

criado nos municípios com uma participação no montante total dos Fundos superior a 2 %, ou em municípios com mais de 10 000 habitantes.

3 — A estrutura orgânica pode ainda prever cargos de direcção intermédia de 3.º grau ou inferior.

4 — O disposto no n.º 2 não prejudica os lugares criados ao abrigo de legislação anterior.»

Artigo 17.º

Norma revogatória

É revogado o Decreto-Lei n.º 116/84, de 6 de Abril, alterado pela Lei n.º 44/85, de 13 de Setembro, pelo Decreto-Lei n.º 198/91, de 29 de Maio, pela Lei n.º 96/99, de 17 de Julho, e pela Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, assim como a alínea d) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 93/2004, de 20 de Abril.

Artigo 18.º

Regiões Autónomas

O disposto no presente decreto-lei aplica-se directa e imediatamente aos serviços das autarquias locais das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo da possibilidade de introdução de adaptações por diploma próprio, quando exigidas pelas especificidades regionais.

Artigo 19.º

Revisão dos serviços

As câmaras municipais e as juntas de freguesia promovem a revisão dos seus serviços, em cumprimento do disposto no presente decreto-lei, até 31 de Dezembro de 2010.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 3 de Setembro de 2009. — *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa* — *Emanuel Augusto dos Santos*.

Promulgado em 13 de Outubro de 2009.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 15 de Outubro de 2009.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

Decreto-Lei n.º 306/2009

de 23 de Outubro

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

Foi com o objectivo de promover a reabilitação urbana que o Governo aprovou o regime jurídico da reabilitação urbana, que veio a introduzir alterações significativas no enquadramento normativo vigente das operações urbanísticas relacionadas com a reabilitação do edificado.

Neste contexto, mostra-se necessário assegurar a compatibilização entre o novo regime da reabilitação urbana e o regime aplicável à denúncia ou suspensão do contrato

de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 8 do artigo 1103.º do Código Civil, e da actualização de rendas na sequência de obras de reabilitação nos termos da secção II do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, constante do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 95.º-A/2009, de 2 de Setembro, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto

Os artigos 1.º, 2.º, 4.º a 10.º e 24.º a 27.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

[...]

1 —

a) À denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 8 do artigo 1103.º do Código Civil, nomeadamente em área de reabilitação urbana;

b)

c)

d) À actualização da renda na sequência de obras de reabilitação.

2 —

Artigo 2.º

[...]

Cabe ao senhorio efectuar as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado, nos termos dos artigos 1074.º e 1111.º do Código Civil, bem como da legislação urbanística aplicável, nomeadamente do regime jurídico da urbanização e da edificação e do regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 4.º

[...]

1 — As obras, nomeadamente de conservação e reconstrução, que obrigam, para a sua realização, à desocupação do locado são consideradas, para efeitos do presente decreto-lei, obras de remodelação ou restauro profundos.

2 — As obras referidas no número anterior podem ser qualificadas como estruturais ou não estruturais.

3 — Para efeito do número anterior, são consideradas obras estruturais as que originem uma distribuição de fogos sem correspondência ou equivalência com a distribuição anterior, sendo consideradas não estruturais as restantes.

4 — As obras referidas nos números anteriores podem decorrer de intervenções urbanísticas realizadas em área de reabilitação urbana, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 5.º

Vicissitudes contratuais em caso de remodelação, restauro ou demolição do locado

1 — Quando o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos, nomeadamente de conservação e reconstrução, pode haver lugar a denúncia do contrato ou suspensão da sua execução pelo período de decurso daquelas.

2 — A suspensão do contrato é obrigatória quando:

a) No caso de obras não estruturais, estas impliquem a inexistência de condições de habitabilidade no locado durante a obra;

b) No caso de obras estruturais, se preveja a existência de local com características equivalentes às do locado após a obra.

3 — Quando o senhorio pretenda demolir o locado, pode haver lugar a denúncia do contrato.

Artigo 6.º

[...]

1 — Quando optar por denunciar o contrato para remodelação ou restauro profundos, nos termos do artigo anterior, o senhorio fica obrigado, em alternativa:

a) Ao pagamento de uma indemnização; ou

b) À garantia do realojamento do arrendatário por período não inferior a cinco anos.

2 — O valor da indemnização referida na alínea a) do número anterior deve abranger todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, incluindo o valor das benfeitorias realizadas e dos investimentos efectuados em função do locado, não podendo ser inferior ao de dois anos de renda.

3 — A opção por uma das alíneas do n.º 1 deve ser precedida de acordo com o arrendatário.

4 — Na falta de acordo entre as partes referido no número anterior fica o senhorio obrigado ao pagamento de uma indemnização nos termos da alínea a) do n.º 1 e do n.º 2.

5 — O realojamento do arrendatário previsto na alínea b) do n.º 1 é feito no mesmo concelho e em condições análogas às que aquele já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

6 — Tratando-se de obra realizada no âmbito do regime da reabilitação urbana aplica-se o disposto no artigo 73.º daquele regime.

