

i) Possibilidade de o arrendatário se substituir ao senhorio na realização das obras, com efeitos na renda;

ii) Possibilidade de as obras serem efetuadas pela câmara municipal, ou por outra entidade pública ou do sector público empresarial, com compensação em termos de participação na fruição do prédio;

iii) Possibilidade de o arrendatário adquirir o prédio, ficando obrigado à sua reabilitação, sob pena de reversão;

iv) Limitações à transmissão do prédio adquirido nos termos da subalínea anterior;

v) Possibilidade de o proprietário de fração autónoma adquirir outras frações do prédio para realização de obras indispensáveis de reabilitação.

3 — Em relação à definição do conceito fiscal de prédio devoluto, a autorização tem os seguintes sentido e extensão:

a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a definição dos casos em que um prédio é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis;

b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, dos seguintes critérios:

i) Considerar devolutos os prédios urbanos ou as suas frações autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados;

ii) Ser indício de desocupação a inexistência de contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais, ou de faturação relativa a consumos de água, eletricidade, gás e telecomunicações;

iii) Não se considerarem devolutos, entre outros, os prédios urbanos ou frações autónomas dos mesmos que forem destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;

c) A extensão da autorização compreende ainda a definição, no diploma a aprovar, dos meios de deteção da situação de devoluto, bem como a indicação da entidade que a ela procede e do procedimento aplicável.

Artigo 64.º

Legislação complementar

1 — O Governo deve aprovar, no prazo de 120 dias, decretos-leis relativos às seguintes matérias:

a) Regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido;

b) Regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação;

c) Regime de atribuição do subsídio de renda.

2 — O Governo deve aprovar, no prazo de 180 dias, iniciativas legislativas relativas às seguintes matérias:

a) Regime do património urbano do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas, bem como do regime das rendas aplicável;

b) Regime de intervenção dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos de pensões em programas de renovação e requalificação urbana;

c) Criação do observatório da habitação e da reabilitação urbana, bem como da base de dados da habitação;

d) Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais.

Artigo 65.º

Entrada em vigor

1 — Os artigos 63.º e 64.º entram em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

2 — As restantes disposições entram em vigor 120 dias após a sua publicação.

Lei n.º 32/2012

de 14 de agosto

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;

b) Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;

c) Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Os artigos 1.º, 2.º, 7.º, 13.º a 20.º, 25.º, 28.º, 32.º, 34.º, 37.º, 38.º, 43.º, 45.º, 51.º, 55.º, 59.º, 61.º, 62.º, 63.º, 65.º e 79.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 2.º

[...]

a)

b) ‘Área de reabilitação urbana’ a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma interven-

ção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)

k) ‘Unidade de intervenção’ a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

Artigo 7.º

[...]

1 — A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e
- b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

2 — A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana pode ter lugar em simultâneo.

3 — A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.

4 — (*Anterior n.º 2.*)

Artigo 13.º

Aprovação e alteração

1 — A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

2 — A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º

3 — Para os efeitos previstos no número anterior, pode a câmara municipal encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projeto de delimitação das áreas de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos.

4 — O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos

no n.º 2 e é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página eletrónica do município.

5 — Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

6 — O disposto no presente artigo é aplicável à alteração da delimitação de uma área de reabilitação urbana.

Artigo 14.º

Efeitos

A delimitação de uma área de reabilitação urbana:

a) Obriga à definição, pelo município, dos 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), nos termos da legislação aplicável;

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações 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 15.º

Âmbito temporal

No caso de a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

Artigo 16.º

Aprovação das operações de reabilitação urbana

As operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém:

- a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e
- b) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Artigo 17.º

Aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio

1 — A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

2 — A câmara municipal pode encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projeto de operação de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos e os prazos para a conclusão dos trabalhos.

3 — O projeto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

4 — Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, para a discussão pública dos planos de pormenor.

5 — O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo anterior e é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página eletrónica do município.

6 — O procedimento previsto 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 respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.

