

municípios, a freguesias com mais de dez mil habitantes ou a entidades intermunicipais de bens imóveis do domínio público do Estado e de bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos que se encontrem devolutos ou subutilizados.

- e) À décima primeira alteração da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, na sua redação atual e propõe o reforço e agilização do Balcão Nacional de Arrendamento.

Artigo 2.º

Criação de regime excecional de disponibilização de imóveis devolutos ou subutilizados

É aprovado no anexo I à presente lei e da qual faz parte integrante, o regime excecional de disponibilização de imóveis devolutos ou subutilizados.

CAPÍTULO II

ALTERA O REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO E O REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL, DE MODO A SIMPLIFICAR OS LICENCIAMENTOS, REFORÇAR OS MEIOS DE FISCALIZAÇÃO E FLEXIBILIZAR O USO DO SOLO PARA USO HABITACIONAL

Artigo 3.º

Alteração do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Os artigos 4.º, 7.º, 44.º, 64.º, 76.º e 111.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[...]

- 1- [...]
- 2- [...]
- 3- [...]
- 4- [...]
 - a) [...]
 - b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por planos de pormenor com efeitos registais, operação de loteamento ou por unidades de execução;
 - c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento, plano de pormenor ou por unidades de execução;
 - d) [...]
 - e) [...]
 - f) [...]
 - g) [...]
 - h) [...]
 - i) [...]
- 5- [...]
- 6- [...]

Artigo 7.º

[...]

- 1 — [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) [...]
 - f) [...]

g) As operações urbanísticas promovidas por empresas públicas ou de capital maioritariamente público, por Cooperativas de Construção e Habitação (CCH) ou por entidades privadas que tenham como objeto o desenvolvimento de operações urbanísticas que disponham de pelo menos 50% de fogos ou de área de construção destinada a construção de habitação acessível.

2- [...]

3- [...]

4- [...]

5- [...]

6- [...]

7- [...]

8- [...]

9- [...]

Artigo 44.º

[...]

1- [...]

2- [...]

3- [...]

4- [...]

5- [...]

6- As áreas de cedência previstas no n.º 1 poderão ser destinadas à edificação de edifícios habitacionais compostos pelas tipologias de habitação, previstas na Estratégia Local de Habitação nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

7- As compensações previstas nos n.ºs 4 e 5 podem ser pagas através da cedência de imóveis para fins de habitação acessível, nos termos do n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

- 8- No caso previsto no número anterior, a cedência produz efeitos depois da aprovação pela assembleia municipal competente do relatório de avaliação que ateste a referida operação.

Artigo 64.º

[...]

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que tenha sido emitido ou expressamente rejeitado o alvará de autorização de utilização, o comprovativo do requerimento da mesma nos termos do artigo 63.º constitui título bastante para a utilização ou para a realização dos contratos e atos registrais relativos ao imóvel.

Artigo 76.º

[...]

- 1- [...]
- 2- [...]
- 3- [...]
- 4- [...]
- 5- [...]
- 6- [...]
- 7- Decorrido o prazo previsto no número 4 sem que tenha sido emitido ou expressamente rejeitado o respectivo alvará de licença de construção, pode ser iniciada a operação urbanística.

Artigo 111.º

[...]

Decorridos os prazos fixados para a prática de qualquer ato especialmente regulado no presente diploma sem que o mesmo se mostre praticado, observa-se o seguinte:

- a) Tratando-se de ato que deva ser praticado pela Câmara Municipal no âmbito do procedimento de licenciamento, mesmo que dependa de pareceres de terceiros, o interessado pode recorrer ao processo regulado no artigo 112.º ou requerer a emissão de licença.
- b) Caso a Câmara Municipal não emita a licença referida no número anterior, no prazo de 60 dias a contar do respetivo requerimento, considera-se o pedido tacitamente deferido.
- c) Para efeitos da alínea anterior, no silêncio da Câmara Municipal, o interessado pode iniciar a obra de construção.»

Artigo 4.º

Alteração à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

Os artigos 22.º, 65.º e 66.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 22.º

[...]

- 1- [...]
- 2- [...]
- 3- [...]
- 4- [...]
- 5- [...]
- 6- Excecionam-se do disposto no número anterior os casos em que o uso se destine a habitação acessível.
- 7- Nas situações descritas nas alíneas anteriores, presume-se a compatibilidade do uso habitacional, adotando-se as normas do plano relativas às parcelas

confinantes, desde que disponham de infraestruturas capacitadas para acolher a intensidade de construção adicional.

