

Lei 79/2018, de 31 de dezembro – Orçamento do Estado para 2019

Artigo 287.º

Autorizações legislativas no âmbito da promoção da reabilitação e da utilização de imóveis degradados ou devolutos

1 — O Governo fica autorizado a alterar as regras para a classificação dos prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, previstas no Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, bem como as suas consequências para efeitos de aplicação da taxa de imposto municipal sobre imóveis, procedendo às alterações necessárias para o efeito no respetivo Código.

2 — O sentido e a extensão da autorização legislativa prevista no número anterior são os seguintes:

a) Alterar as regras para a classificação dos prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, de forma a garantir uma maior operacionalidade das mesmas, atuando nas seguintes áreas:

i) Alargar a aplicação do conceito de devoluto a outras finalidades, designadamente políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana, quando a lei o preveja;

ii) Considerar como indício de desocupação a existência de contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais com faturação inferior a um valor de consumo mínimo a determinar;

iii) Estabelecer a possibilidade de, no âmbito de vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, doravante RJUE, na sua redação atual, ser atestada a situação de desocupação do imóvel, para efeitos da sua classificação como devoluto;

b) Definir o conceito de «zona de pressão urbanística», através de indicadores objetivos a determinar, relacionados, designadamente, com os preços do mercado habitacional, com os rendimentos das famílias ou com as carências habitacionais, e estabelecer que a aprovação da sua delimitação é da competência da assembleia municipal respetiva;

c) Permitir aos municípios o agravamento da taxa prevista no n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, relativamente aos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, localizados em zonas de pressão urbanística, nos seguintes termos:

i) A taxa prevista na alínea *c)* do n.º 1 do artigo 112.º do Código do IMI é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %;

ii) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de doze vezes a taxa prevista na alínea *c)* do n.º 1 do artigo 112.º do Código do IMI;

d) Determinar que as receitas obtidas pelo agravamento previsto na alínea anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.

3 — O Governo fica autorizado a alterar o RJUE e o Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana, na sua redação atual, quanto à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva, bem como o Código do Registo Predial, no que respeita às regras dos atos sujeitos a registo predial, previstos no âmbito da presente autorização legislativa.

4 — O sentido e a extensão da autorização legislativa prevista no número anterior são os seguintes:

a) Estabelecer que a intimação para proceder à correcção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético de edifícios, prevista no n.º 2 do artigo 89.º do RJUE, abrange todo o tipo de obras necessárias para esse efeito, visando garantir a aptidão do imóvel para o fim a que se destina, de acordo com as exigências legais e regulamentares aplicáveis;

b) Determinar a sujeição da intimação para a execução de obras à inscrição no registo predial, como ónus com eficácia real, sem prejuízo da eficácia dessas ordens em relação aos proprietários objeto de notificação;

c) Prever a hipótese de efetuar a notificação por edital, no âmbito da tomada de posse administrativa, sempre que não seja possível a notificação postal, designadamente em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro do proprietário, nos termos estabelecidos no Código do Procedimento Administrativo;

- d)** Permitir a tomada de posse administrativa, com caráter expedito, aos atos preparatórios de uma intervenção coerciva, como sejam a execução de levantamentos, sondagens, realização de estudos ou projetos, quando necessário;
- e)** Determinar que o prazo previsto para a execução coerciva de obras suspende-se pelo período em que decorram os procedimentos de contratação pública legalmente devidos, necessários à intervenção;
- f)** Prever que o ressarcimento devido à autoridade administrativa que execute uma obra coerciva por conta do proprietário inclui os custos com o realojamento de arrendatários;
- g)** Simplificar o procedimento de controlo prévio quanto aos trabalhos necessários ao cumprimento da intimação para execução de obras;
- h)** Definir, no RJUE, um regime de arrendamento forçado para ressarcimento da execução das obras coercivas, em alternativa às formas de ressarcimento previstas no n.º 2 do respetivo artigo 108.º, nos seguintes termos:
- i)* Determinar um prazo adequado para o proprietário, após a conclusão das obras realizadas pela autoridade administrativa nos termos do disposto no artigo 91.º do RJUE, proceder ao ressarcimento integral das despesas ou, em alternativa, que dê de arrendamento o edifício ou fração, afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, por um prazo compatível com o valor em dívida;
 - ii)* Determinar que, em caso de incumprimento daquela obrigação pelo proprietário, a autoridade administrativa pode proceder ao arrendamento do edifício ou fração, através de procedimento a prever, por um prazo compatível com o valor da dívida;
 - iii)* Definir um valor mínimo de renda a aplicar ao arrendamento, de modo a garantir que o valor e o prazo são adequados, caso não exista um contrato de arrendamento válido, prévio à intervenção coerciva;
 - iv)* Definir que, no valor a ressarcir, se incluem todos os custos necessários à execução das obras, incluindo os custos com o realojamento de inquilinos, quando os haja;
 - v)* Determinar a sujeição do arrendamento efetuado ao abrigo deste regime à inscrição no registo predial, como ónus com eficácia real;
 - vi)* Definir as condições em que a autoridade administrativa pode executar obras de conservação e ou de reparação durante a vigência do arrendamento forçado;
 - vii)* Prever que, quando o proprietário não manifeste por escrito o interesse em retomar a posse do imóvel findo o arrendamento forçado ou, findo o prazo, a não retome, a autoridade administrativa pode manter a posse, disponibilizando o imóvel para arrendamento;
- i)** Garantir a articulação do regime jurídico da reabilitação urbana com o regime do arrendamento forçado previsto nas alíneas anteriores;
- j)** Estabelecer que os atos de registo previstos na presente autorização são gratuitos, sendo título bastante para o registo a declaração subscrita pela entidade municipal competente para o efeito.

5 — As presentes autorizações legislativas têm a duração de 180 dias.

Diário da República, 1.ª série — N.º 251 — 31 de dezembro de 2018, pg 6106 e 6107