

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Resolução da Assembleia da República n.º 60/2011

Cessação da vigência do Decreto-Lei n.º 18/2011, de 2 de Fevereiro, que permite a organização dos tempos lectivos dos 2.º e 3.º ciclos do ensino básico em períodos de 45 ou 90 minutos e elimina a área de projecto do elenco das áreas curriculares não disciplinares, procedendo à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 6/2001, de 18 de Janeiro.

A Assembleia da República resolve, nos termos do n.º 5 do artigo 166.º e 1 e 4 do artigo 169.º da Constituição, e do n.º 2 do artigo 193.º e dos artigos 194.º e 195.º do Regimento, fazer cessar a vigência do Decreto-Lei n.º 18/2011, de 2 de Fevereiro, que permite a organização dos tempos lectivos dos 2.º e 3.º ciclos do ensino básico em períodos de 45 ou 90 minutos e elimina a área de projecto do elenco das áreas curriculares não disciplinares, procedendo à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 6/2001, de 18 de Janeiro, e repristinar as normas por este revogadas.

Aprovada em 4 de Março de 2011.

O Presidente da Assembleia da República, *Jaime Gama*.

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/2011

A Iniciativa para a Competitividade e o Emprego foi aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 101-B/2010, de 27 de Dezembro, com o objectivo de promover a competitividade e o crescimento da economia portuguesa.

No âmbito desta Iniciativa, definiu-se a reabilitação urbana e a dinamização do mercado de arrendamento como áreas estratégicas e fundamentais para incentivar as actividades económicas associadas a este sector. Para além da dinamização da economia, ao promover a reabilitação urbana e o mercado do arrendamento, prossegue-se igualmente uma estratégia de requalificação e revitalização das cidades.

O sector da construção tem um peso muito significativo na economia portuguesa, sendo responsável por uma parcela muito relevante do investimento e do emprego. A longa tradição da fileira da construção materializa-se, hoje, num acumulado de competência técnicas nacionais de grande valor, mobilizando, com efeito multiplicador, inúmeras actividades e *clusters* industriais com forte vocação exportadora a montante e a jusante da cadeia de produção.

O Governo tem acompanhado com preocupação a crise que este sector atravessa e que foi agravada pela presente conjuntura económica. A par do esforço de consolidação orçamental, necessário para assegurar as condições de financiamento da economia portuguesa, devem ser criadas condições para uma recuperação mais célere do crescimento económico e do emprego e, neste domínio, o sector da construção poderá dar um contributo fundamental.

Portugal é um dos países europeus em que os trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais representam menor peso na produção total da construção, não tendo conseguido inverter esta tendência e gerar uma dinâmica capaz de dar resposta à degradação dos centros urbanos, a qual

tem implicações muito significativas na qualidade de vida de moradores e visitantes, na atractividade das cidades e na sustentabilidade do próprio desenvolvimento urbano.

Neste sentido, é essencial a dinamização do sector da construção ser orientada para um novo paradigma da reabilitação urbana e da conservação e requalificação do edificado e dos espaços urbanos.

Simultaneamente, e dado o actual contexto de elevado peso do crédito habitação no endividamento total das famílias, o Governo entende ser oportuno dar um novo impulso ao mercado de arrendamento, reforçando a confiança na colocação de imóveis para arrendamento. Desta forma, estimula-se o aumento da oferta e das soluções de habitação para as famílias, contribuindo igualmente para melhores condições de mobilidade laboral.

Para promover a reabilitação urbana e dinamizar o mercado de arrendamento, são adoptadas medidas em três domínios: por um lado, são simplificados os procedimentos de execução das operações urbanísticas de reabilitação dos edifícios, desburocratizando os processos de obtenção das permissões para realização destas obras e, assim, reduzindo custos de contexto.

Por outro lado, para dinamizar o mercado do arrendamento e colocar mais imóveis disponíveis para serem arrendados, são reforçados os mecanismos para assegurar que os proprietários têm meios à sua disposição para reagir perante o incumprimento do contrato.