Artigo 7.º

[...]

1 — Quando o senhorio optar por denunciar o contrato para demolição do locado, nos termos do artigo 5.º, aplica-se o regime previsto no artigo anterior.

2 — Exceptua-se do disposto no número anterior as situações em que a demolição:

a) É necessária por força da degradação do prédio, incompatível tecnicamente com a sua reabilitação e geradora de risco para os respectivos ocupantes, a atestar pelo município, ouvida a comissão arbitral municipal (CAM);

b) Decorra de plano de pormenor de reabilitação urbana.

3 — A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de edifício abrangido em área de reabilitação urbanística, a aplicação do regime jurídico da reabilitação urbanística.

Artigo 8.º

[...]

1 — A denúncia do contrato para remodelação ou restauro profundos ou para demolição é feita mediante acção judicial, onde se prove estarem reunidas as condições que a autorizam.

2 — A petição inicial da acção judicial referida no número anterior deve ser acompanhada de comprovativo de aprovação pelo município de projecto de arquitectura urbanística isenta de licença ou de escassa relevância urbanística.

3 — No caso de ser devida indemnização pela denúncia, o senhorio deposita o valor correspondente a dois anos de renda nos 15 dias seguintes à propositura da acção.

4 — No caso de a indemnização apurada ser de montante superior ao valor de dois anos de renda, a denúncia do contrato não produz efeitos sem que esta se comprove depositada na sua totalidade.

5 — O arrendatário pode levantar o depósito referido nos números anteriores após o trânsito em julgado da sentença que declare a extinção do arrendamento por denúncia.

6 — As partes podem optar por submeter a acção a que se refere o n.º 1 a tribunal arbitral.

7 — Nas situações previstas no n.º 2 do artigo 24.º, bem como nas operações de reabilitação urbana no âmbito do respectivo regime, a sentença judicial é substituída por certidão emitida pela câmara municipal ou pela entidade gestora das operações de reabilitação urbana que ateste a necessidade de realização de obras de remodelação ou restauro profundos e de demolição, operando a denúncia efeitos a partir da entrega pelo senhorio dos valores referidos nos números anteriores.

Artigo 9.º

[...]

1 — Quando optar por suspender a execução do contrato para remodelação ou restauro profundos, pelo período de decurso das obras, nos termos do artigo 5.º, o senhorio fica obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse tempo.

2 — Aplica-se ao realojamento do arrendatário o disposto na alínea b) do n.º 1 e no n.º 5 do artigo 6.º ou, se for o caso, o disposto no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 10.º

[...]

1 — A suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos é feita mediante comunicação do senhorio ao arrendatário:

a) Da intenção de proceder a obras que obrigam à desocupação do locado por colocarem em causa as condições de habitabilidade;

b) Do local e das condições do realojamento fornecido;

c) Da data de início e duração previsível das obras.

2 — O arrendatário, após a comunicação prevista no número anterior, pode, em alternativa à suspensão, denunciar o contrato.

3 — No caso previsto no número anterior, cabe ao arrendatário indicar o momento de produção de efeitos da denúncia, que deve ocorrer antes da data de início das obras.

4 — O arrendatário que não aceite as condições propostas ou a possibilidade de suspensão do contrato e não deseje denunciar o contrato comunica esse facto, mediante declaração, ao senhorio, que pode então recorrer à CAM.

5 — No caso de o arrendamento ser para fim não habitacional, o arrendatário pode, mediante declaração, preferir ao realojamento uma indemnização por todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, decorrentes da suspensão, sendo a CAM competente para a sua fixação.

6 — A denúncia do contrato de arrendamento ou a declaração de não aceitação da suspensão são comunicadas ao senhorio no prazo de 30 dias a contar da comunicação referida no n.º 1.

7 — O contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado pelo arrendatário.

8 — O senhorio comunica ao arrendatário a conclusão das obras, devendo o arrendatário reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.

Artigo 24.º

[...]

1 — A faculdade de demolição tem lugar quando se verificarem uma das situações previstas no n.º 2 do artigo 7.º

2 — Existe ainda a faculdade de demolição quando esta for considerada pelo município a solução tecnicamente mais adequada ou a demolição seja necessária à execução de plano municipal de ordenamento do território ou aprovação de área de reabilitação urbana.

Artigo 25.º

[...]

1 — Em caso de denúncia do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundo ou para demolição do prédio, que ocorre mediante acção judicial, o arrendatário habitacional tem o direito de ser realojado, devendo na petição inicial da acção ser indicado o local destinado ao realojamento e a respectiva renda.

2 — O direito ao realojamento do arrendatário referido no número anterior implica que o realojamento ocorra no mesmo concelho e em condições análogas às que o arrendatário já detinha, não podendo o local a tal destinado encontrar-se em estado de conservação mau ou péssimo.

