



PROPOSTA DE LEI “MAIS HABITAÇÃO”

MOBILIZAÇÃO DE PATRIMÓNIO DEVOLUTO

No dia 30 de março de 2023 foi aprovado em Conselho de Ministros o programa “Mais Habitação”, encontrando-se a Proposta de Lei n.º 71/XV/1.ª desde 14 de abril de 2023 em discussão na Assembleia da República.

Nesta mesma Proposta há um capítulo que visa a implementação de uma medida que mobilize o património devoluto do Estado para criação de habitação.

O objetivo desta medida, segundo o texto da proposta, é dar respostas mais imediatas para intervir no mercado de arrendamento e garantir que todos têm

acesso a uma habitação digna e adequada aos rendimentos e à dimensão dos diferentes agregados familiares, de forma a garantir uma habitação digna a todos.

ADITAMENTO DO ARTIGO 108.º-C AO REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Como forma de colocar em prática este objetivo de criação de “Mais Habitação”, aditou-se o artigo 108.º-C ao Decreto-Lei n.º 555/99, passando agora a ser possível o recurso a um arrendamento forçado, quando estejamos perante habitações consideradas devolutas.

MAS O QUE SE ENTENDE POR HABITAÇÕES DEVOLUTAS?

A classificação de habitações devolutas encontra-se prevista no Decreto-Lei n.º159/2006, de 8 de agosto.

Diz-nos este, no seu artigo 2.º que *“para efeitos de aplicação da taxa do IMI, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado”*.

Continua no seu n.º 2 referindo os **indícios de desocupação**, tratando-se estes dos casos em que se verifique

- a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.

QUAIS OS CASOS QUE NÃO CABEM NESTE CONCEITO DE PRÉDIO DEVOLUTO?

Definem-se também no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006 os casos em que, ainda que à partida pudesse parecer que estavam cumpridos os requisitos previstos do artigo 2.º deste Decreto-Lei, **não se considera que estamos perante um prédio ou fração devoluta, os casos em que:**

- estes espaços se considerem como casas de férias, destinando-se a habitação por curtos períodos, localizadas em praias, campo, termas

ou quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;

- as habitações se encontrem vazias em período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios ou ainda após a conclusão de construção ou emissão de licença de utilização que tenha ocorrido há menos de um ano;
- esteja em causa uma residência em território nacional de emigrante português, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação, ou que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, e os respetivos acompanhantes autorizados, entre outras situações previstas neste decreto-lei.

CONCLUSÃO

Face ao exposto conclui-se que o ponto de partida para esta medida passará sempre pela identificação da casa devoluta, verificando-se posteriormente se os pressupostos e requisitos característicos deste conceito se encontram preenchidos.

Em seguida, e tendo-se conhecimento de que existe procura por um imóvel com aquelas características, faz-se uma

proposta ao proprietário de forma que este, na primeira pessoa, promova o arrendamento do mesmo com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Apenas quando o proprietário decida não arrendar o imóvel ao Estado é que se impõe um determinado prazo a partir do

qual se procede ao arrendamento coercivo do mesmo pelo IHRU.

Recordamos que a Proposta de Lei n.º 71/XV/1.^a continua em discussão na Assembleia da República.

Inês de Azeredo Silva
ines.as@caldeirapires.pt