Finalmente, no domínio do financiamento das operações de reabilitação urbana, assegura-se a injeção de 1700 milhões de euros neste sector. Promove-se, além disso, uma melhor articulação entre o financiamento das obras de iniciativa privada, a aplicação de benefícios e incentivos fiscais aos seus promotores e o desenvolvimento de intervenções de iniciativa pública, designadamente infra-estruturas, equipamentos e espaços públicos.

Assim, desde logo, simplificam-se os procedimentos e eliminam-se obstáculos à realização de obras de reabilitação urbana, permitindo a diminuição dos custos dos particulares com as iniciativas de reabilitação e a sua realização mais rápida, essenciais para a obtenção de financiamento e para o investimento por parte destes. Para tal, a presente iniciativa define sete medidas de simplificação de procedimentos e de eliminação de obstáculos à execução das obras de reabilitação de edifícios.

Desde logo, em primeiro lugar, é criado um procedimento especial, muito simplificado, de controlo prévio das operações urbanísticas. Este procedimento aplica-se às obras em edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana ou construídos há mais de 30 anos, sempre que se trate de obras que preservem as fachadas e mantenham a altura do edifício.

O procedimento especial simplificado prevê que as operações sejam objecto de comunicação prévia, bastando ao particular comunicar ao município que pretende realizar a obra. Se, no prazo de 20 dias, o município não rejeitar a comunicação prévia, as obras podem iniciar-se.

Em segundo lugar, determina-se que a decisão sobre a comunicação prévia passe a ser centralizada: uma única entidade pública, designada pelo município, passa a assumir toda a responsabilidade perante os cidadãos. Pretende-se, assim, que as câmaras municipais concentrem recursos na apreciação célere destes projectos, podendo delegar as competências de apreciação numa única entidade, que pode ser uma equipa de projecto constituída especialmente para

este efeito, ou uma entidade gestora definida nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana.

Em terceiro lugar, actua-se quanto aos obstáculos que, muitas vezes, oneram excessivamente a realização de uma obra de reabilitação. Assim, relativamente às regras de construção, permite-se que sejam tidas em conta as especificidades de uma obra de reabilitação. Consta-se que muitas regras de construção, se tiverem de ser observadas de forma estrita, tornam a obra de reabilitação difícil, ou mesmo inexecutável, e não contribuem para a protecção das existências. Isto sucede porque estas regras, surgidas muito tempo depois da construção original do edifício, se mostram desajustadas para construções antigas. Assim, se a reabilitação de um edifício permite a melhoria generalizada do seu estado, essa obra não deve deixar de ser realizada por não ser possível cumprir na íntegra todas as regras que são posteriores à construção do edifício.

O técnico responsável pelo projecto de reabilitação pode, assim, não aplicar determinadas regras de construção, se demonstrar que, ainda assim, a realização da obra traduz uma melhoria das condições de segurança e de salubridade, relativamente ao estado inicial do imóvel. Quando o técnico assuma esta responsabilidade, a entidade competente para a apreciação do procedimento de controlo da operação de reabilitação em causa confiará nesse juízo e a sua apreciação não incidirá sobre a desaplicação dessas regras. Tudo sem prejuízo da fiscalização posterior, que sempre se poderá realizar.

Esta solução não só permite que as regras sejam aplicadas tendo em atenção a devida especificidade de uma operação de reabilitação, como valoriza as competências e responsabilidades dos técnicos que intervêm na projecção e execução das obras.

Em quarto lugar, simplifica-se o mecanismo relativo à autorização de utilização dos imóveis que tenham sido objecto de operações urbanísticas realizadas ao abrigo do procedimento de controlo especial que é agora criado. Assim, para a obtenção da autorização de utilização, opta-se igualmente por valorizar a competência e a responsabilidade dos técnicos, que podem atestar que a obra foi executada e concluída de acordo com o projectado. Dispensa-se, com esse termo de responsabilidade, a realização de vistorias e de inspecções pelo município.

