

NEWSLETTER

OUTUBRO, 2023

IMÓVEIS DEVOLUTOS

No âmbito do Programa Mais Habitação, em vigor desde 7 de outubro, foi alterado o regime de arrendamento forçado das casas devolutas. – **O que muda?**

O que é um imóvel devoluto para efeitos legais?

São classificados como devolutos, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem desocupados durante um ano consecutivo, exceto se tiverem sido adquiridos para revenda, se forem objeto de litígios judiciais que impeçam a respetiva utilização, ou se estiverem em fase de obras.



Quais os imóveis devolutos incluídos no âmbito do arrendamento forçado?

Apenas os imóveis devolutos há mais dos dois anos que se encontrem localizados fora do interior do país.

Quem verifica se os imóveis estão devolutos?

Compete às respetivas câmaras municipais a fiscalização periódica das condições de habitabilidade dos edifícios.

As câmaras municipais podem também, oficiosamente ou a



requerimento de qualquer interessado, determinar a fiscalização sobre as condições de utilização de determinado imóvel.

Qual o procedimento previsto para o arrendamento forçado de imóveis devolutos?

A câmara municipal deve notificar os proprietários dos imóveis fora do interior do país que se encontram devolutos há, pelo menos, dois anos, para o cumprimento do dever de conservação, através da realização de obras, e/ou para cumprimento do dever de dar uso à fração autónoma, com a possibilidade de apresentar proposta de arrendamento.

Após a referida notificação, os proprietários têm o prazo de 90 dias para responder ou para dar cumprimento aos sobreditos, sob pena de arrendamento forçado.

Caso os municípios não pretendam proceder ao arrendamento do imóvel, e o mesmo não careça de obras de conservação, remetem a informação sobre o imóvel para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Atualmente em vigor se mantêm válidas até 31.12.2030, sendo nessa data reapreciadas pelos municípios, que podem renovar as licenças por períodos de cinco anos.

No entanto, este prazo não se aplica a quem recorreu a crédito habitação para comprar uma casa para a atividade de Alojamento Local (contratos celebrados até 16 de fevereiro de 2023), pois a licença apenas caducará na data em que o respetivo empréstimo foi amortizado na íntegra.

O que é o arrendamento forçado?

Caso o proprietário não responda ou não dê uso ao imóvel, o Estado

poderá, por motivos de interesse público, arrendar de forma coerciva as casas devolutas, pagando uma renda ao proprietário, com um valor que não pode exceder os 30% em relação aos limites gerais de preço de renda para a freguesia onde está localizado o imóvel, tendo também em conta a tipologia.



Avenida da República, nº50 7ºA | 1050-196 Lisboa | geral@dlas.pt

DINIS
LUCAS
&
ALMEIDA
SANTOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP, RL
BOUTIQUE LAW FIRM