

ARRENDAMENTO E DIREITO DE PREFERÊNCIA EM ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA

O Decreto-lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, vem regulamentar alguns aspetos da Lei de Bases da Habitação, sendo de destacar, nas zonas de pressão urbanística delimitadas pela assembleia municipal em cada concelho, a possibilidade de os municípios tomarem de arrendamento imóveis devolutos de particulares para posterior subarrendamento e o direito de preferência de entidades públicas.

A Lei de Bases da Habitação, aprovada pela [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#), veio estabelecer as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na garantia desse direito. Para além dos princípios gerais, incluindo os aplicáveis às políticas públicas de habitação, a Lei de Bases da Habitação consagrou a função social da habitação como o uso efetivo para fins habitacionais dos imóveis com vocação habitacional.

Neste contexto, o [Decreto-lei n.º 89/2021, de 3 de novembro](#), vem permitir que o município apresente aos proprietários de prédios localizados em zonas de pressão urbanística com indícios de desocupação – por exemplo, que não tenham faturação ou contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade – uma proposta pela qual o município toma de arrendamento esses imóveis para posterior subarrendamento.

A renda a pagar pelo município ao proprietário estará sujeita aos limites máximos previstos na [Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho](#), e o contrato será celebrado, preferencialmente, nos termos das regras previstas para o arrendamento acessível que estabelecem um prazo mínimo de duração de 5 anos.

A proposta de arrendamento constará da notificação que o município envia ao proprietário a comunicar a sua intenção de classificar o imóvel como devoluto, no âmbito do procedimento estabelecido no [Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto](#), para a identificação e classificação de imóveis devolutos, e pressupõe que o imóvel tenha condições de habitabilidade que permita a sua integração imediata no mercado de arrendamento. Caso seja aceite pelo proprietário, o imóvel não será classificado como devoluto, o que impedirá, designadamente, o agravamento do respetivo Imposto Municipal sobre Imóveis.

O Decreto-lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, vem igualmente regulamentar o direito de preferência de entidades públicas previsto na Lei de Bases de Habitação como um dos instrumentos de intervenção pública tendo em vista a concretização das políticas de habitação.

Assim, estabelece-se que o Estado (representado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. - IHRU), as regiões autónomas e os municípios têm direito legal de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional (i) que se encontrem nas já referidas zonas de pressão urbanística e (ii) em territórios identificados no Programa Nacional de Habitação com fundamento na falta ou desadequação de oferta habitacional.

As zonas de pressão urbanística são zonas em que se verifica dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus

CONTACTOS

SUSANA VIEIRA

SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM

JEFFERSON FERNANDES

JFERNANDES@MACEDOVITORINO.COM

rendimentos. A delimitação geográfica destas zonas é efetuada por deliberação da assembleia municipal publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgada no site do município e tem a duração de 5 anos.

Em caso de venda de imóveis em conjunto, o Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam de direito de preferência em relação a cada um dos imóveis.

O direito de preferência dos arrendatários habitacionais na compra e venda ou dação em cumprimento do locado onde residam (há mais de 2 anos, nos termos do disposto no artigo 1091.º, n.º 1, alínea a) do Código Civil) e o direito de preferência das cooperativas de habitação em caso de alienação entre vivos dos fogos construídos ou adquiridos com apoios financeiros do Estado (durante 30 anos após a primeira entrega do fogo, sendo que caso a cooperativa não o exerça, o IRHU poderá fazê-lo) prevalecem sobre os direitos de preferência das entidades públicas, os quais, entre eles, são graduados nos seguintes termos: em primeiro lugar, os municípios; em segundo lugar as regiões autónomas; e em terceiro lugar, o Estado, através do IHRU.

O IHRU poderá exercer o direito de preferência sempre que os municípios ou as regiões autónomas não o tenham feito e quando se trate de venda de imóveis em conjunto localizados nas zonas ou territórios acima referidos ou, ainda, em área com carência habitacional como tal identificada na carta municipal de habitação respetiva. Recorde-se que, nos termos da Lei de Bases de Habitação, os municípios devem aprovar a sua carta municipal de habitação, a qual é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação e que pode incluir uma declaração fundamentada de carência habitacional.

O prazo de exercício do direito de preferência é único, de 10 dias, para todas as entidades públicas referidas anteriormente. Para esse efeito, quem pretenda alienar um imóvel deverá fazer publicar anúncio no site [Casa Pronta](#).

Por último, é de destacar a nova obrigação das empresas de mediação imobiliária indicarem, nos anúncios publicados com vista à celebração de contratos de arrendamento habitacional, o número da licença ou a autorização de utilização do imóvel, a tipologia e a sua área útil. Qualquer anúncio sem estes elementos não deverá ser publicado ou deverá ser retirado. A violação destas obrigações constitui contraordenação punida com coima €250 a €3.740, no caso de pessoas singulares, e de €2.500 a €44.890, no caso de pessoas coletivas.

O Decreto-lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, está em vigor desde 4 de novembro de 2021.

© MACEDO VITORINO