O termo de responsabilidade assinado pelo técnico e comunicado ao município é, assim, equiparado, para todos os efeitos, à autorização de utilização emitida pelo município. Para o particular fazer valer e demonstrar a autorização de utilização do seu imóvel, determina-se que o termo de responsabilidade titula a autorização de utilização, ficando assim dispensada, nestes casos, a emissão de alvará.

Em quinto lugar, simplifica-se o procedimento de constituição da propriedade horizontal. Estabelece-se que um técnico habilitado certifica que estão reunidos os requisitos legais, podendo, com esta declaração, constituir-se a propriedade horizontal. Fica, assim, dispensada a intervenção do município, que representava, até agora, uma formalidade excessiva e desnecessária.

Quanto a esta medida de simplificação, entendeu-se adequado generalizá-la a todos os imóveis e não apenas àqueles que sejam objecto de quaisquer operações urbanísticas.

Em sexto lugar, facilita-se a realização de obras, nas partes comuns dos edifícios, que os valorizem. Para tal, as obras que se destinem à colocação de elevadores e de rampas de acesso e à instalação de gás canalizado nas

partes comuns, que podem ser aspectos determinantes na reabilitação de um edifício, passam a poder ser aprovadas apenas pela maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, deixando de se exigir a maioria qualificada de dois terços. Pretende-se, assim, permitir a realização de inovações que beneficiam e valorizam os edifícios.

Todas estas medidas de simplificação administrativa assentam no princípio de que a Administração Pública deve confiar mais nos particulares e nos profissionais, mas também na ideia de que a estes assiste um grau mais elevado de responsabilidade. Assim, da mesma forma que se simplificam e aligeiram procedimentos e formalidades, reforça-se a fiscalização, aumentando o valor das coimas existentes para as infracções urbanísticas.

Finalmente, em sétimo lugar, é ajustado e simplificado o mecanismo de realojamento temporário de inquilinos dos edifícios que sejam objecto de obras de reabilitação. Desta forma, agilizam-se os mecanismos de realojamento temporário, atribuindo maior eficácia às decisões das comissões arbitrais, deixando de ser necessária a intervenção do tribunal.

Permite-se, também, que os municípios possam requisitar, temporariamente, imóveis devolutos para o realojamento de arrendatários e de moradores dos edifícios objecto de reabilitação coerciva.

As regras de determinação do nível de conservação dos prédios e fracções autónomas arrendados são, ainda, estendidas a todos os imóveis, permitindo assim a uniformização dos critérios para a determinação do estado de conservação dos imóveis. Estes critérios servem para permitir o exercício dos poderes de intimação para a correcção de más condições de segurança e salubridade ou para a demolição dos edifícios em estado de ruína.

Para dinamizar o mercado do arrendamento e colocar mais imóveis disponíveis para serem arrendados, são reforçados os mecanismos para assegurar que os proprietários têm meios à sua disposição para reagir perante o incumprimento do contrato. Desta forma, reforça-se a confiança dos proprietários no contrato de arrendamento, tornando a colocação de casas no mercado de arrendamento e o investimento na requalificação urbana desses imóveis numa opção mais segura.

Muitas casas vazias e degradadas podem ser recuperadas para serem arrendadas, tornando-se uma fonte de rendimentos estáveis que compense o investimento realizado nessa reabilitação. Assim, a promoção da reabilitação urbana passa também pela valorização do arrendamento, transformando-o num investimento de confiança que leve os proprietários de imóveis que hoje estão desocupados e a necessitar de obras a investir na sua recuperação e posterior colocação no mercado.

É, pois, essencial que os proprietários confiem na opção de arrendamento e saibam que dispõem de mecanismos ágeis que garantam que, no caso de incumprimento reiterado do contrato pelos inquilinos, podem reaver o seu imóvel, livre e desocupado, para que este seja recolocado no mercado de arrendamento.