Artigo 65.º

[...]

- a) [...].
- b) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública ou de custos controlados, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário.
- c) [...].

Artigo 66.º

[...]

- a) [...].
- b) [...].
- c) Contribuição com áreas para a implementação, instalação e renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública ou de custos controlados, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.»

Artigo 5.º

Alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Os artigos 72.º, 123.º e 176.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 72.º

[...]

- 1- [...]

- 2- A reclassificação prevista no número anterior pode ser ainda fundamentada por força da implementação da Estratégia Local de Habitação, devendo constar na mesma, ou em adenda à mesma, as razões do ponto de vista económico e urbanístico pelas quais não existam alternativas viáveis para a construção de habitação acessível em solo urbano.
- 3- [anterior n.º 2]
- 4- Salvo nos casos previstos no n.º 2 supra a demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:
 - a) [anterior alínea a) do n.º 3]
 - b) [anterior alínea b) do n.º 3]
 - c) [anterior alínea c) do n.º 3]
- 5- A demonstração da sustentabilidade económico-financeira da transformação do solo no âmbito da Estratégia Local de Habitação limita-se à demonstração da viabilidade económico-financeira e urbanística, justificativas da ausência de alternativas em solo urbano.
- 6- A reclassificação do solo processa-se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no n.º 3, e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo.
- 7- [anterior n.º 5]
- 8- A reclassificação do solo que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva obedece aos critérios previstos nos n.ºs 1 e 4 e processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos territoriais, nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.
- 9- A reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio pode ser realizada através da elaboração, revisão ou

alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.ºs 1 a 4, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.

10- [anterior n.º 8]

11- A alteração, por adaptação, do plano diretor municipal ou do plano diretor intermunicipal só deve ser realizada findo o prazo previsto no n.º 7 e desde que executadas as operações urbanísticas previstas no plano, seguindo o procedimento referido no artigo 121.º.

12- A reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine ao cumprimento da Estratégia Local de Habitação, pode ser realizada através do procedimento previsto no artigo 123.º, sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

13- [anterior n.º 10]

14- [anterior n.º 11]

Artigo 123.º

[...]

1- [...]

a) [...]

b) Redefinição do solo, para usos habitacionais, com a possibilidade de adaptação de índices urbanísticos, através da implementação de uma unidade de execução, desde que enquadrados e justificados na Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

2- [...]

3- [...]

4- [...]

5- [...]

6- [...]

7- [...]

Artigo 176.º

[...]

1- [...]

2- As operações urbanísticas que disponham de mais de 20% dos fogos ou da área de construção destinada a habitação acessível e que se desenvolvam em sede de unidades de execução podem beneficiar de uma majoração de 15% de área de construção, podendo dispor de um maior número de pisos que os previstos no plano territorial em vigor se for a única alternativa viável.

3- [anterior n.º 2]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]»

Artigo 6.º

Preservação das Responsabilidades públicas

As alterações e simplificação procedimental previstas na presente lei não prejudicam nem diminuem a responsabilidade das entidades públicas com poderes de controlo prévio e sucessivo, incluindo nos casos de aplicação de comunicação prévia, deferimento tácito e substituição de alvará.

Artigo 7.º

Revisão do RGEU e da legislação conexa

No prazo de 240 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, o governo aprova a revisão das normas aplicáveis às edificações urbanas, de modo que o objeto do Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) se cinja às regras gerais sobre o enquadramento urbano e as características-base das tipologias habitacionais e às condições gerais e especiais que sejam essenciais para preservação da salubridade e segurança das edificações.