Artigo 18.º

Aprovação de operações de reabilitação urbana através de plano de pormenor de reabilitação urbana

A aprovação de operações de reabilitação urbana pode ter lugar através de um plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos regulados na secção seguinte.

Artigo 19.º

Efeito

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana obriga a respetiva entidade gestora a promovê-la, no quadro do presente decreto-lei.

Artigo 20.º

Âmbito temporal

1 — A operação de reabilitação urbana aprovada através de 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 a contar da data da referida aprovação.

2 — (*Anterior n.º 2 do artigo 18.º*)

3 — A operação de reabilitação urbana aprovada através de 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 a contar da data da referida aprovação.

4 — O disposto nos números anteriores não obsta a que, findos aqueles prazos, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Artigo 25.º

[...]

1 —

2 — Às alterações do tipo de operação de reabilitação urbana é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 20.º-B.

3 — 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 nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 20.º-B.

Artigo 28.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 — (*Revogado.*)

6 — Em qualquer caso, não pode ser efetuada 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, salvo quando esteja em causa património cultural imóvel cuja demolição total ou parcial tenha sido objeto de pronúncia favorável por parte da referida administração em sede de elaboração do correspondente plano de pormenor de reabilitação urbana.

Artigo 32.º

Aprovação de operação de reabilitação urbana como causa de utilidade pública

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

Artigo 34.º

[...]

1 —

2 — No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática aprovadas através de 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 da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

3 —

4 —

5 —

6 —

Artigo 37.º

[...]

1 — É aplicável às empresas do setor empresarial local a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º o

regime jurídico do setor empresarial local, aprovado pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro.

2 —

3 —

4 — No caso de a câmara municipal pretender designar uma empresa municipal para assumir a qualidade de entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana, deve proceder à respetiva designação aquando do ato de aprovação da operação de reabilitação urbana.

5 — Se as obras de execução da operação de reabilitação urbana incidirem sobre bens do domínio municipal, público ou privado, o município é representado pela entidade gestora no que respeita ao exercício dos direitos relativos àqueles bens.

Artigo 38.º

[...]

.....

a)

b)

c) Ocorrer a caducidade da operação de reabilitação urbana ou de todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo.

Artigo 43.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 — *(Revogado.)*

7 —

Artigo 45.º

[...]

1 —

2 —

3 — Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização são disponibilizados ao município por meios eletrónicos.

Artigo 51.º

[...]

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:

a) Não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor; ou

b) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação; e

c) Observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

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, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, 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 —

4 —

Artigo 55.º

[...]

1 — Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário 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, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

2 —

3 —

Artigo 59.º

[...]

1 —

2 — *(Revogado.)*

3 —

4 —

Artigo 61.º

[...]

1 — Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

2 —

3 —

4 —

5 —

Artigo 62.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 — Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de 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 fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

5 —

6 —

7 — Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

8 — A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.

9 — (*Anterior n.º 8.*)

10 — A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.ºs 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

11 — (*Anterior n.º 10.*)

12 — (*Anterior n.º 11.*)

13 — (*Anterior n.º 12.*)

Artigo 63.º

[...]

1 — Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.

2 — Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

3 —

4 — Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram-se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

5 —

6 — Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

7 —

Artigo 65.º

[...]

1 — A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

2 —

Artigo 79.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

7 —

8 — As sociedades de reabilitação urbana referidas no n.º 1 podem ser encarregues pela câmara municipal de preparar o projeto de delimitação de áreas de reabilitação urbana, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 13.º, ou de preparar o projeto de plano de pormenor e dos elementos que o acompanham, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 26.º

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

São aditados ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, os artigos 20.º-A, 20.º-B, 53.º-A a 53.º-G, 73.º-A, 77.º-A a 77.º-G e 81.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 20.º-A

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 operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

3 — Os relatórios referidos nos números anteriores e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

Artigo 20.º-B

Alteração do tipo de operação de reabilitação urbana e dos instrumentos de programação

1 — À alteração do tipo de operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio é aplicável o disposto no artigo 17.º, não havendo lugar a discussão pública se se tratar de alteração de operação de sistemática para simples.

