



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### **Proposta de Lei n.º 266/X**

#### Exposição de Motivos

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável no âmbito da política das cidades e da política de habitação. O desenvolvimento de políticas urbanísticas adequadas não é possível sem que se procure qualificar e revitalizar os distintos espaços que compõem a cidade.

A prossecução de políticas de reabilitação urbana assume-se, por isso, como uma vertente prioritária das políticas de intervenção urbanística, sendo a sua promoção essencial para um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades, capaz de potenciar uma melhor integração entre os diversos actores sociais e económicos.

O programa do XVII Governo Constitucional confere à reabilitação urbana elevada prioridade, tendo, neste domínio, sido já adoptadas medidas que procuram, de forma articulada, concretizar os objectivos ali traçados, designadamente, ao nível fiscal e financeiro, cumprindo destacar o regime de incentivos fiscais à reabilitação urbana, aprovado por via das alterações introduzidas pela Lei do Orçamento de Estado para 2009, aprovada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, no Estatuto dos Benefícios Fiscais e a exclusão da reabilitação urbana dos limites do endividamento municipal.

Verifica-se que a presente realidade normativa, no que respeita ao tratamento jurídico da reabilitação urbana, seja no que respeita aos instrumentos jurídicos estritamente urbanísticos e de ordenamento do território, seja no que concerne aos mecanismos de financiamento, apresenta um carácter disperso e assistemático.

Com efeito, pese embora diversos diplomas legais, de forma mais ou menos abrangente, tratem da temática da reabilitação urbana, a verdade é que o nosso ordenamento jurídico não dispõe de um diploma que abarque, de forma sistemática e harmoniosa, os vários aspectos cujo tratamento se mostra indispensável para garantir que agentes públicos e privados dispõem dos meios necessários à concretização de adequadas políticas de reabilitação urbana.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Ao actual quadro legislativo da reabilitação urbana corresponde, sobretudo, a disciplina das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU) contida no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio e a figura das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU), prevista e regulada no capítulo XI da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Assim, por um lado, considera-se como objectivo central da aprovação do regime jurídico da reabilitação urbana substituir um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das sociedades de reabilitação urbana, procurando-se antes o enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução. Por outro lado, e não menos importante, associa-se à delimitação das áreas de intervenção («áreas de reabilitação urbana») a obrigação de definição, pelo município, dos objectivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados para a sua prossecução.

A presente proposta de lei de autorização legislativa prossegue, pois, o objectivo de permitir a criação de um regime jurídico único, no qual se definam os objectivos, os princípios, procedimentos e instrumentos de política urbanística a aplicar em matéria de reabilitação urbana.

Para além disso, a presente proposta de lei de autorização legislativa abrange ainda a aprovação do regime aplicável à denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 8 do artigo 1103.º do Código Civil, e da actualização de rendas na sequência de obras com vista à reabilitação nos termos da secção II do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, constante do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, com vista à sua compatibilização com o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana e dos edifícios nestas situados agora proposto, introduzindo-se, igualmente, algumas clarificações no regime.

Foram desencadeadas as audições aos órgãos de Governo próprio das Regiões



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Autónomas e à Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

### Artigo 1.º

#### Objecto

Fica o Governo autorizado a aprovar:

- a) O regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana e dos edifícios nestas situados; e
- b) O regime de denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos e da actualização de rendas na sequência de obras com vista à reabilitação.

### Artigo 2.º

#### Sentido e extensão

1 – A autorização legislativa referida na alínea a) do artigo anterior quanto ao regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana e dos edifícios nestas situados, tem o seguinte sentido e extensão:

- a) Definir as atribuições e as competências das autarquias locais para promover a reabilitação urbana de uma ou mais áreas do território municipal, através da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da gestão e execução de operações de reabilitação urbana;
- b) Determinar os direitos e as obrigações de proprietários e de titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativamente aos edifícios a reabilitar, consagrando o dever de reabilitação como um dever de todos os proprietários de edifícios ou fracções que abrange, nomeadamente, todas as obras necessárias à manutenção



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva aos edifícios e fracções, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas;

- c) Estabelecer as obrigações dos proprietários e de titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativamente aos imóveis a reabilitar no âmbito das operações de reabilitação urbana, nomeadamente quanto às acções de reabilitação que devem ser realizadas e aos prazos que devem ser respeitados;
- d) Prever que nas áreas de reabilitação urbana se apliquem regras especiais, designadamente, quanto ao controlo urbanístico prévio de operações urbanísticas;
- e) Prever a criação de regimes especiais de tributação do património em áreas de reabilitação urbana, incluindo benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente, o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
- f) Consagrar regras especiais de financiamento das operações de reabilitação urbana, quer permitindo aos particulares o acesso a programas de apoio à reabilitação urbana, quer conferindo às autarquias locais o poder de aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avales cambiários, subscrever livranças, bem como conceder garantias pessoais e reais, relativamente a quaisquer operações de financiamento promovidas por entidades gestoras no âmbito de operações de reabilitação urbana;
- g) Determinar as condições em que entidades empresariais podem ser encarregadas da promoção, coordenação e execução de concretas operações de reabilitação urbana, nomeadamente, por via da delegação das competências municipais;
- h) Definir os instrumentos de programação a utilizar em sede de reabilitação



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

urbana, consagrando regras especiais em matéria de planeamento urbanístico, designadamente, estatuidando um regime especial de elaboração e acompanhamento de planos de pormenor de reabilitação urbana, respectivo conteúdo e efeitos e prevendo que estes possam prosseguir os objectivos dos planos de pormenor de salvaguarda do património cultural, substituindo-os, quando a área de intervenção contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, que determine, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, a elaboração de um plano deste tipo;

- i) Determinar os termos em que a vigência de um plano de pormenor de reabilitação urbana que prossegue os objectivos de plano pormenor de salvaguarda do património cultural não dispensa a emissão de parecer prévio favorável por parte da administração do património cultural competente relativamente a operações urbanísticas que incidam sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação como de interesse nacional ou de interesse público ou sobre imóveis situados nas respectivas zonas de protecção, determinando a obrigação de se proceder à sua identificação no plano;
- j) Estatuir instrumentos específicos de política urbanística, designadamente, expropriação, venda ou arrendamento forçado, e constituição de servidões, nos casos em que os proprietários não cumpram o dever de reabilitação dos seus edifícios ou fracções e, em concreto:
  - i) Estabelecer um regime de venda forçada ou de expropriação de edifício ou fracção, caso o proprietário violar a obrigação de reabilitar ou alegar que não pode ou não quer realizar as obras e trabalhos necessários, devendo o edifício ou fracção ser avaliado nos termos previstos no Código das Expropriações e, tratando-se de venda forçada, vendido em hasta pública a quem oferecer melhor preço, garantindo-se, no mínimo, o valor de uma justa indemnização, e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

arrematação, beneficiando o proprietário de todas as garantias previstas no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;

- ii) Estabelecer um regime de arrendamento forçado se o proprietário, em prazo razoável, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora com obras coercivas, pelo prazo máximo de 5 anos, prevendo-se a possibilidade de este solicitar a expropriação ou venda forçada do edifício ou fracção;
- l) Estabelecer o regime do direito de preferência nas transacções onerosas de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana;
- m) Definir os direitos dos ocupantes dos edifícios ou fracções a reabilitar durante a acção de reabilitação que implique o seu desalojamento, em especial o direito a realojamento temporário.

2 - A autorização legislativa referida na alínea b) do artigo anterior quanto ao regime jurídico aplicável à denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 8 do artigo 1103.º do Código Civil, e à actualização da renda na sequência de obras com vista à reabilitação tem o seguinte sentido e extensão:

- a) Estabelecer que o senhorio que pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos, nomeadamente de conservação, reconstrução e demolição, pode denunciar o contrato de arrendamento ou suspender a sua execução pelo período de decurso daquelas;
- b) Prever que a denúncia do contrato de arrendamento para remodelação ou restauro profundos e demolição obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa, ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda e inclui o valor das benfeitorias, ou a garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a cinco anos, no mesmo concelho e em condições análogas às que aquele já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- c) Definir que não há lugar a indemnização ou realojamento pela denúncia do contrato de arrendamento quando a demolição seja necessária por força da degradação do prédio, incompatível tecnicamente com a sua reabilitação e geradora de risco para os respectivos ocupantes ou decorra de plano municipal de ordenamento do território;
- d) Prever que a suspensão do contrato de arrendamento durante o período de decurso das obras para remodelação ou restauro profundos obriga o senhorio a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse tempo;
- e) Prever que o senhorio que realize obras de reabilitação possa proceder à actualização da renda nos termos da secção II do NRAU;
- f) Criar um regime especial transitório para os contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, em que a sua denúncia para remodelação, restauro profundos ou demolição confere ao arrendatário o direito a ser realojado;
- g) Criar um regime especial transitório para os contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, em que a sua denúncia para remodelação, restauro profundos ou demolição confere ao arrendatário não habitacional o direito ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, considerando-se o valor das benfeitorias realizadas e dos investimentos efectuados em função do locado, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao valor de cinco anos de renda, com o limite mínimo correspondente a 60 vezes a retribuição mínima mensal garantida.