A desconfiança em relação à opção de arrendamento decorre do tempo que decorre entre a situação de incumprimento sistemático do contrato e o momento em que o proprietário consegue reaver o seu imóvel, livre e desocupado. Com efeito, até agora, o senhorio tinha de recorrer a um processo judicial de despejo, apresentado junto de um tribunal, cujo tempo médio é de cerca de 18 meses, só

na 1.ª instância, quando esteja em causa o atraso no pagamento de rendas (Estatísticas da Justiça, 2009). Para além do tempo em que as rendas não são recebidas, o senhorio tinha ainda de esperar por todo o desenrolar do processo judicial para poder, finalmente, recuperar plenamente a posse sobre o seu imóvel.

Para tornar o arrendamento num contrato mais seguro e com mecanismos que permitam reagir com eficácia face ao incumprimento, é criado um novo procedimento que permite que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz, num prazo médio estimado de três meses, de forma a recolocar o imóvel no mercado de arrendamento de forma mais rápida.

Prevê-se, assim, que, quando se verifique o incumprimento reiterado do contrato de arrendamento, nomeadamente pela falta de pagamento das rendas por mais de três meses, o senhorio possa dirigir-se a um conservador, um advogado, um agente de execução, um notário ou um solicitador, para que esta execute o procedimento de despejo.

Uma destas entidades, após verificar que estão preenchidos todos os requisitos, contacta o inquilino, indicando-lhe que deve desocupar o imóvel em 15 dias ou, no mesmo prazo, comprovar que não está em incumprimento. Se o inquilino não sair do imóvel no prazo fixado, a mesma entidade pode deslocar-se, com o proprietário, ao local arrendado, para tomar posse do imóvel.

Na hipótese de o arrendatário, ainda assim, não desocupar o local arrendado de livre vontade, é solicitado ao tribunal, ou a um julgador de paz, autorização da entrada no domicílio do arrendatário. Esta autorização tem carácter de urgência e é decidida pelo tribunal ou pelo julgador de paz no prazo máximo de cinco dias úteis.

Este procedimento não põe em causa os direitos dos inquilinos já que, por um lado, estão assegurados todos os direitos de defesa. Os inquilinos têm, desde logo, a possibilidade de demonstrarem perante a entidade competente para o procedimento de despejo que não há fundamento para a realização do despejo. Acresce, ainda, a possibilidade de proporem acção judicial e respectivas providências cautelares para suspenderem este procedimento de despejo, desde que prestem uma garantia adequada.

Por outro lado, para dar uma resposta aos casos em que a falta do pagamento da renda se deve a uma situação de fragilidade social do inquilino, na sequência, por exemplo, de situação de desemprego, de idade avançada, de deficiência ou de divórcio ou separação recente, os inquilinos podem solicitar o diferimento do despejo por um período até 10 meses, sendo a renda suportada pelo Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social. A isto acresce que o inquilino em situação de carência económica pode, nos termos da lei, beneficiar de apoio judiciário para apresentar um processo judicial, com acesso a dispensa de pagamento de custas judiciais e de honorários de advogado.

Reforce-se, ainda, que, para combater a informalidade e a economia paralela, se prevê que os contratos de arrendamento tenham de estar registados junto da administração fiscal e cumpridas todas as obrigações tributárias relativas aos mesmos, para que os senhorios possam recorrer a este mecanismo de despejo.

Finalmente, são criadas medidas de incentivo financeiro e fiscal às operações de reabilitação urbana.

Para alavancar investimentos privados e financiamento bancário à reabilitação urbana, vão ser disponibilizados,

progressivamente, 1700 milhões de euros através de diferentes apoios financeiros, através de fundos comunitários, de linhas de crédito com juros bonificados garantidos pelo Estado. Trata-se de garantir que existe financiamento disponível, acessível e em condições atractivas para a realização de operações de reabilitação urbana, seja no espaço público, seja nos edifícios privados.

Assegura-se, além disso, uma melhor articulação entre os incentivos ao financiamento das obras de iniciativa privada com os meios de financiamento das intervenções no espaço público, de forma a potenciar a realização de operações integradas. Para tal, simplifica-se o procedimento de delimitação, pelos municípios, das áreas de reabilitação urbana.