2 — Os instrumentos de programação podem ser alterados a todo o tempo.

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

4 — O ato de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página eletrónica do município.

Artigo 53.º-A**Âmbito**

Às operações urbanísticas de reabilitação urbana de edifícios ou frações conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana e que, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, estão sujeitas a comunicação prévia, aplica-se o disposto na subsecção anterior e no respetivo regime subsidiário para o procedimento de comunicação prévia, com as especialidades previstas na presente subsecção.

Artigo 53.º-B**Unidade orgânica flexível**

1 — Quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea *a*) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro.

2 — A unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

3 — O presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia.

Artigo 53.º-C**Apresentação da comunicação prévia**

1 — A comunicação prévia é apresentada ao município e é acompanhada dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 35.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

2 — Quando não assuma as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, o município remete de imediato, por meios eletrónicos, a comunicação referida no número anterior à respetiva entidade gestora, notificando o interessado desse facto no prazo de cinco dias úteis.

3 — O modelo de comunicação prévia a que se refere o n.º 1 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-D**Consultas**

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal.

2 — A entidade gestora pode, a título meramente facultativo e não vinculativo, realizar consultas ou solicitar pareceres às entidades externas ou aos serviços

da organização autárquica municipal que considere adequados, para obtenção de esclarecimentos.

3 — O disposto no número anterior não suspende o prazo legalmente fixado para a admissão ou rejeição da comunicação prévia.

Artigo 53.º-E**Rejeição da comunicação prévia**

1 — No prazo de 15 dias úteis a contar da apresentação, ao município, da comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º-C, a entidade gestora deve rejeitar a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como nos casos previstos no artigo 52.º

2 — Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada, considera-se a mesma admitida, devendo essa informação ser disponibilizada no sistema informático da entidade gestora, quando esta for o município, ou em sistema informático ou na página eletrónica, se se tratar de uma entidade de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º

3 — Na falta de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, efetuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, a comunicação prévia não pode ser rejeitada com fundamento na ausência de consulta, parecer, autorização ou aprovação de entidade externa ou dos serviços da organização autárquica municipal.

5 — Quando a entidade gestora formular uma proposta de rejeição da comunicação prévia, deve indicar expressamente as normas legais ou regulamentares violadas e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para a admissão da comunicação prévia.

6 — No caso previsto do número anterior, o interessado pode, em sede de audiência dos interessados, apresentar à entidade gestora novos elementos elaborados nos termos por esta indicados como necessários para a admissão da comunicação prévia.

7 — No prazo de 10 dias úteis a contar do exercício do direito de audiência dos interessados, a entidade gestora profere decisão sobre a comunicação prévia, não podendo rejeitá-la se as alterações indicadas tiverem sido integralmente observadas nem suscitar novas desconformidades com fundamento em projeto já anteriormente apreciado.

Artigo 53.º-F**Proteção do existente**

1 — À admissão da comunicação prévia de obras abrangidas pela presente subsecção é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 51.º

2 — Quando o técnico autor do projeto legalmente habilitado declare, através de termo de responsabilidade, que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, e ainda que são observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, a apreciação pela entidade gestora no âmbito da comunicação prévia não incide

sobre a desconformidade com as normas em vigor objeto daquela declaração.

3 — O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado, nos termos do número anterior, deve:

a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projeto não observa; e

b) Fundamentar a não observância dessas normas.

4 — O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade de a entidade gestora rejeitar a comunicação prévia com fundamento na não observância de normas legais e regulamentares em vigor não indicadas no termo de responsabilidade.

5 — O modelo do termo de responsabilidade referido nos n.ºs 2 e 3 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-G

Autorização de utilização

1 — Concluída a operação urbanística, no todo ou em parte, aplica-se à autorização de utilização de edifício ou sua fração, quando legalmente exigida, o disposto nos artigos 62.º a 64.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as especialidades previstas no presente artigo.