### Artigo 3.º

#### Duração

A autorização legislativa conferida pela presente lei tem a duração de 120 dias a contar da data da sua publicação.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Artigo 4.º

#### Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 9 de Abril de 2009

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Presidência

O Ministro dos Assuntos Parlamentares





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

(DECRETO-LEI AUTORIZADO QUE ESTABELECE O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA, E REVOGA O DECRETO-LEI N.º 104/2007, DE 7 DE MAIO, BEM COMO O DISPOSTO NO CAPÍTULO XI DO DECRETO-LEI N.º 794/76, DE 5 DE NOVEMBRO)

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

O programa do XVII Governo Constitucional confere à reabilitação urbana elevada prioridade, tendo, neste domínio, sido já adoptadas medidas que procuram, de forma articulada, concretizar os objectivos ali traçados, designadamente, ao nível fiscal e financeiro, cumprindo destacar o regime de incentivos fiscais à reabilitação urbana, por via das alterações introduzidas pela Lei do Orçamento de Estado para 2009, aprovada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro de 2008, no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de Julho, e a exclusão da reabilitação urbana dos limites do endividamento municipal.

O regime jurídico da reabilitação urbana que agora se consagra surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana. São eles:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar.
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

O actual quadro legislativo da reabilitação urbana apresenta um carácter disperso e assistemático, correspondendo-lhe, sobretudo, a disciplina das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU) contida no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, e a figura das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU), prevista e regulada no capítulo XI da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Assim, considera-se como objectivo central do presente diploma substituir um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das sociedades de reabilitação urbana, por um outro regime que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução. Complementarmente, e não menos importante, associa-se à delimitação das áreas de intervenção (as «áreas de reabilitação urbana») a definição, pelo município, dos objectivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados para a sua prossecução.

Parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana. Confere-se especial relevo, não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas à integração e coordenação da intervenção, salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. Deste modo, começa-se por definir os objectivos essenciais a alcançar através da reabilitação urbana, e determinar os princípios a que esta deve obedecer.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

O presente regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana.

Procurou-se, desde logo, regular de forma mais clara os procedimentos a que deve obedecer a definição de áreas a submeter a reabilitação urbana, bem como a programação e o planeamento das intervenções a realizar nessas mesmas áreas.

Assim, ao acto de delimitação da área de reabilitação urbana operada pelos municípios, em instrumento próprio, precedido de parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respectiva área de intervenção, é associada a exigência da determinação dos objectivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

Com efeito, numa lógica de flexibilidade e com vista a possibilitar uma mais adequada resposta em face dos diversos casos concretos verificados, opta-se por permitir a realização de dois tipos distintos de operação de reabilitação urbana.

No primeiro caso, designado por «operação de reabilitação urbana simples», essencialmente dirigida à reabilitação do edificado, tendo como objectivo a reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado.

No segundo caso, designado por «operação de reabilitação urbana sistemática», é acentuada a vertente integrada da intervenção, dirigindo-se à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, com os objectivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano.

Num caso como noutro, à delimitação da área de reabilitação urbana atribui-se um



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

conjunto significativo de efeitos. Entre estes, destaca-se, desde logo, a emergência de uma obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele acto a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. O acto de delimitação da área de reabilitação urbana, sempre que se opte por uma operação de reabilitação urbana sistemática, tem ainda como imediata consequência a declaração de utilidade pública da expropriação dos imóveis existentes ou da constituição de servidões.

As entidades gestoras das operações de reabilitação urbana podem corresponder ao próprio município ou a entidades do sector empresarial local existentes ou a criar. Se estas entidades gestoras de tipo empresarial tiverem por objecto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, revestem a qualidade de sociedades de reabilitação urbana, admitindo-se, em casos excepcionais, a participação de capitais do Estado nestas empresas municipais. Em qualquer caso, cabe ao município, sempre que não promova directamente a gestão da operação de reabilitação urbana, determinar os poderes da entidade gestora, por via do instituto da delegação de poderes, sendo certo que se presume, caso a entidade gestora revista a qualidade de sociedade de reabilitação urbana e o município nada estabeleça em contrário, a delegação de determinados poderes na gestora.

O papel dos intervenientes públicos na promoção e condução das medidas necessárias à reabilitação urbana surge mais bem delineado, não deixando, no entanto, de se destacar o dever de reabilitação dos edifícios ou fracções a cargo dos respectivos proprietários.

No que concerne a estes últimos, e aos demais interessados na operação de reabilitação urbana, são reforçadas as garantias de participação, quer ao nível das consultas promovidas aquando da delimitação das áreas de reabilitação urbana e da elaboração dos instrumentos de estratégia e programação das intervenções a realizar, quer no âmbito da respectiva execução.

A este respeito, é devidamente enquadrado o papel dos diversos actores públicos e privados na prossecução das tarefas de reabilitação urbana. De modo a promover a



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

participação de particulares neste domínio, permite-se às entidades gestoras o recurso a parcerias com entidades privadas, as quais podem ser estruturadas de várias formas, desde a concessão da reabilitação urbana à administração conjunta entre entidade gestora e proprietários.

Especialmente relevante no presente diploma é a regulação dos planos de pormenor de reabilitação urbana, já previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, como modalidade específica de planos de pormenor, quer no que respeita ao seu conteúdo material e documental, quer no que diz respeito às regras procedimentais de elaboração e acompanhamento. Procura-se ainda a devida articulação com os planos de pormenor de salvaguarda do património cultural.

O objectivo visado é, sobretudo, o de permitir uma melhor integração entre as políticas de planeamento urbanístico municipal e as políticas de reabilitação respectivas, sendo, em qualquer caso, de elaboração facultativa.

Importantíssimo efeito associado à aprovação dos planos de pormenor de reabilitação urbana é o de habilitar a dispensa de audição das entidades públicas a consultar no âmbito dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas na área de intervenção do plano, sempre que aquelas entidades hajam dado parecer favorável ao mesmo. Trata-se de uma significativa simplificação dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia das operações urbanísticas.

Também o controlo de operações urbanísticas realizadas em área de reabilitação urbana é objecto de um conjunto de regras especiais consagradas no presente regime jurídico. Destaca-se, neste aspecto, a possibilidade de delegação daqueles poderes por parte dos municípios nas entidades gestoras, expressa ou tacitamente, o que se faz também acompanhar de um conjunto de regras procedimentais destinadas a agilizar os procedimentos de licenciamento quando promovidos por entidades gestoras.

No que respeita aos instrumentos de política urbanística, procuraram reunir-se as diversas figuras que se encontravam dispersas na legislação em vigor, agrupando-se os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matéria de reabilitação.

Especialmente inovador no actual quadro jurídico nacional, embora recuperando um



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

instituto com tradições antigas na legislação urbanística portuguesa, é o mecanismo da venda forçada de imóveis, que obriga os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros que, sem prejuízo da sua utilidade particular, estejam na disponibilidade de realizar a função social da propriedade.

Para além de instrumentos jurídicos tradicionalmente utilizados no domínio do direito do urbanismo (por exemplo a expropriação, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade), permite-se ainda aos municípios a criação de um regime especial de taxas, visando-se assim criar um incentivo à realização de operações urbanísticas.

Considerando a especial sensibilidade da matéria em questão, consagra-se um capítulo à participação de interessados e à concertação de interesses, tratando-se especificamente dos direitos dos ocupantes de edifícios ou fracções.

Finalmente, dedica-se o último capítulo à matéria do financiamento, aspecto fulcral na reabilitação urbana. Embora esta matéria não seja objecto de regulamentação exaustiva, não deixa de ser relevante o facto de se prever aqui a possibilidade de concessão de apoios financeiros por parte do Estado e dos municípios às entidades gestoras, abrindo-se ainda a porta à constituição de fundos de investimento imobiliário dedicados à reabilitação urbana.

Foi ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses e os órgãos de Governo próprio das Regiões Autónomas.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, e nos termos alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### PARTE I

#### Princípios fundamentais

#### Artigo 1.º

#### Âmbito



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana e dos edifícios nestas situados.