Preende-se que a delimitação das áreas de reabilitação, ao permitirem o acesso a apoios financeiros públicos e a incentivos fiscais, sinalizem aos investidores as áreas em que o município pretende investir de forma prioritária na requalificação do espaço público. Esta delimitação deve, assim, ter em conta também as potencialidades turísticas de cada zona, permitindo a concentração de investimentos.

A reabilitação urbana é ainda dinamizada pela criação e alargamento de incentivos fiscais. Assim, para o arrendamento dos imóveis, é criada uma taxa autónoma de IRS de 21,5% na tributação das rendas, o que equipara as rendas de imóveis aos rendimentos de depósitos bancários.

Os incentivos fiscais já existentes são consolidados. Por um lado, alarga-se o âmbito temporal da isenção de IRC para os fundos imobiliários, cujo prazo de vigência terminava em 2012 e que agora se aplicará até final de 2014. Por outro lado, os incentivos fiscais que se aplicam às operações de imóveis situados dentro de áreas de reabilitação urbana passam a poder ser mais utilizados, já que o processo de criação e delimitação das áreas de reabilitação urbana é agilizado.

Além disso, simplifica-se o acesso a incentivos fiscais já existentes, como a tributação das rendas de imóveis reabilitados, em IRS, à taxa autónoma de 5% ou a isenção e IMI por cinco anos (renováveis uma vez), pois deixa de se exigir a certificação das obras de reabilitação urbana pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação, I. P., mantendo-se apenas a certificação pela câmaras municipais.

No quadro do financiamento das operações de reabilitação urbana, simplifica-se ainda o mecanismo de classificação de prédios devolutos que não penaliza o investimento nas operações de reabilitação urbana e que incentiva a colocação de imóveis no mercado de arrendamento.

Finalmente, assinala-se que estas medidas são uma oportunidade para investir na reabilitação urbana, que agora se deve concentrar, com urgência. Algumas das medidas não têm prazo de vigência (como o novo procedimento de despejo ou a taxa autónoma de 21,5% sobre os rendimentos de contratos de arrendamento), mas uma parte significativa destes incentivos vigora até 2014 ou 2020.

Com estas medidas, o Governo concretiza a estratégia definida na Iniciativa para a Competitividade e Emprego, estabelecendo um conjunto de incentivos à reabilitação urbana e à dinamização do mercado de arrendamento.

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Aprovar um conjunto de incentivos à reabilitação urbana e à dinamização do mercado de arrendamento, no âmbito da Iniciativa para a Competitividade e Em-

prego, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 101-B/2010, de 27 de Dezembro.

2 — Determinar que as medidas para incentivar a reabilitação urbana devem centrar-se nos seguintes domínios:

- a) Simplificação de procedimentos e eliminação de obstáculos à reabilitação urbana;
- b) Garantia do cumprimento dos contratos de arrendamento, nomeadamente em caso de falta de pagamento de rendas;
- c) Financiamento da reabilitação urbana.

3 — Estabelecer que para a simplificação de procedimentos e para a eliminação de obstáculos à reabilitação urbana devem ser adoptadas medidas que:

a) Criem um procedimento especial, mais simples e rápido para realização de obras, com centralização da decisão numa única entidade e eliminação dos pedidos de pareceres a outras entidades;

b) Assegurem que o procedimento especial para a realização de obras passa a fazer-se com base numa comunicação prévia, sem licenças nem autorizações, podendo a obra iniciar-se 20 dias após a comunicação;

c) Permitam que o técnico responsável pelo projecto de reabilitação possa fundamentar a desaplicação de determinadas regras posteriores à data de construção do edifício, se demonstrar que, ainda assim, a realização da obra traduz uma melhoria das condições de segurança e de salubridade, relativamente ao estado inicial do imóvel;

d) Simplifiquem o procedimento de autorização de utilização, passando a bastar uma declaração do projectista, sem vistorias das câmaras municipais;

e) Simplifiquem as maiorias necessárias para fazer certas obras em partes comuns dos prédios, reduzindo-se a exigência de dois terços dos votos dos condóminos para uma maioria simples;

f) Simplifiquem o processo para a constituição da propriedade horizontal num prédio, passando a fazer-se com base numa declaração dos projectistas, deixando de ser necessária a certificação pela câmara municipal;

g) Simplifiquem as condições para realojamento temporário dos inquilinos, quando isso seja necessário para fazer obras em imóveis arrendados, passando a ser suficiente uma decisão da comissão arbitral municipal e permitindo-se o realojamento em fogo adequado à dimensão do agregado familiar.