Artigo 8.º

Regulamentação

- 1- Compete ao Governo, no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, aprovar um decreto regulamentar que proceda à fixação dos conceitos técnicos a utilizar pelos municípios, na elaboração dos respetivos regulamentos municipais de urbanização e edificação, assim como a portaria constante do artigo 2.º da presente lei, que altera o número 10 do artigo 20.º do regime jurídico da urbanização e da edificação.
- 2- Sem prejuízo do princípio da autonomia municipal, as entidades intermunicipais disponibilizam aos municípios, se necessário, o apoio técnico necessário para que estes, no prazo de 180 dias contados a partir da data de entrada em vigor do diploma previsto no número anterior, revejam, de forma harmonizada, os vários regulamentos municipais de edificação e urbanização e dos respetivos regimes de taxas.
- 3- Sem prejuízo da salvaguarda da autonomia municipal, os municípios devem, através das entidades intermunicipais, promover e garantir:
 - a) A interoperabilidade dos sistemas informáticos e mecanismos que os vários municípios utilizam para tramitação procedimental urbanística e interface com os promotores, salvaguardando a autonomia municipal;
 - b) A plena digitalização dos processos urbanísticos;
 - c) Adoção no apoio à decisão urbanística de inteligência artificial, sob parametrização e controlo humanos, e da tecnologia do tipo BIM (“Building Information Modeling”) em código aberto.

4- O Governo disponibiliza através dos instrumentos financeiros ao seu dispor, os montantes de investimento necessários, por entidade intermunicipal, para a modernização tecnológica dos sistemas de controlo urbanístico de cada município, completando o mínimo que é a integral digitalização, interface à distância e a interoperabilidade entre os sistemas das entidades públicas intervenientes, e avançando para adoção no apoio à decisão urbanística de inteligência artificial e da tecnologia de código aberto.

CAPÍTULO III
REFORÇO DA SEGURANÇA NO ARRENDAMENTO

Artigo 9.º

Alteração à Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro

Os artigos 14.º-A e 15.º-S da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 14.º-A

Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas

1 - [...].

2- O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao fiador do montante em dívida pelo arrendatário, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa a instaurar contra o fiador, correspondente aos valores garantidos pela fiança prestada.

3 - [...].

Artigo 15.º-S

[...]

1 - [...].

2 – [...].

3 – [...].

4- A oposição ao requerimento de despejo reveste sempre carácter urgente, inclusive na fase de recurso.

5 – [anterior n.º 4]»

Artigo 10.º

Reforço e agilização do Balcão Nacional de Arrendamento

1 - No prazo de 60 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, o Governo procede ao reforço do mapa de pessoal do Balcão Nacional de Arrendamento, de forma a dotá-lo dos recursos humanos necessários à melhoria dos tempos de resposta do BNA, nomeadamente na fase inicial da análise dos requisitos de recusa do requerimento de despejo.

2 - No prazo de 120 dias o Governo aprova e propõe a legislação necessária à reforma dos procedimentos e organização do Balcão Nacional de Arrendamento e demais mecanismos de resolução de litígios com arrendamento vista à sua simplificação e significativa agilização.

Artigo 11.º

Promoção do recurso a mecanismos de resolução alternativa de litígios no arrendamento

No prazo de 120 dias o Governo propõe à Assembleia da República a legislação necessária à promoção do recurso a mecanismos de resolução alternativa de litígios no arrendamento.

Artigo 12º

Entrada em vigor

- 1- A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.
- 2- O previsto no n.º 1 do artigo 10.º aplica-se a partir da data de entrada em vigor da Lei do Orçamento do Estado para 2024.



GRUPO PARLAMENTAR PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

ANEXO I

(a que se refere o artigo 2.º)

CRIAÇÃO DE UM REGIME EXCECIONAL DE DISPONIBILIZAÇÃO DE IMÓVEIS DEVOLUTOS OU SUBUTILIZADOS

Capítulo I

Parte Geral

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei regula o programa de cooperação entre o Estado e as Autarquias Locais para o aproveitamento do património imobiliário público inativo (Programa) e estabelece um procedimento especial de cedência de utilização temporária aos municípios, a freguesias com mais de dez mil habitantes ou a entidades intermunicipais de bens imóveis do domínio público do Estado e de bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos que se encontrem devolutos ou subutilizados.