### Artigo 2.º

#### Definições

Para efeitos de aplicação do presente decreto-lei, entende-se por:

- a) «Acessibilidades», o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada;
- b) «Área de reabilitação urbana», a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser aprovada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;
- c) «Edifício», a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- d) «Imóvel devoluto», o edifício ou a fracção que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto;
- e) «Entidade gestora», a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação;
- f) «Fracção», a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;
- g) «Habitação», a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;
- h) «Operação de reabilitação urbana», o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;
  - l) «Reabilitação de edifícios», a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;
  - m) «Reabilitação urbana», a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.
  - n) «Unidade de intervenção» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma área de reabilitação urbana delimitada em instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma área de reabilitação urbana ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

### Artigo 3.º

#### Objectivos

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objectivos:





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificadas;
- d) Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;
- l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

- p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- r) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

### Artigo 4.º

#### Princípios gerais

A política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios:

- a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta actividade;
- b) Princípio da subsidiariedade da acção pública, garantindo que as acções de reabilitação urbana relativas a espaços privados são directamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente, quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;
- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos correctamente ordenados e conservados;
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sócio-cultural e ambiental;
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias acções de iniciativa



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

pública entre si e entre estas e as acções de iniciativa privada;

- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e das operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;
- h) Princípio da protecção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;
- i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objecto de operações de reabilitação;
- j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.

### Artigo 5.º

#### Dever de promoção da reabilitação urbana

Incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do presente decreto-lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

### Artigo 6.º

#### Dever de reabilitação de edifícios



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

1 - Os proprietários de edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 - Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou fracções não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

### Parte II

#### Regime jurídico da reabilitação urbana

#### Capítulo I

#### Disposições gerais

#### Artigo 7.º

##### Promoção da reabilitação urbana

1 - A reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana.

2 - A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana.

#### Artigo 8.º

##### Operações de reabilitação urbana

1 - Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana:

- a) Simples; ou
- b) Sistemática.

2 - A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.

3 - A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

4 – As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respectivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana.

5 – A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana densificam o dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou fracções compreendidos numa área de reabilitação urbana.

### Artigo 9.º

#### Entidade gestora

As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora.

### Artigo 10.º

#### Tipos de entidade gestora

1 - Podem revestir a qualidade de entidade gestora:

- a) O município;
- b) Uma empresa pública do sector empresarial local.

2 - Quando a empresa pública referida na alínea b) do número anterior tenha por objecto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, adopta a designação de sociedade de reabilitação urbana.

3 - O tipo de entidade gestora é adoptado de entre os referidos no n.º 1 na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

### Artigo 11.º

#### Modelos de execução das operações de reabilitação urbana



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

1 – Para efeitos do presente regime podem ser adoptados os seguintes modelos de execução das operações de reabilitação urbana:

- a) Por iniciativa dos particulares;
- b) Por iniciativa das entidades gestoras.

2 – Nos casos referidos na alínea a) do número anterior, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta.

3 – Nos casos referidos na alínea b) do n.º 1, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através das seguintes modalidades:

- a) Execução directa pela entidade gestora;
- b) Execução através de administração conjunta;
- c) Execução através de parcerias com entidades privadas.

4 – As parcerias com entidades privadas concretizam-se através de:

- a) Concessão da reabilitação;
- b) Contrato de reabilitação urbana.

5 – As parcerias com entidades privadas só podem ser adoptadas no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, no âmbito de unidade de intervenção ou de execução.

## CAPÍTULO II

### Áreas de reabilitação urbana

#### Secção I

#### Disposições gerais

#### Artigo 12.º

#### Objecto das áreas de reabilitação urbana

1 – As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada.

2 – As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

### Artigo 13.º

#### Instrumentos de programação das áreas de reabilitação urbana

A definição de uma área de reabilitação urbana deve ser devidamente fundamentada, contendo nomeadamente:

- a) O enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município;
- b) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana;
- c) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante o tipo de operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

### Artigo 14.º

#### Aprovação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio

1 - A delimitação das áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

2 – 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 30 dias para emitir parecer, findo o qual se considera nada ter a opor.

3 – Após a ponderação do parecer referido no número anterior, o projecto de delimitação da área de reabilitação urbana e da respectiva estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana são submetidos a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, para a discussão pública dos planos de pormenor.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

4 - O acto de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana é publicitado através de aviso publicado na 2.ª série do Diário da República, em jornal de circulação local ou nacional e na página electrónica do município, devendo mencionar expressamente os locais onde os elementos identificados no n.º 2 podem ser consultados.

5 - O procedimento referido no presente artigo pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respectivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.

### Artigo 15.º

Aprovação de áreas de reabilitação urbana em plano de pormenor de reabilitação urbana

A área de reabilitação urbana pode ser definida através de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respectiva área de intervenção.

### Artigo 16.º

#### Programa de acção territorial

A delimitação da área de reabilitação urbana, o programa estratégico de reabilitação urbana, o programa da unidade de intervenção, a elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana, bem como os termos da sua execução, podem ser, conjunta ou isoladamente, objecto de programa de acção territorial, a celebrar nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

### Artigo 17.º

#### Efeitos da aprovação de uma área de reabilitação urbana

1 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga a respectiva entidade gestora a promover a operação de reabilitação urbana, no quadro dos poderes e das obrigações previstos no presente decreto-lei.

2 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente,





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

3 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

### Artigo 18.º

#### Âmbito temporal da área de reabilitação urbana

1 - A área de reabilitação urbana delimitada em instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos.

2 - A prorrogação prevista no número anterior é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

3 - A área de reabilitação urbana definida em plano de pormenor de reabilitação urbana vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos.

4 - O disposto nos números anteriores não obsta a que, findo aqueles prazos, possa ser determinada nova operação de reabilitação urbana que abranja a área em causa.

### Artigo 19.º

#### Acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana

1 - A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

2 - A cada cinco anos de vigência da área de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respectivo instrumento de programação.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

3 – Os relatórios referidos no n.º 1 e no número anterior e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objecto de divulgação na página electrónica do município.

### Artigo 20.º

Alteração da delimitação de área de reabilitação urbana, do tipo de operação de reabilitação urbana e dos instrumentos de programação

1 - A alteração dos limites da área de reabilitação urbana e do tipo de operação de reabilitação urbana obedece ao procedimento previsto no artigo 14.º.

2 – Tratando-se de alteração do tipo de operação de reabilitação urbana de sistemática para simples, não há lugar à discussão pública.

3 – Os instrumentos de programação podem ser alterados a todo o tempo.

4 – A alteração dos instrumentos de programação é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

5 – O acto de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicitado através de aviso publicado na 2.ª Série do Diário da República, em jornal de circulação local ou nacional e na página electrónica do município.

### Secção II

Planos de pormenor de reabilitação urbana

### Artigo 21.º

Regime jurídico aplicável aos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 – O plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ao disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.

2 - Sempre que a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, que determine, nos termos da Lei n.º



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

107/2001, de 8 de Setembro, a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural, cabe ao plano de pormenor de reabilitação urbana a prossecução dos seus objectivos e fins de protecção, dispensando a elaboração daquele.

3 - Nos casos previstos no número anterior e na parte que respeita ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, o plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ainda ao disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

### Artigo 22.º

#### Objecto dos planos de pormenor de reabilitação urbana

O plano de pormenor de reabilitação urbana estabelece a estratégia integrada de actuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção.

### Artigo 23.º

#### Âmbito territorial dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 - O plano de pormenor de reabilitação urbana incide sobre uma área do território municipal que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada.

2 - Caso a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida, ainda que parcialmente, com área previamente delimitada como área de reabilitação urbana em instrumento próprio, esta considera-se redelimitada de acordo com a área de intervenção do plano.

3 - No caso previsto no número anterior, quando a área de intervenção do plano de pormenor não abranger integralmente a área previamente delimitada como área de



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

reabilitação urbana em instrumento próprio, deve proceder-se à redelimitação ou revogação da área não abrangida pela área de intervenção do plano em simultâneo com o acto de aprovação deste instrumento de gestão territorial.

### Artigo 24.º

#### Conteúdo material dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 - Além do conteúdo material próprio dos planos de pormenor nos termos do artigo 91.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, o plano de pormenor de reabilitação urbana deve adoptar um conteúdo material específico adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção, estabelecendo nomeadamente:

- a) A delimitação das unidades de execução, para efeitos de programação da execução do plano;
- b) A identificação e articulação, numa perspectiva integrada e sequenciada, dos principais projectos e acções a desenvolver em cada unidade de execução;
- c) Os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios com vista à valorização e protecção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção;
- d) Os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios adequadas à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município;
- e) A identificação e classificação sistemática dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva de cada unidade de execução, estabelecendo as suas necessidades e finalidades de reabilitação e modernização ou prevendo a sua demolição, quando aplicável.

2 - Sem prejuízo do disposto na alínea a) do número anterior, a delimitação ou a redelimitação das unidades de execução, mesmo que constantes do plano de pormenor de reabilitação urbana, pode ser feita na fase de execução do plano, por iniciativa da entidade gestora ou dos proprietários.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

3 - Os planos de pormenor de reabilitação urbana cuja área de intervenção contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, prosseguem os objectivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda de património cultural, tendo também para aquelas áreas o conteúdo deste plano, consagrando as regras e os princípios de salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção estabelecidos na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

### Artigo 25.º

#### Conteúdo documental dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 - Para além do disposto no artigo 92.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, o plano de pormenor de reabilitação urbana é acompanhado pelos instrumentos de programação da operação de reabilitação urbana definidos no artigo 8.º

2 - As alterações à estratégia de reabilitação urbana ou ao programa estratégico de reabilitação urbana que não impliquem alteração do plano de pormenor de reabilitação urbana seguem o procedimento regulado no artigo 20.º

3 - Às alterações do tipo de operação de reabilitação urbana são aplicáveis as regras contidas na parte final do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 20.º.

