

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Lei n.º 95-A/2009

de 2 de Setembro

Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana e a proceder à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea *d*) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

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;
- 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 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 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 (estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural), 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 se 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 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 cinco 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;

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 dos artigos 30.º a 49.º da secção II da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o

Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial;

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.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Aprovada em 3 de Julho de 2009.

O Presidente da Assembleia da República, *Jaime Gama*.

Promulgada em 31 de Agosto de 2009.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendada em 31 de Agosto de 2009.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.