Artigo 2.º

Objetivos e conteúdo

1. O Programa promove a colaboração entre, por um lado, entidades públicas estaduais titulares ou gestoras de imóveis devolutos ou subutilizados e, por outro, municípios, freguesias com mais de dez mil habitantes ou entidades intermunicipais (entidades públicas locais), com vista ao aproveitamento e rentabilização desses imóveis, à prevenção da sua degradação e à dinamização da gestão capilar do património público.
2. A colaboração entre as entidades públicas titulares ou gestoras dos imóveis e as entidades públicas locais pode concretizar-se, designadamente, pelas seguintes formas:

- a) Realização de levantamento dos imóveis públicos devolutos ou subutilizados no território da entidade pública local;
- b) Apoio da entidade pública local na regularização administrativa, registal ou matricial dos imóveis;
- c) Apoio da entidade pública local no processo de alienação ou cedência onerosa do imóvel a terceiros;
- d) Intervenções de conservação ou reabilitação dos imóveis pela entidade pública local;
- e) Cedência de utilização temporária do imóvel à entidade pública local para realização de projetos de interesse público.

Artigo 3.º

Imóveis abrangidos

- 1. A presente lei abrange os bens imóveis do domínio público do Estado e os bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos que se encontrem devolutos ou subutilizados.
- 2. Para efeitos da presente lei considera-se:
 - a) Imóvel devoluto, todo o prédio urbano ou fração autónoma que, dispondo de áreas passíveis de serem utilizadas, esteja desocupado;
 - b) Imóvel subutilizado, todo o prédio urbano ou fração autónoma cujas áreas efetivamente utilizadas correspondam a menos de 1/4 das áreas úteis disponíveis.
- 3. Para efeitos da presente lei, relevam imóveis urbanos e mistos.
- 4. Para efeitos da alínea a) do n.º 2, são indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de fornecimento de água, gás e eletricidade ou a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás e eletricidade.

Artigo 4.º

Âmbito subjetivo

O Programa regulado pela presente lei abrange as seguintes:

- a) Entidades públicas locais, que são municípios, ou freguesias com mais de dez mil habitantes, ou entidades intermunicipais;
- b) Entidades públicas estaduais que sejam titulares ou gestoras dos imóveis referidos no artigo anterior, designadamente, órgãos, serviços e entidades da administração direta e indireta do Estado.

Artigo 5.º

Princípio da onerosidade

1 - As formas de colaboração referidas no artigo 2.º devem envolver algum modo de contrapartida, quer pela colaboração prestada pela entidade pública local, quer pela cedência de utilização temporária do imóvel.

2 – A contrapartida é estabelecida entre as partes, incluindo designadamente:

- a) Pagamentos pecuniários;
- b) A prestação de serviços ou incorporação de bens com vista ao aproveitamento, rentabilização, conservação ou reabilitação dos imóveis;
- c) A partilha do produto da rentabilização do imóvel;
- d) A atribuição de direitos de utilização de imóveis públicos.

Artigo 6.º

Fiscalização do Programa

1 - Os membros do Governo responsáveis pelo Tesouro e pela Administração Local designam, para o período de duração do Programa, um responsável pela fiscalização.

2 – Ao responsável pela fiscalização compete, designadamente:

- a) Realizar relatórios semestrais sobre a execução do Programa, incluindo as iniciativas de cooperação realizadas e as contrapartidas estabelecidas;

b) Verificar, por amostragem e com recurso à bolsa de avaliadores da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), as avaliações dos imóveis apresentadas pelos Proponentes conforme previsto no Capítulo III;

c) Avaliar a execução pelos Proponentes das suas obrigações ao abrigo do respetivo projeto de utilização do imóvel referido no Capítulo III.

3 – O Fiscal Único designado de entre os revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas inscritos na respetiva lista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Capítulo II

Cooperação para a rentabilização patrimonial

Artigo 7.º

Articulação da cooperação pela Direção Geral do Tesouro e Finanças

1 - As entidades públicas locais podem, a pedido ou com a concordância da DGTF referida no n.º 2 do artigo 8.º, prestar qualquer dos serviços referidos nas alíneas a) e d) do n.º 2 do artigo 2.º

2 – Qualquer entidade pública titular de imóvel referido no artigo 3.º pode solicitar a cooperação de entidade pública local ao abrigo do Programa regulado na presente lei, devendo dar conhecimento simultâneo do pedido à DGTF.

Artigo 8.º

Levantamento dos imóveis públicos devolutos ou subutilizados

1 - A entidade pública local pode elaborar e remeter à DGTF um levantamento dos imóveis públicos devolutos ou subutilizados que se encontrem no respetivo território.

2-O levantamento referido no número anterior é elaborado em formulário disponibilizado pela DGTF seu sítio na Internet.