### Artigo 26.º

#### Elaboração dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 - A elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana compete à câmara municipal, por iniciativa própria ou mediante proposta apresentada pelos interessados, sendo determinada por deliberação, a publicar e divulgar nos termos do n.º 1 do artigo 74.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 - Na deliberação referida no número anterior, a câmara municipal define os termos de referência do plano de pormenor, os quais integram, sempre que a prevista área de intervenção do plano abranja uma área de reabilitação urbana já delimitada em instrumento



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

próprio, a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana em causa.

3 - Nas situações em que já exista estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana em vigor, que abranjam a totalidade da área de intervenção do plano, e se mantenham os objectivos e acções neles definidos, não há lugar a participação pública preventiva prevista no n.º 2 do artigo 77.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

### Artigo 27.º

#### Acompanhamento da elaboração dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 - Ao acompanhamento dos planos de pormenor de reabilitação urbana aplica-se o disposto no artigo 75.º-C do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 - Na conferência de serviços, as entidades da administração central, directa e indirecta, que devam pronunciar-se sobre o plano de pormenor de reabilitação urbana em razão da localização ou da tutela de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública devem indicar expressamente, sempre que se pronunciem desfavoravelmente, as razões da sua discordância e quais as alterações necessárias para viabilização das soluções do plano.

3 - A pronúncia favorável das entidades referidas no número anterior ou o acolhimento das suas propostas de alteração determinam a dispensa de consulta dessas entidades em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano.

### Artigo 28.º

Regime dos planos de pormenor de reabilitação urbana em áreas que contêm ou coincidem com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção

1 - No caso previsto no n.º 2 do art. 21.º, a administração do património cultural competente colabora com o município na elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana, devendo ser ouvida na definição dos termos de referência do plano no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

zonas de protecção, e devendo prestar o apoio técnico necessário nos trabalhos de preparação e concepção do projecto do plano para as mesmas áreas.

2 - Os termos da colaboração da administração do património cultural podem ser objecto de um protocolo de parceria a celebrar com a câmara municipal competente, sem prejuízo do acompanhamento obrigatório do plano de pormenor de reabilitação urbana.

3 - A pronúncia da administração do património cultural no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção é obrigatória e vinculativa, devendo, em caso de pronúncia desfavorável, ser indicadas expressamente as razões da sua discordância e quais as alterações necessárias para viabilização das soluções do plano de pormenor de reabilitação urbana.

4 - A vigência do plano de pormenor de reabilitação urbana determina a dispensa de consulta da administração do património cultural em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano, nos termos do n.º 2 do artigo 54.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o plano de pormenor pode prever expressamente a necessidade de emissão de parecer prévio favorável por parte da administração do património cultural competente relativamente a operações urbanísticas que incidam sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação como de interesse nacional ou de interesse público ou sobre imóveis situados nas respectivas zonas de protecção, procedendo à sua identificação em anexo ao regulamento e em planta de localização.

6 - Em qualquer caso, não pode ser efectuada a demolição total ou parcial de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### CAPÍTULO III

#### Operações de reabilitação urbana

#### SECÇÃO I

#### Operações de reabilitação urbana simples

#### Artigo 29.º

#### Princípio geral

Sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, as acções de reabilitação de edificios tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

#### Artigo 30.º

#### Estratégia de reabilitação urbana

1 - As operações de reabilitação urbana simples são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana.

2 - A estratégia de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- d) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação;
- e) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos na presente lei;
- f) Definir o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

respectiva operação de reabilitação urbana;

- g) Identificar, caso o município não assuma directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- h) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir através do mesmo.

### SECÇÃO II

#### Operações de reabilitação urbana sistemática

#### SUBSECÇÃO I

#### Princípios gerais

#### Artigo 31.º

#### Operações de reabilitação urbana sistemática

Sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser activamente promovidas pelas respectivas entidades gestoras.

#### Artigo 32.º

#### Utilidade pública da expropriação e da constituição de servidões

Quando se opte pela realização de uma operação de reabilitação urbana sistemática, a delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeito directo e imediato a declaração de utilidade pública da expropriação dos imóveis existentes, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

#### SUBSECÇÃO II



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Planeamento e programação

#### Artigo 33.º

#### Programa estratégico de reabilitação urbana

1 - As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

2 - O programa estratégico de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as acções estruturantes de reabilitação urbana a adoptar distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, e as actividades económicas;
- e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação;
- f) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as acções de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- g) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- h) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- i) Identificar, caso não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- j) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir através do mesmo.

3 – O programa estratégico de reabilitação urbana pode propor unidades de intervenção da operação de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

### Artigo 34.º

#### Unidades de intervenção ou de execução

1 – No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana que correspondem à área de intervenção de plano de pormenor de reabilitação urbana podem ser delimitadas unidades de execução nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.

2 – No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana aprovadas em instrumento próprio podem ser delimitadas unidades de intervenção, que consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma área de reabilitação urbana ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

3 - A delimitação de unidades de intervenção é facultativa, não sendo condição da execução da operação de reabilitação urbana, sem prejuízo de poder constituir, nos termos definidos no presente decreto-lei, um pressuposto do recurso a determinadas modalidades de execução de operações de reabilitação urbana sistemática em parceria com entidades privadas.

4 - As unidades de intervenção devem ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

5 - O acto de delimitação de unidades de intervenção inclui um programa de execução, que deve, nomeadamente:

- a) Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;
- b) Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;
- c) Identificar os respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;
- d) Definir e calendarizar as várias acções de reabilitação urbana a adoptar no âmbito da unidade de intervenção distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva e as actividades económicas;
- e) Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução;
- f) Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.

6 - A delimitação de unidades de intervenção é da competência:

- a) Da entidade gestora, no caso de se pretender efectuar a delimitação de unidades de intervenção nos termos propostos no programa estratégico de reabilitação



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

urbana;

- b) Da câmara municipal, sob proposta da entidade gestora se esta for distinta do município, nos demais casos.

### Artigo 35.º

Iniciativa dos proprietários na delimitação de unidades de intervenção ou de execução

1 - Os proprietários de edifícios ou fracções inseridos em área de reabilitação urbana, no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemáticas, podem propor a delimitação de unidades de intervenção ou de execução relativamente à área abrangida pelos edifícios ou fracções de que são titulares, através da apresentação, ao órgão competente para a aprovação da delimitação, de requerimento instruído com o projecto de delimitação da unidade de intervenção ou de execução e com o projecto de programa de execução.

2 - A delimitação das unidades de intervenção no caso previsto no número anterior segue o procedimento estabelecido no artigo anterior, com as necessárias adaptações.

3 - A delimitação das unidades de execução no caso previsto no n.º 1 segue o procedimento estabelecido no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as necessárias adaptações.

4 - A delimitação de unidades de intervenção ou de execução por iniciativa dos proprietários constitui a entidade gestora no dever de ponderar a execução da operação nos termos do regime da administração conjunta.

## Capítulo IV

### Entidade gestora

### Artigo 36.º

#### Poderes das entidades gestoras

1 - O município pode optar entre assumir directamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou delegar os poderes que lhe são cometidos nos termos do presente



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

decreto-lei numa empresa pública do sector empresarial local a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º.

2 - A delegação de poderes prevista no número anterior deve constar da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - Se a entidade gestora revestir a natureza de sociedade de reabilitação urbana, presumem-se delegados os poderes previstos no n.º 1 do artigo 45.º e nas alíneas a) e c) a e) do n.º 1 do artigo 54.º, salvo indicação em contrário constante da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana.

4 - As empresas públicas do sector empresarial local delegatárias consideram-se investidas nas funções de entidade gestora e nos poderes que lhes sejam delegados nos termos do presente artigo a partir do início da vigência da área de reabilitação urbana.

5 - A empresa pública do sector empresarial local delegatária está sujeita ao poder de direcção da entidade delegante, que compreende o poder de emitir ordens ou instruções relativamente às operações de reabilitação urbana, bem como de definir as modalidades de verificação do cumprimento das ordens ou instruções emitidas.

6 - Nos casos de participação do Estado no capital social de sociedade de reabilitação urbana, nos termos do n.º 2 do artigo seguinte, os poderes previstos no número anterior são exercidos em termos a estabelecer em protocolo entre o Estado e o município em causa.

### Artigo 37.º

#### Entidades gestoras de tipo empresarial

1 - É aplicável às empresas públicas do sector empresarial local a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º o regime jurídico do sector empresarial local, aprovado pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, nomeadamente no que respeita à sua criação.

