

6 DE JANEIRO DE 2022

## REGULAMENTAÇÃO DA LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

No passado dia 4 de Novembro entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 89/2021, que veio regulamentar a Lei de Bases da Habitação (LBH), no que respeita à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade no âmbito do arrendamento habitacional.

Das novidades introduzidas pelo Decreto-Lei, destacam-se as seguintes:

### 1. DEFINIÇÃO DO CONCEITO DE SITUAÇÃO DE EFECTIVA CARÊNCIA HABITACIONAL E ALTERNATIVA HABITACIONAL

Para os efeitos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação<sup>1</sup>, o Decreto-Lei veio definir o conceito de “*situação de efectiva carência habitacional*”, considerando-se que se encontram em tal cenário as pessoas que não possuam, ou que estejam em risco efectivo de perder, uma habitação adequada - apta a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado habitacional determinado, tendo em consideração, designadamente, a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma -, e não tenham alternativa habitacional.

O Decreto-Lei estabelece ainda que não constitui uma alternativa habitacional aquela que imponha uma alteração ao agregado habitacional pré-existente à situação de carência, salvo se esta alteração resultar de pedido ou obtiver a concordância escrita de todas as partes envolvidas.

Por outro lado, impõe-se um dever de articulação entre as diversas entidades, do Estado e dos municípios, para que de forma pró-activa possam resolver as situações das pessoas em situação de efectiva carência habitacional.

---

<sup>1</sup> Aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro.

## **2. CONCRETIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DE USO EFECTIVO DA HABITAÇÃO ATRAVÉS DO ARRENDAMENTO E POSTERIOR SUBARRENDAMENTO PELO MUNICÍPIO**

Relativamente à função social da habitação, promove-se o seu uso efectivo, dando-se a possibilidade aos municípios de, no âmbito do procedimento de classificação de um imóvel de uso habitacional como devoluto<sup>2</sup>, quando o mesmo se situe em zona de pressão urbanística<sup>3</sup>, apresentar uma proposta de arrendamento do imóvel ao seu proprietário, para posterior subarrendamento. Nos casos em que após a vistoria se conclua que o imóvel se encontra em mau estado de conservação, o município poderá também aproveitar o procedimento de classificação do imóvel como devoluto para determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança, salubridade e habitabilidade.

## **3. EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS MUNICÍPIOS, DAS REGIÕES AUTÓNOMAS E DO ESTADO**

Conforme previsto na LBH, gozam de direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional os Municípios, as Regiões Autónomas e o Estado, sem prejuízo da prevalência do direito de preferência dos arrendatários (n.º 4 do art.º 37 da LBH) e das cooperativas de habitação e construção (art.º 28 do Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de dezembro).

Através do presente diploma, clarificam-se os casos em que este direito de

---

<sup>2</sup> O Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, regula a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como para as demais finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana. Em aplicação deste diploma, considera-se devoluto o prédio ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado, independentemente do seu estado de conservação.

<sup>3</sup> De acordo com o artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, “[C]onsidera-se 'zona de pressão urbanística' aquela em que se verifique 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 rendimentos”. A delimitação geográfica da zona de pressão urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal.

preferência existe, graduando-se a hierarquia da preferência entre as diversas entidades públicas, pela seguinte ordem:

- 1.º Municípios
- 2.º Regiões Autónomas
- 3.º Estado

O direito de preferência das entidades públicas nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional aplica-se para os seguintes casos:

- i) Numa zona de pressão urbanística, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;
- ii) Em territórios identificados no Programa Nacional de Habitação com fundamento na falta ou desadequação da oferta.

No exercício do direito de preferência, o Estado é representado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I. P.). O prazo para o exercício do direito de preferência é fixado em 10 dias.

#### **4. DEVER DE FISCALIZAÇÃO DO IHRU, I. P.**

O presente Decreto-Lei estabelece os termos em que o IHRU, I. P. passará a desenvolver a atividade de fiscalização do arrendamento habitacional.

De facto, é dada a possibilidade ao IHRU, I. P. de, quando tenha conhecimento, por denúncia ou através de documentos que lhe sejam remetidos, de factos que possam consubstanciar a existência de deficiências nas condições de habitabilidade de fogos arrendados ou subarrendados, solicitar à câmara municipal do sítio do imóvel a determinação do nível de conservação do respetivo locado, contribuindo deste modo para a resolução dos problemas detectados nas condições de habitabilidade dos fogos arrendados, em articulação com as autarquias locais, através da determinação da execução de obras de conservação ou despejo administrativo, nos termos do RJUE.

## 5. REGRAS NA PUBLICAÇÃO DE ANÚNCIOS DE IMÓVEIS HABITACIONAIS

Prevê-se a obrigatoriedade de a publicitação dos imóveis com vista ao arrendamento ser acompanhada de elementos obrigatórios que permitam ao candidato a arrendatário ter um conhecimento prévio do prédio ou da fração a arrendar, de forma a evitar a publicitação de imóveis que não tenham uso habitacional autorizado ou que não reúnam condições para o efeito.

Neste contexto, constitui obrigação das empresas de mediação imobiliária indicar o número da licença ou a autorização de utilização do imóvel, a tipologia, bem como a sua área útil, em todos os anúncios publicados com vista à celebração de contratos de arrendamento habitacional. Quanto às entidades anunciadoras, estas ficam na obrigação de não publicar, ou retirar quando haja sido publicado, qualquer anúncio publicado sem a indicação dos referidos elementos.

O incumprimento destas obrigações constitui contraordenação punível com coima de 250 a 3.740 euros, no caso de pessoas singulares, e de 2.500 a 44.890 euros, no caso de pessoas coletivas.

A instauração e instrução dos processos de contraordenação, bem como a determinação e aplicação das eventuais coimas, compete ao Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC, I. P.).

---

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre a Regulamentação da Lei de Bases da Habitação de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para prestar todo o apoio necessário em matéria de Direito Imobiliário e do Arrendamento.

---

**Rui Rompante**

[rr@paresadvogados.com](mailto:rr@paresadvogados.com)

**Natacha Vilaça Clemente**

[nc@paresadvogados.com](mailto:nc@paresadvogados.com)

---

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Rui Rompante** ([rr@paresadvogados.com](mailto:rr@paresadvogados.com)) ou **Natacha Vilaça Clemente** ([nc@paresadvogados.com](mailto:nc@paresadvogados.com)).