2 — O termo de responsabilidade a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, deve conter as declarações previstas naquela disposição legal, bem como:

a) Identificar o titular da autorização de utilização;

b) Identificar o edifício ou a fração autónoma a que respeita;

c) Indicar o uso a que se destina o edifício ou a fração autónoma;

d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, quando aplicável.

3 — Não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do requerimento de autorização de utilização instruído nos termos dos números anteriores, o termo de responsabilidade, acompanhado daquele requerimento e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade gestora, vale como autorização de utilização, para os efeitos do disposto no artigo 62.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, substituindo o alvará de utilização referido no n.º 3 do artigo 74.º do mesmo regime.

4 — O modelo do termo de responsabilidade referido no n.º 2 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 73.º-A

Programa de ação 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, objeto de programa de ação territorial, a celebrar nos termos previstos no RJGT.

Artigo 77.º-A

Âmbito

1 — O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas de reabilitação que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

a) Cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e

b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

2 — As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente:

a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

b) Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e

d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

3 — O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis:

a) Individualmente classificados ou em vias de classificação; ou

b) Localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem incluídos em áreas de reabilitação urbana.

4 — O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de proteção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada ou na cobertura.

Artigo 77.º-B

Regime do controlo prévio de operações urbanísticas

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, às operações urbanísticas abrangidas pela presente parte aplica-se o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos artigos 53.º-A a 53.º-G e no respetivo regime subsidiário, com as necessárias adaptações, salvo quando estiverem isentas de controlo prévio ao abrigo do presente decreto-lei e do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

2 — Nos casos em que o regime estabelecido na presente parte é aplicável nos termos do n.º 4 do artigo anterior, uma vez apresentados ao município a comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º-C, aquele remete-os de imediato, por meios eletrónicos, à administração do património cultural, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 10 dias úteis.

3 — Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a administração do património cultural se tenha pronunciado, considera-se que a mesma não se opõe à comunicação a que se refere o artigo 53.º-C.

Artigo 77.º-C

Contraordenações

1 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contraordenação:

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

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

c) A ocupação de edifícios ou das suas frações autónomas objeto do presente decreto-lei sem autorização de utilização, quando exigida, ou em desacordo com o uso nela fixado;

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

e) As falsas declarações dos autores e coordenador de projetos no termo de responsabilidade previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 53.º-F, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º-B;

f) As falsas declarações do diretor de obra, do diretor de fiscalização de obra e de outros técnicos no termo de responsabilidade previsto no n.º 2 do artigo 53.º-G, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo da referida disposição legal nos termos do artigo 77.º-B, relativamente:

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

ii) À conformidade das alterações efetuadas ao projeto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

g) As falsas declarações do técnico legalmente habilitado no termo de responsabilidade previsto no artigo 81.º-A;

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

2 — A contraordenação prevista na alínea *a)* do número anterior é punível com coima de € 500 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 a € 450 000, no caso de pessoa coletiva.

3 — A contraordenação prevista na alínea *b)* do n.º 1 é punível com coima de € 3000 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 6000 a € 450 000, no caso de pessoa coletiva.

4 — A contraordenação prevista na alínea *c)* do n.º 1 é punível com coima de € 500 a € 100 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 a € 250 000, no caso de pessoa coletiva.

5 — As contraordenações previstas nas alíneas *d)* a *h)* do n.º 1 são puníveis com coima de € 3000 a € 200 000.

6 — A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.

7 — A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.

Artigo 77.º-D

Sanções acessórias

1 — Consoante a gravidade da contraordenação e a culpa do agente, podem ser aplicadas, simultaneamente com a coima, as seguintes sanções acessórias:

a) A perda a favor do Estado dos objetos pertencentes ao agente que serviram ou estavam destinados a servir para a prática da infração, ou que por esta foram produzidos;

b) A interdição do exercício, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada;

c) A privação, até ao máximo de quatro anos, do direito a subsídio ou benefício outorgado ou a outorgar por entidades ou serviços públicos.