2 - Em caso de excepcional interesse público, é admitida a participação de capitais do Estado nas sociedades de reabilitação urbana.

3 - As empresas públicas a que se refere o n.º 1 podem assumir as funções de entidade gestora em mais do que uma operação de reabilitação urbana sistemática, e cumular a gestão de uma ou mais operações de reabilitação urbana simples.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

4 – No caso de a câmara municipal pretender criar uma empresa municipal para assumir a qualidade de entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana, deve aprovar a respectiva criação simultaneamente com a aprovação da área de reabilitação urbana.

### Artigo 38.º

#### Extinção das sociedades de reabilitação urbana

As sociedades de reabilitação urbana devem ser extintas sempre que:

- a) Estiverem concluídas todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo;
- b) Ocorrer a caducidade da delimitação da área ou de todas as áreas de reabilitação urbana em que a sociedade de reabilitação urbana opera.

### Capítulo V

#### Modelos de execução das operações de reabilitação urbana

### Artigo 39.º

#### Execução por iniciativa dos particulares

1 - A execução da operação de reabilitação urbana, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação.

2 – Para o efeito do disposto no número anterior, podem ser utilizadas as modalidades previstas no n.º 2 do artigo 11.º

### Artigo 40.º

#### Execução por iniciativa da entidade gestora

1 - A execução da operação de reabilitação urbana pode ser promovida pela entidade gestora, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º.

2 - As entidades gestoras podem recorrer a parcerias com entidades privadas, nomeadamente sob as seguintes formas:

- a) Concessão de reabilitação urbana;
- b) Contrato de reabilitação urbana.

### Artigo 41.º

#### Administração conjunta

1 - A entidade gestora pode executar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ônus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

2 - O regime jurídico aplicável à administração conjunta é aprovado através de decreto regulamentar, a publicar no prazo máximo de 90 dias contado da data de entrada em vigor do presente decreto-lei.

### Artigo 42.º

#### Concessão de reabilitação urbana

1 - Para promover operações de reabilitação urbana sistemática o município pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa, quer a solicitação da entidade gestora.

2 - A concessão de reabilitação urbana é feita no âmbito das unidades de intervenção ou das unidades de execução.

3 - A concessão é precedida de procedimento adjudicatório, devendo o respectivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respectivos parâmetros, a concretizar nas propostas.

4 - O processo de formação do contrato e a respectiva formalização e efeitos regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.

### Artigo 43.º

#### Contrato de reabilitação urbana

1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana sistemática pode celebrar contratos de reabilitação urbana com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projectos de reabilitação numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução.

2 - O contrato de reabilitação urbana pode prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respectivos proventos, bem como, nomeadamente, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

de um mandato para a venda destes bens por conta da entidade gestora.

3 – O contrato de reabilitação urbana está sujeito a registo, dependendo o seu cancelamento da apresentação de declaração, emitida pela entidade gestora, que autorize esse cancelamento.

4 - O contrato de reabilitação urbana deve regular, designadamente:

- a) A transferência para a entidade contratada da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão, sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável;
- b) A preparação dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela entidade gestora;
- c) A repartição dos encargos decorrentes das indemnizações devidas pelas expropriações;
- d) A obrigação de preparar os projectos de operações urbanísticas a submeter a controlo prévio, de os submeter a controlo prévio, de promover as operações urbanísticas compreendidas nas acções de reabilitação e de requerer as respectivas autorizações de utilização;
- e) Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas;
- f) As contrapartidas a pagar pelas partes contratantes, que podem ser em espécie;
- g) O cumprimento do dever, impendente sobre a entidade contratada, de procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação do respectivo edifício ou fracção sobre os termos da reabilitação dos mesmos, bem como a cessão da posição contratual da entidade gestora a favor entidade contratada, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários;
- h) O dever de a entidade gestora ou da entidade contratada proceder ao realojamento temporário ou definitivo dos habitantes dos edifícios ou fracções a reabilitar, atento o disposto no artigo 73.º;
- i) As garantias de boa execução do contrato a prestar pela entidade contratada.

5 – A formação e a execução do contrato de reabilitação urbana regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

6 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode ser aprovado um formulário de caderno de encargos por portaria conjunta dos membros do governo responsáveis pelas áreas da administração local, da habitação, da reabilitação urbana e das obras públicas.

7 - O recurso ao contrato de reabilitação urbana deve ser precedido de negociação prévia, na medida do possível, com todos os interessados envolvidos de modo a que estes possam assumir um compromisso com a entidade gestora no sentido da reabilitação dos seus imóveis.

### CAPÍTULO VI

#### Instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana

#### SECÇÃO I

#### Controlo das operações urbanísticas

#### Artigo 44.º

#### Poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas

1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos seguintes, os seguintes poderes:

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- b) Inspecções e vistorias;
- c) Adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Recepção das cedências ou compensações devidas;

2 - Quando não seja o município a assumir as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas exerce os poderes delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer directamente à câmara municipal, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.

3 - No caso da delegação de poderes prevista no número anterior, o órgão executivo da entidade gestora pode delegar no seu presidente as competências que, de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, são directamente cometidas ao presidente da câmara



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

municipal ou neste delegáveis pela câmara municipal.

4 - Os poderes referidos no n.º 1 devem ser exercidos em observância do disposto nos artigos constantes da presente secção, nomeadamente no que concerne a consulta a entidades externas, protecção do existente e responsabilidade e qualidade da construção.

### Artigo 45.º

#### Controlo prévio de operações urbanísticas

1 - Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas acções de reabilitação de edifícios ou fracções localizados em área de reabilitação urbana aplica-se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no presente decreto-lei, o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

2 - São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para a prática, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana, dos actos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente.

### Artigo 46.º

#### Inspecções e vistorias

1 - São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana, a realização de inspecções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

2 - A entidade gestora tem o dever de comunicar os factos de que toma conhecimento e



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

que sejam puníveis como contra-ordenação às entidades competentes para aplicar as respectivas coimas.

### Artigo 47.º

#### Medidas de tutela da legalidade urbanística

São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana, a adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

### Artigo 48.º

#### Cobrança de taxas e de compensações

São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para cobrar as taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor, sem prejuízo do disposto no artigo 67.º

### Artigo 49.º

#### Isenção de controlo prévio

1 - As operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio.

2 - A entidade gestora, quando diferente do município, deve informar a câmara municipal até 20 dias antes do início da execução das operações urbanísticas a que se refere o número anterior.

3 - A realização das operações urbanísticas nos termos do presente artigo deve observar as normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, designadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de protecção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

### Artigo 50.º



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Consulta a entidades externas

- 1 - A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido formulado em procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas ou de autorização de utilização de edifícios, segue o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.
- 2 - Para efeitos dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização de edifícios, a entidade gestora pode constituir uma comissão de apreciação, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados naqueles procedimentos.
- 3 - A constituição da comissão de apreciação é precedida de solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo daquelas entidades, ou ao dirigente máximo do serviço, no caso do Estado, para que designe o respectivo representante.
- 4 - A competência para emissão, no âmbito da comissão de apreciação, das pronúncias legais a que se alude no n.º 1 considera-se delegada no representante designado nos termos do disposto no número anterior.
- 5 - Os pareceres, autorizações e aprovações que as entidades representadas na comissão de apreciação devam prestar são consignados na acta da reunião da comissão, que os substitui para todos os efeitos, e deve ser assinada por todos os membros presentes na reunião com menção expressa da respectiva qualidade.
- 6 - A falta de comparência de um dos membros da comissão de apreciação não obsta à apreciação do pedido e à elaboração da acta, considerando-se que as entidades cujo representante tenha faltado nada têm a opor ao deferimento do pedido, salvo se parecer escrito em sentido contrário seja emitido no prazo de 10 dias após a reunião da comissão de apreciação.
- 7 - Em caso de pronúncia desfavorável, as entidades referidas no n.º 1 devem indicar expressamente as razões da sua discordância e quais as alterações necessárias para viabilização do projecto.

### Artigo 51.º



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Protecção do existente

1 - A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito de aplicação do presente decreto-lei não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

2 - As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas.

3 - O disposto no número anterior é aplicável ao licenciamento ou à admissão de comunicação prévia de obras de construção que visem a substituição de edifícios previamente existentes.

4 - Os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias devem conter sempre declaração dos autores dos projectos que identifique as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram aplicadas e, nos casos previstos nos n.ºs 2 e 3, a fundamentação da sua não observância.

### Artigo 52.º

#### Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, e para além dos fundamentos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas em área de reabilitação urbana podem, ainda, ser indeferidos ou rejeitadas quando estas operações sejam susceptíveis de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

2 - No caso de edifícios compreendidos em área de reabilitação urbana sujeita a operação de reabilitação urbana sistemática, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas podem ainda ser indeferidos ou rejeitadas quando estas operações sejam susceptíveis de causar um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que o mesmo se insere.