3-A entidade pública local que entregue um levantamento de imóveis públicos, válido e preenchido de acordo com os termos definidos pelo formulário da DGTF, recebe como contrapartida créditos para cedência de utilização temporária de imóveis públicos a contratualizar nos termos previstos no Capítulo III, na seguinte proporção em função do número de habitantes:

- a) ≤ 10 mil habitantes, o direito potestativo de utilização sobre um imóvel por cada três imóveis identificados no levantamento e validados pela DGTF;
- b) > 10 mil e ≤ 50 mil habitantes, o direito potestativo de utilização sobre um imóvel por cada cinco imóveis identificados no levantamento e validados pela DGTF;
- c) > 50 mil habitantes, o direito potestativo de utilização sobre um imóvel por cada dez imóveis identificados no levantamento e validados pela DGTF.

4 – O direito potestativo referido no n.º anterior é majorado em 100% caso os imóveis identificados no levantamento sejam classificados.

Artigo 9.º

Apoio na regularização administrativa, registal ou matricial dos imóveis;

1 - A DGTF ou a entidade titular do imóvel, com o conhecimento daquela, podem solicitar à entidade pública local o apoio nos atos materiais e jurídicos necessários à regularização do imóvel em termos de licenciamento urbanístico, constituição de propriedade horizontal, inscrição no registo predial, inscrição matricial ou realização de operação de loteamento.

2 – Como contrapartida pelo serviço de apoio previsto no n.º anterior a entidade pública local pode receber:

- a) Créditos para cedência de utilização temporária de imóveis públicos a contratualizar nos termos do Capítulo III;
- b) Um pagamento pecuniário conforme tabela emolumentar, aprovada por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do tesouro e da administração local, no prazo de 90 dias após a publicação da presente lei e após audição

da Associação Nacional de Municípios Portugueses e da Associação Nacional de Freguesias.

3 – A determinação da contrapartida da entidade pública local é feita no despacho da DGTF referido no n.º 3 do artigo 7.º.

4 – No despacho referido no número anterior a DGTF pode conferir à entidade pública local poderes de representação da entidade titular do imóvel para a prática dos atos necessários à regularização administrativa, registal ou matricial.

Artigo 10.º

Apoio no processo de alienação ou cedência onerosa do imóvel a terceiros;

1 - A DGTF ou a entidade titular do imóvel, com o conhecimento daquela, podem solicitar à entidade pública local:

a) O apoio operacional na promoção de operações de rentabilização do imóvel público devoluto ou subutilizado, incluindo a sua colocação no mercado e a identificação de potenciais interessados, no estrito respeito das regras de contratação pública aplicáveis;

b) Que receba o imóvel em cedência temporária para sub-cedência ou arrendamento a terceiros.

2 – Como contrapartida pelas atividades previstas no número anterior a entidade pública local pode receber qualquer das contrapartidas referidas no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 11.º

Manutenção e conservação dos imóveis pela Entidade Local;

1 - A DGTF ou a entidade titular do imóvel, com o conhecimento daquela, podem contratualizar com a entidade pública local:

a) A realização de intervenções de conservação ou reabilitação dos imóveis, por conta da entidade titular;

b) A assunção da responsabilidade de gestão ou manutenção do imóvel.

2 – Como contrapartida pelas atividades previstas no número anterior a entidade pública local pode receber qualquer das seguintes contrapartidas:

a) Pagamento pecuniário contratualizado;

b) Uma percentagem do produto a receber pelo titular em caso de rentabilização do imóvel;

3 – No caso de operações de reabilitação realizadas no âmbito da presente lei, a entidade pública local pode promover e subscrever candidaturas a subsídios e apoios a que o projeto seja elegível.

Capítulo III

Procedimento especial de cedência de utilização temporária

Artigo 12.º

Início de procedimento

O procedimento regulado no presente capítulo inicia-se com a apresentação de uma proposta de cedência de utilização pela entidade pública local, que no presente capítulo é designada por “Proponente”.