2 — As coimas e as sanções acessórias previstas no presente decreto-lei, quando aplicadas a empresário em nome individual ou a sociedade comercial habilitados a exercer a atividade da construção ou a representante legal desta, são comunicadas ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P.

3 — As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas *d)* a *h)* do n.º 1 do artigo anterior aos autores de projeto, coordenadores de projetos, responsáveis pela direção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 53.º-F, no n.º 2 do artigo 53.º-G, em qualquer dos casos incluindo quando o fizer ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º-B, e no artigo 81.º-A, são comunicadas à respetiva ordem ou associação profissional, quando exista.

4 — A interdição de exercício de atividade prevista na alínea *b)* do n.º 1, quando aplicada a pessoa coletiva, estende-se a outras pessoas coletivas constituídas pelos mesmos sócios.

Artigo 77.º-E

Instrução e decisão

Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras autoridades policiais e fiscalizadoras, a competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas e as sanções acessórias pertence ao presidente da câmara municipal ou, se houver delegação de competências, aos vereadores.

Artigo 77.º-F

Destino do produto das coimas

O produto da aplicação das coimas reverte a favor do município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Artigo 77.º-G

Responsabilidade criminal

1 — O desrespeito dos atos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente decreto-lei é punível nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

2 — As falsas declarações ou informações prestadas nos termos de responsabilidade ou no livro de obra pelos autores e coordenadores de projetos, diretores de obra e de fiscalização de obra e outros técnicos, referidos nas alíneas d) a g) do n.º 1 do artigo 77.º-C, são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

3 — O disposto no número anterior não prejudica a aplicação do artigo 277.º do Código Penal.

Artigo 81.º-A

Constituição da propriedade horizontal

1 — O termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado atestando que estão verificados os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, acompanhado de comprovativo da sua apresentação ao município ou à entidade referida na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, quando for aplicável, vale como documento comprovativo de que as frações autónomas satisfazem os requisitos legais, para os efeitos do disposto no artigo 59.º do Código do Notariado.

2 — O termo de responsabilidade referido no número anterior deve:

- a) Identificar o titular da autorização de utilização;
- b) Identificar o edifício e as frações autónomas, bem como as respetivas áreas;
- c) Indicar o fim a que se destinam as frações autónomas;
- d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal.

3 — O modelo do termo de responsabilidade referido nos números anteriores é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

4 — Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, o termo de responsabilidade e o comprovativo da sua

apresentação são disponibilizados ao município por meios eletrónicos.»

Artigo 4.º

Alteração à organização sistemática do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

São introduzidas as seguintes alterações à organização sistemática do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro:

a) A parte II passa a denominar-se «Regime da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana»;

b) O capítulo II da parte II, cuja epígrafe se mantém, passa a ser composto:

i) Pela secção I, com a epígrafe «Disposição geral» e constituída pelo artigo 12.º;

ii) Pela secção II, com a epígrafe «Delimitação de áreas de reabilitação urbana» e constituída pelos artigos 13.º a 15.º;

iii) Pela secção III, com a epígrafe «Operações de reabilitação urbana» e constituída pelos artigos 16.º a 20.º-B; e

iv) Pela secção IV, que corresponde à anterior secção II, mantendo a epígrafe «Planos de pormenor de reabilitação urbana» e continuando a ser constituída pelos artigos 21.º a 28.º;

c) O capítulo III da parte II passa a denominar-se «Planeamento das operações de reabilitação urbana»;

d) A secção I do capítulo VI da parte II passa a ser dividida, contendo uma subsecção I, com a epígrafe «Regime geral» e constituída pelos artigos 44.º a 53.º, e uma subsecção II, com a epígrafe «Procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas» e constituída pelos artigos 53.º-A a 53.º-G;

e) O capítulo VII da parte II, cuja epígrafe se mantém, passa a ser composto pelos artigos 69.º a 73.º-A;