### Artigo 53.º

#### Responsabilidade e qualidade da construção

As operações urbanísticas incluídas numa operação de reabilitação urbana devem respeitar o disposto no regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, relativamente a responsabilidade e qualidade da construção, nomeadamente no seu artigo 10.º, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e nos regimes jurídicos que regulam a qualificação exigível aos técnicos responsáveis pela coordenação, elaboração e subscrição de projecto, pelo desempenho das funções de direcção de fiscalização de obra e de direcção de obra, incluindo os deveres e responsabilidades a que estão sujeitos, e ainda o exercício da actividade de construção ou de outras actividades ou profissões envolvidas nas operações urbanísticas de reabilitação urbana.

## SECÇÃO II

### Instrumentos de política urbanística

### Artigo 54.º

#### Instrumentos de execução

1 – A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respectiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução:

- a) Obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

2 - Quando não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas pode utilizar os instrumentos de execução cujos poderes hajam sido delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer directamente à câmara municipal, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.

3 - Os instrumentos de execução previstos nas alíneas f) a i) do n.º 1 apenas podem ser utilizados nas operações de reabilitação urbana sistemática.

### Artigo 55.º

#### Obrigações de reabilitar e obras coercivas

1 - A entidade gestora pode impor ao proprietário de um edifício ou fracção a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva.

2 - Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na acção de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou fracções para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

3 - No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º.





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Artigo 56.º

#### Empreitada única

1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

2 - Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projecto e a sua execução e, conjunta ou alternativamente, constituir parte de um contrato de reabilitação.

3 - No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem, ainda assim, contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

### Artigo 57.º

#### Demolição de edifícios

1 - A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

2 - Aplica-se à demolição de edifícios o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

3- Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efectuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

4 - A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Agosto.

### Artigo 58.º

#### Direito de preferência

1 - A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situados em área de reabilitação urbana.

2 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respectivas zonas de protecção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

3 - O direito de preferência previsto nos números anteriores apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objecto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

4 - O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

5 - Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

- a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;
- b) O direito de preferência na primeira alienação do bem.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Artigo 59.º

#### Arrendamento forçado

1- Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fracção por um prazo mínimo de cinco anos afectando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

2- O proprietário tem o direito de se opor à celebração do contrato de arrendamento previsto na parte final do número anterior requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fracção em causa.

3 – O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º

4 – É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.

### Artigo 60.º

#### Servidões

1 - Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das actividades localizadas nas zonas de intervenção.

2 - A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.

### Artigo 61.º

#### Expropriação

1 - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

interesses públicos e privados em presença, os terrenos, os edifícios e as fracções que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana podem ser expropriados, devendo a declaração de utilidade pública prevista no artigo 32.º ser concretizada em acto administrativo que individualize os bens a expropriar.

2 - A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de fracções se os respectivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

3 - A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege-se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

- a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;
- b) A competência para a emissão do acto administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação dos poderes a que aludem os números anteriores;
- c) As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem carácter urgente.

4 - No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

5 - No caso da existência de mais do que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respectivas indemnizações.

### Artigo 62.º

#### Venda forçada

1 - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respectiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

2 – Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objecto de venda forçada as fracções autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em fracções autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando-se as obras com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

3 - A entidade gestora e o município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

4 – Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma decisão de promoção da venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fracção resultante de avaliação promovida nos termos ali previstos.

5 – Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fracção em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

6 – Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem nos termos do número anterior:

- a) O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;
- b) A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da recepção da



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fracção e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;

- c) A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

7 – A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de hasta pública, notificando previamente o interessado e publicitando a decisão nos termos previstos no Código das Expropriações para a declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, quando:

- a) Se verifiquem as circunstâncias previstas no n.º 6 do artigo 11.º do Código das Expropriações;
- b) Aceite, total ou parcialmente, a contraproposta referida no n.º 5, revendo o valor mínimo de arrematação do bem.

8 - Se o arrematante ou o adquirente nos termos do n.º 5 não começar a reabilitação do edifício ou fracção no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido, retoma-se o procedimento previsto no n.º 1.

9 – No caso previsto no número anterior, o arrematante ou o adquirente nos termos do n.º 5 inadimplente que se veja sujeito a venda forçada não tem direito a receber o valor que exceda o montante que haja dispendido na aquisição do edifício ou fracção em causa, que reverte para a entidade gestora.

10 - Se em qualquer das vendas em hasta pública não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem haja sido avaliado e reabilita-o por sua conta no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primeiro dos proprietários sujeitos a venda forçada.

11 - A aquisição do bem é titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial.

12 - A inscrição da aquisição do imóvel em hasta pública ao abrigo do disposto no presente artigo é acompanhada da inscrição de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

a conclusão das obras.

### Artigo 63.º

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada

1 – Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou tenha apresentado contraproposta de valor inferior ao da arrematação, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respectivo procedimento.

2 – Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior com um valor superior ao resultante da venda em hasta pública, a entidade gestora promove uma tentativa de acordo sobre o montante pecuniário a entregar, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações, sem prejuízo de lhe ser imediatamente entregue o produto da hasta pública.

3 – Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

4 – Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública, consideram-se reportados à decisão de iniciar o procedimento de hasta pública, previsto no n.º 6 do artigo anterior.

5 – O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respectivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

6 – Nos casos em que o valor do bem fixado nos termos do n.º 2 ou do n.º 3 é superior ao valor da arrematação, a entidade gestora é responsável pelo pagamento da diferença, devendo prestar as garantias previstas no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

7 – O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria ad perpetuam rei memoriam, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Artigo 64.º

#### Reestruturação da propriedade

1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

- a) As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- b) Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respectivo proprietário;
- c) Os terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos, quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- d) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhes seja feita.

2 – Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

3 - Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais do que um edifício ou do que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de,





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

### SECÇÃO III

#### Outros instrumentos

##### Artigo 65.º

##### Determinação do nível de conservação

1 - A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fracção compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos estabelecidos no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e respectivos diplomas complementares, com as necessárias adaptações.

2 - Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser imediatamente ordenada a reabilitação do edifício e, se o prazo concedido para o efeito não for respeitado, agravar-se o imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos.

##### Artigo 66.º

##### Identificação de prédios ou fracções devolutos

A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou fracções que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

##### Artigo 67.º

##### Taxas municipais e compensações

1 - Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no presente decreto-lei.

2 - Pode também ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de actividades económicas, com aplicação restrita a acções enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática.

3 - Pode ainda ser estabelecido, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infra-estruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

### Artigo 68.º

#### Fundo de compensação

1 – Quando sejam adoptados mecanismos de perequação compensatória no âmbito das operações de reabilitação urbana, podem ser constituídos fundos de compensação com o objectivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

2 – São delegáveis na entidade gestora, caso esta não seja o município, as competências para constituir e gerir os fundos de compensação a que se refere o número anterior.

## CAPÍTULO VI

### Participação e concertação

### Artigo 69.º

#### Interessados

1 - Sem prejuízo das regras gerais relativas a legitimidade procedimental, consideram-se interessados, no âmbito de procedimentos a que alude o presente decreto-lei cujo objecto é uma fracção, um edifício ou um conjunto específico de edifícios, os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos ao edifício ou fracção a reabilitar.

2 - São tidos por interessados, para efeitos de aplicação do disposto no número anterior, os que, no registo predial, na matriz predial ou em títulos bastantes de prova que exibam, figurem como titulares dos direitos a que se referem os números anteriores ou, sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desactualização dos registos e das inscrições, aqueles que pública e notoriamente forem tidos como tais.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

3 - São ainda interessados no âmbito dos procedimentos a que se alude no n.º 1 aqueles que demonstrem ter um interesse pessoal, directo e legítimo relativamente ao objecto do procedimento e que requeiram a sua constituição como tal.

### Artigo 70.º

#### Representação de incapazes, ausentes ou desconhecidos

1 - Havendo interessados incapazes, ausentes ou desconhecidos sem que esteja organizada a respectiva representação, a entidade gestora pode requerer ao tribunal competente que lhes seja nomeado curador provisório, que é, quanto aos incapazes, na falta de razões ponderosas em contrário, a pessoa a cuja guarda estiverem entregues.

2 - A intervenção do curador provisório cessa logo que se encontre designado o normal representante do incapaz ou do ausente ou passem a ser conhecidos os interessados cuja ausência justificara a curadoria.

### Artigo 71.º

#### Organizações representativas dos interesses locais

A participação dos interessados nos procedimentos previstos no presente decreto-lei pode ser exercida por organizações representativas de interesses locais, nomeadamente no âmbito da discussão pública de planos, programas e projectos.