Artigo 13.º

Proposta de cedência de utilização

1. O Proponente pode apresentar à DGTF uma proposta de cedência de utilização dos bens imóveis que se encontrem devolutos ou subutilizados, com vista a destiná-los a fim correspondente às atribuições por si prosseguidas.
2. O Proponente é sempre cessionário do imóvel e o primeiro responsável pelo cumprimento das obrigações legais e contratuais relativas ao mesmo.
3. A proposta a apresentar pelo Proponente inclui obrigatoriamente:
 - a) Um projeto de utilização do imóvel conforme previsto no artigo seguinte;
 - b) Uma proposta de duração da cedência de utilização;
 - c) Uma avaliação do imóvel nos termos do artigo 15.º;
 - d) Uma proposta de contraprestação de acordo com o previsto no artigo 23º;
 - e) A demonstração da capacidade financeira do Proponente adequada à execução do projeto.

Artigo 14.º

Projeto de utilização do imóvel

1. O projeto de utilização do imóvel identifica a atividade ou fim de interesse público ao qual o Proponente pretende destinar a utilização do imóvel, atenta a sua localização, as normas do instrumento municipal de gestão do território aplicável e eventual classificação do imóvel.
2. O projeto inclui ainda uma memória descritiva das eventuais obras de conservação ou reabilitação do imóvel e alterações que o Proponente pretenda realizar no imóvel.
3. O Proponente pode envolver parceiros públicos ou privados na implementação do projeto, devendo nesse caso incluir na proposta os termos gerais dessa cooperação.
4. O acordo previsto no número anterior não confere aos eventuais parceiros quaisquer direitos sobre o cedente e caduca automaticamente com a cessação da cedência.

5. A escolha de parceiro privado pelo Proponente respeita as regras da contratação pública.

Artigo 15.º

Avaliação do imóvel

1. A proposta apresentada pelo Proponente é acompanhada de uma avaliação do imóvel realizada por perito avaliador registado na CMVM, a expensas do Proponente.
2. O Fiscal Único previsto no artigo 6.º verifica, por amostragem e com recurso à bolsa de avaliadores da DGTF, as avaliações apresentadas pelos Proponentes.

Artigo 16.º

Instrução

1. No prazo de 15 dias da receção da proposta a DGTF promove a audição:
 - a) do ministério que tutela a entidade ou serviço ao qual o imóvel se encontra afeto;
 - b) do titular do imóvel;
 - c) da entidade responsável pela classificação, no caso de o imóvel se encontrar classificado.
2. As entidades referidas no número anterior emitem o seu parecer sobre a proposta no prazo de 45 dias após a notificação da DGTF.
3. A DGTF remete de imediato ao Proponente cópia dos pareceres previstos no presente artigo.
4. A DGTF ouve obrigatoriamente o Proponente antes de tomar a decisão final, informando-o, nomeadamente, sobre o sentido provável desta.
5. Perante os pareceres ou projeto de decisão referidos nos números anteriores pode o Proponente reformular a sua proposta.

Artigo 17.º

Decisão

1. A DGTF decide da aceitação ou rejeição da proposta no prazo de 90 dias a contar da sua receção.
2. Em caso de reformulação da proposta nos termos do n.º 5 do artigo anterior, a DGTF dispõe de um prazo de 45 dias para decidir, alargando-se se necessário o prazo do número anterior.
3. Ocorre o deferimento tácito da proposta se, no termo do prazo fixado para a decisão, esta não for proferida e notificada ao Proponente.
4. O dirigente máximo da pessoa coletiva pública com propriedade do imóvel ou, na sua falta, o membro do governo responsável pela área das finanças entrega ao Proponente os imóveis constantes na proposta apresentada pelo mesmo, no prazo de 60 dias após o deferimento expresso ou tácito da proposta.
5. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, são aplicáveis os instrumentos de política urbanística previstos no artigo 54.º e seguintes do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.
6. A DGTF só pode rejeitar a proposta com os seguintes fundamentos:
 - a) Ilegalidade dos fins ou atividades do projeto de utilização proposto;
 - b) Ilegalidade ou manifesta desadequação ao interesse público das obras de conservação ou reabilitação do imóvel previstas no projeto;
 - c) Falta de demonstração da capacidade financeira para a execução do projeto e a sustentabilidade do mesmo;
 - d) Manifesto prejuízo para o interesse público na aceitação da contraprestação proposta pelo Proponente, ponderada a probabilidade de alternativas de rentabilização do imóvel;

- e) O titular do imóvel tenha um projeto alternativo para utilização deste, cuja execução demonstradamente preveja iniciar no prazo de seis meses;
 - f) A DGTF ou o titular do imóvel tenham uma oferta firme para a alienação ou cedência onerosa daquele que seja geradora de receita superior à que resultaria da aceitação da proposta do Proponente.
7. Caso o fundamento da rejeição da proposta seja um dos previstos das alíneas e) e f) do número anterior e a operação alternativa não se concretize no prazo de seis meses da decisão da DGTF, o Proponente tem o direito de requerer a reapreciação da proposta sem que o mesmo fundamento de rejeição possa ser invocado.
8. Do ato de indeferimento da proposta cabe recurso para o membro do Governo responsável pela área do tesouro.