3 — Na contestação da acção judicial de denúncia do contrato de arrendamento, o arrendatário pode invocar as circunstâncias previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 37.º do NRAU.

4 — Na contestação da acção judicial de denúncia do contrato de arrendamento, o arrendatário pode igualmente optar entre o realojamento, nos termos do presente artigo, e o recebimento da indemnização prevista no n.º 2 do artigo 6.º, a qual tem por limite mínimo o valor correspondente a 24 vezes a retribuição mínima mensal garantida.

5 — A sentença da acção judicial referida no n.º 1 fixa o prazo para a celebração de novo contrato de arrendamento, a renda a pagar pelo novo alojamento, a qual é determinada nos termos do artigo 31.º do NRAU, bem como o faseamento aplicável, nos termos dos artigos 38.º e seguintes do mesmo regime.

6 — Após a sentença referida no número anterior deve ser celebrado novo contrato de arrendamento, nos termos do n.º 2.

7 — A morte do arrendatário realojado é causa de caducidade do contrato de arrendamento referido no número anterior, devendo o locado ser restituído no prazo de seis meses a contar do decesso.

Artigo 26.º

[...]

1 — Em caso de denúncia do contrato para realização de obras de remodelação ou restauro profundo ou para demolição do locado, o arrendatário não habitacional tem direito a uma indemnização no valor de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, tendo em conta o valor das benfeitorias realizadas e dos investimentos efectuados em função do locado, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao valor de cinco anos de renda, com o limite mínimo correspondente a 60 vezes a retribuição mínima mensal garantida.

2 — No caso previsto no número anterior, o senhorio deposita o valor correspondente a 60 vezes a retribuição mínima mensal garantida, nos 15 dias seguintes à propositura da acção.

3 — No caso de a indemnização apurada ser de montante superior ao referido no número anterior, a denúncia do contrato não produz efeitos sem que se comprove depositada a totalidade daquela quantia.

Artigo 27.º

[...]

1 — O senhorio que realize obras de reabilitação ou que participe em operação urbanística de reabilitação nos três anos antes de proceder à actualização da renda nos termos da secção II do NRAU, das quais resulte a atribuição à totalidade do prédio ou fracção onde se situa o locado de nível de conservação bom ou excelente, nos termos do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, pode actualizar a renda anual tendo por base a fórmula seguinte:

$$R = VPC \times CC \times 4\%$$

2 — Para efeitos da fórmula referida no número anterior:

a) *VPC* é o valor patrimonial corrigido, correspondente ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), sem consideração do coeficiente de vetustez;

- b) *CC* é o coeficiente de conservação, previsto no artigo 33.º do NRAU;
 c) *R* é a renda anual.»

Artigo 2.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 3 de Setembro de 2009. — *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa* — *Emanuel Augusto dos Santos* — *Alberto Bernardes Costa* — *Francisco Carlos da Graça Nunes Correia* — *António José de Castro Guerra*.

Promulgado em 15 de Outubro de 2009.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 16 de Outubro de 2009.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Decreto-Lei n.º 307/2009

de 23 de Outubro

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

O Programa do XVII Governo Constitucional confere à reabilitação urbana elevada prioridade, tendo, neste domínio, sido já adoptadas medidas que procuram, de forma articulada, concretizar os objectivos ali traçados, designadamente ao nível fiscal e financeiro, cumprindo destacar o regime de incentivos fiscais à reabilitação urbana, por via das alterações introduzidas pelo Orçamento do Estado para 2009, aprovado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, e a exclusão da reabilitação urbana dos limites do endividamento municipal.

O regime jurídico da reabilitação urbana que agora se consagra surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana. São eles:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar;
 b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

O actual quadro legislativo da reabilitação urbana apresenta um carácter disperso e assistemático, correspondendo-lhe, sobretudo, a disciplina das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU) contida no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, e a figura das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU), prevista e regulada no capítulo XI da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Assim, considera-se como objectivo central do presente decreto-lei substituir um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das sociedades de reabilitação urbana, por um outro regime que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução. Complementarmente, e não menos importante, associa-se à delimitação das áreas de intervenção (as «áreas de reabilitação urbana») a definição, pelo município, dos objectivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados para a sua prossecução.

Parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e confere-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. Deste modo, começa-se por definir os objectivos essenciais a alcançar através da reabilitação urbana, e determinar os princípios a que esta deve obedecer.

O presente regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana.

Procurou-se, desde logo, regular de forma mais clara os procedimentos a que deve obedecer a definição de áreas a submeter a reabilitação urbana, bem como a programação e o planeamento das intervenções a realizar nessas mesmas áreas.

A delimitação de área de reabilitação urbana, pelos municípios, pode ser feita através de instrumento próprio, precedida de parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respectiva área de intervenção. A esta delimitação é associada a exigência da determinação dos objectivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.