### Artigo 72.º

#### Concertação de interesses

1 - No âmbito dos procedimentos administrativos previstos no presente decreto-lei deve ser promovida a utilização de mecanismos de negociação e concertação de interesses, nomeadamente nos casos em que os interessados manifestem formalmente perante a entidade gestora vontade e disponibilidade para colaborar e concertar, nessa sede, a definição do conteúdo da decisão administrativa em causa.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

2 - A utilização de mecanismos de concertação de interesses deve privilegiar a obtenção de soluções que afectem os direitos dos interessados apenas na medida do que se revelar necessário à tutela dos interesses públicos subjacentes à reabilitação urbana e que permitam, na medida do possível, a manutenção dos direitos que os mesmos têm sobre os imóveis.

3 - A entidade gestora deve informar os interessados a respeito dos respectivos direitos e deveres na operação de reabilitação urbana, nomeadamente sobre os apoios e incentivos financeiros e fiscais existentes.

### Artigo 73.º

#### Direitos dos ocupantes de edifícios ou fracções

1 - Quem, de boa fé, habite em edifícios ou fracções que sejam objecto de obras coercivas, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, excepto se dispuser no mesmo concelho ou em concelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.

2 - Quem, de boa fé, habite em edifícios ou fracções que sejam objecto de reestruturação da propriedade, expropriação ou venda forçada, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento equivalente, devendo apenas ser constituído como interessado no procedimento de determinação de montante indemnizatório se prescindir desse realojamento.

3 - Os sujeitos referidos nos números anteriores têm preferência nas posteriores alienações ou locações de edifício ou fracção objecto da acção de reabilitação realizada nos termos do presente decreto-lei.

## CAPÍTULO VII

### Financiamento

#### Artigo 74.º

#### Apoios do Estado

1 - O Estado pode, nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam acções de



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das actividades económicas.

2 - O Estado pode também conceder apoios financeiros às entidades gestoras, nos termos previstos em legislação especial.

3 - Em qualquer caso, os apoios prestados devem assegurar o cumprimento das normas aplicáveis a respeito de protecção da concorrência e de auxílios de Estado.

### Artigo 75.º

#### Apoios dos municípios

1 - Os municípios podem, nos termos previstos em legislação e regulamento municipal sobre a matéria, conceder apoios financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana.

2 - Os apoios financeiros podem ser atribuídos aos proprietários, às entidades gestoras da operação de reabilitação urbana e a terceiros que promovam acções de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das actividades económicas.

3 - A legislação a que se refere o n.º 1 e os apoios prestados devem assegurar o cumprimento das normas aplicáveis a respeito de protecção da concorrência e de auxílios de Estado.

### Artigo 76.º

#### Financiamento das entidades gestoras

1 - As entidades gestoras podem contrair empréstimos a médio e longo prazo destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante da dívida de cada município.

2 - A delimitação de uma área de reabilitação urbana confere ao município o poder de aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avals cambiários, subscrever livranças bem como conceder garantias pessoais e reais, relativamente a quaisquer operações de financiamento promovidas por entidades gestoras no âmbito de uma operação de



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

reabilitação urbana.

### Artigo 77.º

#### Fundos de investimento imobiliário

- 1 - Para a execução da reabilitação urbana, podem constituir-se fundos de investimento imobiliário, nos termos definidos em legislação especial.
- 2 - A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou fracções a reabilitar.
- 3 - Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou fracções é determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por um avaliador independente registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designado.
- 4 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode participar no fundo de investimento imobiliário.

### Parte III

#### Disposições complementares, finais e transitórias

### Artigo 78.º

#### Regime transitório

- 1 – São consideradas áreas de reabilitação urbana nos termos do presente decreto-lei:
  - a) As zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio;
  - b) As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro;
  - c) As áreas de reabilitação urbana delimitadas no ano de 2009 por deliberação da assembleia municipal, nos termos do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro, ou do Estatuto dos Benefícios Fiscais, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

2 – No caso das alíneas a) e b) do número anterior, a conversão das zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana ou das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana opera-se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

3 – As deliberações de delimitação ou de conversão das áreas de reabilitação urbana a que se referem, respectivamente, a alínea c) do n.º 1 e o n.º 2, têm os efeitos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 17.º do presente decreto-lei.

4 - Os municípios devem, no prazo de dois anos contado da data de entrada em vigor do presente decreto-lei, ou do acto de delimitação da área de reabilitação urbana nos termos da alínea c) do n.º 1, se posterior, aprovar a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, nos termos do procedimento previsto no presente decreto-lei, e dar o subsequente seguimento ao procedimento.

5 – Caso não venha a ser aprovada, nos termos e prazo previstos no número anterior, a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana relativamente a uma zona de intervenção de uma sociedade de reabilitação urbana criada ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, a respectiva sociedade de reabilitação urbana passa a reger-se integralmente pelo disposto no presente decreto-lei, dispondo dos poderes a que se refere o n.º 3 do artigo 36.º.

6 - Os actos de classificação de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística praticados ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, bem como os actos de delimitação da área de reabilitação urbana a que se refere a alínea c) do n.º 1, caducam caso não venham a ser aprovados, nos termos e prazos previstos no n.º 4, a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana.

7 – O disposto nos n.ºs 4 e 5 não prejudica o exercício dos direitos aos benefícios fiscais ou



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

outros entretanto adquiridos.

8 - Até à aprovação da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana são aplicáveis, consoante o caso, os regimes previstos no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, e no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

### Artigo 79.º

#### Regiões Autónomas

O presente decreto-lei aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, com as devidas adaptações, nos termos da respectiva autonomia político-administrativa, cabendo a sua execução administrativa aos serviços e organismos das respectivas administrações regionais autónomas com atribuições e competências no âmbito da reabilitação urbana, sem prejuízo das atribuições das entidades de âmbito nacional.

### Artigo 80.º

#### Norma revogatória

Sem prejuízo do disposto no artigo 78.º, com a entrada em vigor do presente regime jurídico são revogados:

- a) O Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio;
- b) O capítulo XI do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

### Artigo 81.º

#### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 60 dias após a data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e das Finanças

O Ministro da Justiça

O Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional

O Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações

O Ministro da Cultura



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

(DECRETO-LEI AUTORIZADO QUE PROCEDE À PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 157/2006, DE 8 DE AGOSTO, APROVANDO O REGIME DE DENÚNCIA OU SUSPENSÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA DEMOLIÇÃO OU REALIZAÇÃO DE OBRAS DE REMODELAÇÃO OU RESTAURO PROFUNDOS E DA ACTUALIZAÇÃO DE RENDAS NA SEQUÊNCIA DE OBRAS DE REABILITAÇÃO)

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

Foi com o objectivo de promover a reabilitação urbana que o Governo aprovou recentemente o regime jurídico da reabilitação urbana, através do Decreto-Lei n.º \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_. Este decreto-lei vem dotar a administração dos mecanismos indispensáveis à prossecução de uma política pública de reabilitação eficaz e adequada. O regime jurídico da reabilitação urbana veio introduzir, pois, alterações significativas no enquadramento normativo vigente das operações urbanísticas relacionadas com a reabilitação do edificado.

Neste contexto, mostra-se necessário assegurar a compatibilização entre o novo regime da reabilitação urbana e do regime aplicável à denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 8 do artigo 1103.º do Código Civil, e da actualização de rendas na sequência de obras de reabilitação nos termos da secção II do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, constante do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto.

Assim:



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 2.º, nº 2, da Lei n.º \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### Artigo 1.º

Alteração ao decreto-lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto

Os artigos 1.º, 2.º, 4.º a 10.º e 24.º a 27.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

#### «Artigo 1.º

[...]

1 – [...]:

- a) À denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 8 do artigo 1103.º do Código Civil, nomeadamente em área de reabilitação urbana;
- b) [...];
- c) [...];
- d) À actualização da renda na sequência de obras de reabilitação.

2 – [...].

### Artigo 2.º

[...]

Cabe ao senhorio efectuar as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado, nos termos dos artigos 1074.º e 1111.º do Código Civil, bem como da legislação urbanística aplicável, nomeadamente do regime jurídico da urbanização e da edificação e do regime jurídico da reabilitação urbana.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Artigo 4.º

[...]

1 - As obras, nomeadamente de conservação e reconstrução, que obrigam, para a sua realização, à desocupação do locado, são consideradas, para efeitos do presente decreto-lei, obras de remodelação ou restauro profundos.

2 - As obras referidas no número anterior podem ser qualificadas como estruturais ou não estruturais.

3 - Para efeito do número anterior, são consideradas obras estruturais as que originem uma distribuição de fogos sem correspondência ou equivalência com a distribuição anterior, sendo consideradas não estruturais as restantes.

4 - As obras referidas nos números anteriores podem decorrer de intervenções urbanísticas realizadas em área de reabilitação urbana, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana.

### Artigo 5.º

Vicissitudes contratuais em caso de remodelação, restauro ou demolição do locado

1 - Quando o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos, nomeadamente de conservação e reconstrução, pode haver lugar a denúncia do contrato ou suspensão da sua execução pelo período de decurso daquelas.