Artigo 18.º

Representante legal

Sem prejuízo da audição referida no artigo 16.º e dos eventuais direitos sobre a contraprestação suportada pelo Proponente, a DGTF atua como representante legal do titular do imóvel nos atos de decisão da proposta e outros que se mostrem necessários na gestão dos imóveis.

Artigo 19.º

Forma

1. A decisão favorável, expressa ou tácita, da DGTF é título bastante para que o proponente assuma o uso do imóvel e inicie a execução do projeto.
2. Caso o despacho da DGTF seja sujeito a condição, o contrato forma-se com a aceitação expressa pelo Proponente das condições nele previstas.

Artigo 20.º

Caducidade por não execução do projeto

1. Caso o Proponente não inicie a execução do projeto no prazo de seis meses do despacho da DGTF, caduca a cedência temporária.
2. A pedido fundamentado do Proponente, a DGTF pode prorrogar por uma vez o prazo previsto no número anterior.

Artigo 21.º

Constituição de ónus ou encargos

O Proponente não pode constituir sobre o imóvel ónus ou encargos, salvo mediante autorização prévia e expressa da DGTF.

Artigo 22.º

Obras de conservação e reabilitação do imóvel

A aceitação pela DGTF da proposta implica a autorização ao Proponente para realizar as obras de conservação, reabilitação ou alteração do imóvel que constem de memória descritiva integrada no projeto.

Artigo 23.º

Regime financeiro da cedência

1. A cedência temporária do imóvel obedece ao princípio da onerosidade consagrado no art.º 54.º do decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, considerando a avaliação prevista no artigo 15.º.
2. A contraprestação do Proponente pode ser concretizada através de um ou mais dos seguintes modos:
 - a) A realização pelo Proponente de investimentos em obras de conservação ou reabilitação e que se incorporem no imóvel;
 - b) Pagamento de uma renda;

- c) A entrega ao Estado de parte das receitas obtidas com a exploração do imóvel.
- 3. Caso a contrapartida pela cedência seja apenas a realização de investimento no imóvel, o prazo da cedência é fixado em função da relação entre o valor atual do imóvel previsto na avaliação referida no artigo 15.º e o volume de investimento em obra a realizar, acrescido de um período máximo de três anos para realização da obra.
- 4. Quando da cedência resulte benefício económico para o Proponente, é este partilhado com o titular do imóvel nas seguintes proporções:
 - a) 30% para o titular do imóvel enquanto o valor do investimento realizado pelo Proponente não se encontrar amortizado;
 - b) 70% para o titular do imóvel após o valor do investimento se encontrar amortizado.

Artigo 24.º

Prazo da cedência de utilização

- 1. A cedência do imóvel tem a duração máxima de 50 anos.
- 2. A DGTF pode determinar um período de duração da cedência inferior ao proposto pelo Proponente, com fundamento em relevante inconveniência para o interesse público da duração proposta pelo Proponente e na suficiência do prazo por si determinado para amortização do investimento realizado pelo Proponente.
- 3. A resolução antecipada da cedência pela DGTF implica comunicação ao Proponente com antecedência mínima de 60 dias por cada ano em falta para o final do contrato e indemnização pelo investimento realizado e ainda não amortizado.

Capítulo IV

Disposições finais

Artigo 25.º

Vigência

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do segundo mês após a sua publicação.

Artigo 26.º

Regime subsidiário

Em tudo o que não for especialmente regulado na presente lei, aplica-se o disposto no regime do património imobiliário público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação.

Palácio de São Bento, 6 de março de 2023.

O(s) Deputado(s) do Grupo Parlamentar do PSD

Joaquim Miranda Sarmiento