4 — Estabelecer que, para dinamizar o mercado de arrendamento, devem ser adoptadas medidas que permitam garantir o cumprimento dos contratos de arrendamento, nomeadamente em caso de falta de pagamento de rendas, através da criação de um procedimento extrajudicial de despejo em tempo justo, através dos seguintes passos:

a) Envio de comunicação especial de despejo ao inquilino, por uma das entidades competentes para o procedimento de despejo, quando se verifique um dos fundamentos para o despejo imediato;

b) Depois de notificado, o inquilino tem 15 dias, se outro prazo não for concedido, para desocupar o local arrendado;

c) Findo o prazo para a desocupação do local arrendado, a entidade competente para o procedimento de despejo desloca-se ao local arrendado, para tomar posse do imóvel, podendo solicitar o apoio das forças policiais;

d) Caso o arrendatário não desocupe o local arrendado de livre vontade, o senhorio ou a entidade competente para o procedimento de despejo imediato apresenta requerimento urgente para autorização da entrada no domicílio do arrendatário, junto do tribunal ou julgador de paz competente, que tem cinco dias úteis para autorizar, ou não;

e) Autorizada a entrada no domicílio do arrendatário pelo juiz ou juiz de paz, a entidade competente para o procedimento de despejo toma posse do imóvel, tendo o arrendatário 15 dias para remover os seus bens móveis, findo o qual se considera que foram abandonados pelo inquilino.

5 — Estabelecer que o procedimento de despejo previsto no número anterior deve poder ser realizado por conservadores e oficiais de registo, advogados, agentes de execução, notários e solicitadores.

6 — Estabelecer que para dinamizar a reabilitação urbana devem ser adoptadas medidas de incentivo financeiro e fiscal, incluindo:

a) Disponibilização de apoios financeiros no valor total de 1 700 milhões de euros;

b) Criação de uma nova taxa autónoma de 21,5%, em sede de IRS, para os rendimentos de arrendamentos, por forma a incentivar a colocação de imóveis no mercado de arrendamento e a sua reabilitação;

c) Consolidação dos incentivos fiscais já existentes, que passam a ser aplicados a mais situações como a isenção de IRC para os fundos imobiliários, cujo prazo de vigência é alargado de 2012 para 2014;

d) Simplificação do acesso a incentivos fiscais, eliminando-se certificações de obras que dificultavam a utilização desses benefícios;

e) Aceleração da criação de áreas de reabilitação urbana (ARU), que passa a depender apenas de uma deliberação da assembleia municipal e da elaboração de um documento simples com os objectivos estratégicos que se pretende atingir, pois a sua rápida constituição permite o acesso a apoios financeiros públicos e incentivos fiscais.

Presidência do Conselho de Ministros, 17 de Março de 2011. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

MINISTÉRIO DOS NEGÓCIOS ESTRANGEIROS

Decreto n.º 7/2011

de 23 de Março

A República Portuguesa e a República de Cabo Verde, com vista a estabelecer as bases para o desenvolvimento da cooperação na área do turismo e reconhecendo o contributo deste sector para o desenvolvimento sustentável e crescimento económico, assinaram um acordo no domínio do turismo.

O Acordo cria condições que permitem o desenvolvimento da cooperação institucional e empresarial entre Portugal e Cabo Verde no domínio do turismo, com base no princípio da igualdade e de benefícios mútuos.

A cooperação prevista no Acordo passa tanto pela colaboração entre os organismos nacionais de turismo e intercâmbio de informação relevante neste sector, como pelo