2 - A suspensão do contrato é obrigatória quando:

- a) No caso de obras não estruturais, estas impliquem a inexistência de condições de habitabilidade no locado durante a obra;
- b) No caso de obras estruturais, se preveja a existência de local com características equivalentes às do locado após a obra.

3 - Quando o senhorio pretenda demolir o locado, pode haver lugar a denúncia do contrato.

### Artigo 6.º

[...]



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

1 – Quando optar por denunciar o contrato para remodelação ou restauro profundos, nos termos do artigo anterior, o senhorio fica obrigado, em alternativa:

- a) Ao pagamento de uma indemnização; ou
- b) À garantia do realojamento do arrendatário por período não inferior a cinco anos.

2 – O valor da indemnização referida na alínea a) do número anterior deve abranger todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, incluindo o valor das benfeitorias realizadas e dos investimentos efectuados em função do locado, não podendo ser inferior ao de dois anos de renda.

3 – A opção por uma das alíneas do n.º 1 deve ser precedida de acordo com o arrendatário.

4 – Na falta de acordo entre as partes referido no número anterior fica o senhorio obrigado ao pagamento de uma indemnização nos termos da alínea a) do n.º 1 e do n.º 2.

5 – O realojamento do arrendatário previsto na alínea b) do n.º 1 é feito no mesmo concelho e em condições análogas às que aquele já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

6 – Tratando-se de obra realizada no âmbito do regime da reabilitação urbana aplica-se o disposto no artigo 67.º daquele regime.

### Artigo 7.º

[...]

1 – Quando o senhorio optar por denunciar o contrato para demolição do locado, nos termos do artigo 5.º, aplica-se o regime previsto no artigo anterior.

2 – Exceptua-se do disposto no número anterior as situações em que a demolição:

- a) É necessária por força da degradação do prédio, incompatível tecnicamente com a sua reabilitação e geradora de risco para os respectivos ocupantes, a atestar pelo município, ouvida a comissão arbitral municipal (CAM);
- b) Decorra de plano de pormenor de reabilitação urbana.

3 – A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de edifício abrangido em área de reabilitação urbanística, a aplicação do regime jurídico da reabilitação urbanística.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Artigo 8.º

[...]

1 - A denúncia do contrato para remodelação ou restauro profundos ou para demolição é feita mediante acção judicial, onde se prove estarem reunidas as condições que a autorizam.

2 - A petição inicial da acção judicial referida no número anterior deve ser acompanhada de comprovativo de aprovação pelo município de projecto de arquitectura relativo à obra a realizar, salvo se tratar de operação urbanísticas isenta de licença ou de escassa relevância urbanística;

3 - No caso de ser devida indemnização pela denúncia, o senhorio deposita o valor correspondente a dois anos de renda, nos 15 dias seguintes à propositura da acção.

4 - No caso de a indemnização apurada ser de montante superior ao valor de dois anos de renda, a denúncia do contrato não produz efeitos sem que esta se comprove depositada na sua totalidade.

5 - O arrendatário pode levantar o depósito referido nos números anteriores após o trânsito em julgado da sentença que declare a extinção do arrendamento por denúncia.

6 - As partes podem optar por submeter a acção a que se refere o n.º 1 a tribunal arbitral.

7 - Nas situações previstas no n.º 2 do artigo 24.º, bem como nas operações de reabilitação urbanas no âmbito do respectivo regime, a sentença judicial é substituída por certidão emitida pela câmara municipal ou pela entidade gestora das operações de reabilitação urbana que ateste a necessidade de realização de obras remodelação ou restauro profundos e de demolição, operando a denúncia efeitos a partir da entrega pelo senhorio dos valores referidos nos números anteriores.

### Artigo 9.º

[...]

1 - Quando optar por suspender a execução do contrato para remodelação ou restauro profundos, pelo período de decurso das obras, nos termos do artigo 5.º, o senhorio fica obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse tempo.

2 - Aplica-se ao realojamento do arrendatário o disposto no n.º 3 do artigo 6.º ou, se for o caso, o disposto no artigo 67.º do regime jurídico da reabilitação urbana.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Artigo 10.º

[...]

1 - A suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos é feita mediante comunicação do senhorio ao arrendatário:

- a) Da intenção de proceder a obras que obrigam à desocupação do locado por colocarem em causa as condições de habitabilidade;
- b) Do local e as condições do realojamento fornecido;
- c) Da data de início e duração previsível das obras.

2 - O arrendatário, após a comunicação prevista no número anterior, pode, em alternativa à suspensão, denunciar o contrato.

3 - No caso previsto no número anterior, cabe ao arrendatário indicar o momento de produção de efeitos da denúncia, que deve ocorrer antes da data de início das obras.

4 - O arrendatário que não aceite as condições propostas ou a possibilidade de suspensão do contrato e não deseje denunciar o contrato comunica esse facto, mediante declaração, ao senhorio, que pode então recorrer à CAM.

5 - No caso de o arrendamento ser para fim não habitacional, o arrendatário pode, mediante declaração, preferir ao realojamento uma indemnização por todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, decorrentes da suspensão, sendo a CAM competente para a sua fixação.

6 - A denúncia do contrato de arrendamento ou a declaração de não aceitação da suspensão são comunicadas ao senhorio no prazo de 30 dias a contar da comunicação referida no n.º 1.

7 - O contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado pelo arrendatário.

8 - O senhorio comunica ao arrendatário a conclusão 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 24.º



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

[...]

1 - A faculdade de demolição tem lugar quando se verificarem os pressupostos do n.º 2 do artigo 7.º.

2 - Existe ainda a faculdade de demolição quando esta for considerada pelo município a solução tecnicamente mais adequada ou a demolição seja necessária à execução de plano municipal de ordenamento do território ou aprovação de área de reabilitação urbana.

### Artigo 25.º

[...]1 - Em caso de denúncia do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundo ou para demolição do prédio, que ocorre mediante acção judicial, o arrendatário habitacional tem o direito de ser realojado, devendo na petição inicial da acção ser indicado o local destinado ao realojamento e a respectiva renda.

2 - O direito ao realojamento do arrendatário referido no número anterior implica que o realojamento ocorra no mesmo concelho e em condições análogas às que o arrendatário já detinha, não podendo o local a tal destinado encontrar-se em estado de conservação mau ou péssimo.

3 - Na contestação da acção judicial de denúncia do contrato de arrendamento, o arrendatário pode invocar as circunstâncias previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 37.º do NRAU.

4 - Na contestação da acção judicial de denúncia do contrato de arrendamento, o arrendatário pode igualmente optar entre o realojamento, nos termos do presente artigo, e o recebimento da indemnização prevista no n.º 1 do artigo 6.º, a qual tem por limite mínimo o valor correspondente a 24 vezes a retribuição mínima mensal garantida.

5 - A sentença da acção judicial referida no n.º 1 fixa o prazo para a celebração de novo contrato de arrendamento, a renda a pagar pelo novo alojamento, a qual é determinada nos termos do artigo 31.º do NRAU, bem como o faseamento aplicável, nos termos dos artigos 38.º e seguintes do mesmo regime.

6 - Após a sentença referida no número anterior deve ser celebrado novo contrato de arrendamento, nos termos do n.º 2.





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

7 - A morte do arrendatário realojado é causa de caducidade do contrato de arrendamento referido no número anterior, devendo o locado ser restituído no prazo de seis meses a contar do decesso.

### Artigo 26.º

[...]

1 - Em caso de denúncia do contrato para realização de obras de remodelação ou restauro profundo ou para demolição do locado, o arrendatário não habitacional tem direito a uma indemnização no valor de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, tendo em conta o valor das benfeitorias realizadas e dos investimentos efectuados em função do locado, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao valor de cinco anos de renda, com o limite mínimo correspondente a 60 vezes a retribuição mínima mensal garantida.

2 - No caso previsto no número anterior, o senhorio deposita o valor correspondente a 60 vezes a retribuição mínima mensal garantida, nos 15 dias seguintes à propositura da acção.

3 - No caso de a indemnização apurada ser de montante superior ao referido no número anterior, a denúncia do contrato não produz efeitos sem que se comprove depositada a totalidade daquela quantia.

### Artigo 27.º

[...]

1 - O senhorio que realize obras de reabilitação ou que participe em operação urbanística de reabilitação nos três anos antes de proceder à actualização da renda nos termos da secção II do NRAU, das quais resulte a atribuição à totalidade do prédio ou fracção onde se situa o locado de nível de conservação bom ou excelente, nos termos do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, pode actualizar a renda anual tendo por base a fórmula seguinte:

$$R = VPC \times CC \times 4\%$$

2 - Para efeitos da fórmula referida no número anterior:

- a) «VPC» é o valor patrimonial corrigido, correspondente ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), sem consideração do coeficiente de vetustez;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) «CC» é o coeficiente de conservação, previsto no artigo 33.º do NRAU;
- c) «R» é a renda anual.»

### Artigo 2.º

#### Entrada em vigor

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e das Finanças

O Ministro da Justiça

O Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional

O Ministro da Economia e Inovação