f) É aditada uma nova parte III, que tem como epígrafe «Regime especial da reabilitação urbana» e constituída pelos artigos 77.º-A e 77.º-B;

g) É, ainda, aditada uma nova parte IV, que tem como epígrafe «Disposições sancionatórias» e constituída pelos artigos 77.º-C a 77.º-G;

h) A anterior parte III passa a constituir a parte V, mantendo a epígrafe «Disposições transitórias e finais» e sendo composta:

i) Pela secção I, que mantém a epígrafe «Disposições transitórias» e continua a abranger os artigos 78.º a 81.º;

ii) Pela secção II, que mantém a epígrafe «Disposições finais» e passa a abranger os artigos 81.º-A a 84.º

Artigo 5.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1424.º a 1426.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1424.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

5 — Nas despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias, quando colocadas nos termos do n.º 3 do artigo seguinte, só participam os condóminos que tiverem procedido à referida colocação.

Artigo 1425.º

[...]

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.

2 — Havendo pelo menos oito frações autónomas, dependem da aprovação por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, as seguintes inovações:

- a) Colocação de ascensores;
- b) Instalação de gás canalizado.

3 — No caso de um dos membros do respetivo agregado familiar ser uma pessoa com mobilidade condicionada, qualquer condómino pode, mediante prévia comunicação nesse sentido ao administrador e observando as normas técnicas de acessibilidade previstas em legislação específica, efetuar as seguintes inovações:

- a) Colocação de rampas de acesso;
- b) Colocação de plataformas elevatórias, quando não exista elevador com porta e cabina de dimensões que permitam a sua utilização por uma pessoa em cadeira de rodas.

4 — As inovações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem ser levantadas pelos condóminos que as tenham efetuado ou que tenham pago a parte que lhes compete nas despesas de execução e manutenção da obra, desde que:

- a) O possam fazer sem detrimento do edifício; e
- b) Exista acordo entre eles.

5 — Quando as inovações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 não possam ser levantadas, o condómino terá direito a receber o respetivo valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

6 — A intenção de efetuar as inovações previstas no n.º 3 ou o seu levantamento deve ser comunicada ao administrador com 15 dias de antecedência.

7 — (*Anterior n.º 2.*)

Artigo 1426.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

5 — Qualquer condómino pode a todo o tempo participar nas vantagens da colocação de plataformas elevatórias, efetuada nos termos do n.º 3 do artigo anterior, mediante o pagamento da parte que lhe compete nas despesas de execução e manutenção da obra.»

Artigo 6.º

Determinação do nível de conservação

1 — Para efeitos do exercício dos poderes previstos no artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e nos artigos 55.º e 57.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, a avaliação do estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma é efetuada através da determinação do seu nível de conservação, de acordo com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e nos artigos 2.º a 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.

2 — A determinação do nível de conservação prevista no número anterior compete à câmara municipal ou, em caso de delegação pelo município dos poderes conferidos pelos artigos 55.º e 57.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, à entidade gestora da área de reabilitação urbana.

3 — À determinação do nível de conservação regulada no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo 3.º e no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, exercendo a câmara municipal ou a entidade gestora da área de reabilitação urbana, consoante os casos, as competências cometidas naquelas disposições legais às comissões arbitrais municipais.

Artigo 7.º

Norma revogatória

São revogados o n.º 5 do artigo 28.º, o n.º 6 do artigo 43.º e o n.º 2 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Artigo 8.º

Republicação

É republicado em anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação atual, procedendo-se às atualizações nos artigos 17.º, 21.º, 24.º a 27.º, 34.º, 35.º, 37.º, 42.º, 44.º a 47.º, 50.º, 52.º, 53.º, 53.º-A, 53.º-C, 53.º-G, 55.º, 57.º a 59.º, 62.º, 67.º, 73.º-A, 77.º-B, 78.º e 83.º, decorrentes das alterações introduzidas:

a) Na Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro;

b) No Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de 31 de dezembro;

c) No Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro (RJGT);

d) No Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e