

MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPOSTA DE LEI 64/XXIII/2023, DE 03.03.2023 E A PROPOSTA DE LEI 74/XXIII/2023, DE 16.02.2023

O presente documento visa a apresentação, por parte do Município de Reguengos de Monsaraz, daquelas que são as suas considerações à Proposta de Lei 64/XXIII/2023 e à Proposta de Lei 74/XXIII/2023, de 16.02.2023, apresentadas pelo XXII do Governo da República Portuguesa.

Assim e após detalhada apreciação de todas as propostas de alteração, supressão e criação de novos pontos, alíneas e artigos de algumas das leis que constroem a atual Proposta de Lei (PL), somos a tecer as seguintes considerações:

I. Proposta de alteração ao artigo 44.º do regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual:

O artigo 44.º do RJUE passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 44.º

[...]

1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública ou de custos controlados e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...]

5 - [...].»

1. Analisando a proposta de alteração ao n.º 1 do artigo 44.º do RJUE, que forma a proposta de artigo 4.º, é-nos importante referir que o legislador, conforme definido pela Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Rural (DGOTDU), no “Vocabulário de Termos e Conceitos do ordenamento do Território – Volume 8”, considera que: “a área de equipamentos é toda a área relativa a todos os equipamentos urbanos de utilização coletiva (desportivas, culturais, comércio,

serviços, etc..) existentes ou a prever”. Ora todos estes espaços, em loteamentos ou urbanizações, servem efetivamente para potenciar a qualidade da vivência do espaço urbano sem a massificação do betão, promovendo entre outras ações a prática desportiva e de lazer das famílias. Neste sentido consideramos que devemos repensar que qualidade de vida queremos promover nas nossas vilas e cidades.

2. Ao invés do acréscimo da habitação pública ou de custos controlados, consideramos muito mais importante proceder à possibilidade de utilização de espaços que, nos anteriores Planos Diretores Municipais, eram considerados passíveis de urbanização, e que face às novas obrigações legais foram retirados dos espaços urbanizados e assim retiradas a possibilidade construtiva (nos atuais Planos Diretores Municipais), podendo em caso de habitação pública ou custos controlados evitar os Planos de Pormenor.

II. Proposta de alteração à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - artigo 22.º, 29.º, 65.º e 66.º da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo:

1. Relativamente à proposta de alteração do n.º 6 do artigo 22.º, alínea b) do artigo 65.º e alínea c) do artigo 66.º, da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, conforme artigo 5.º da Proposta de Lei, somos a ter as mesmas considerações do referido ponto 1 precedente.

III. Arrendamento forçado de casas devolutas – artigo 15.º da Proposta de Lei:

Artigo 15.º

Procedimento de arrendamento forçado de habitações devolutas

1 - Os imóveis de uso habitacional classificados como devolutos, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, podem ser objeto de arrendamento forçado pelos municípios, para posterior subarrendamento no âmbito de programas públicos de habitação.

2 - O arrendamento forçado a que se refere o número anterior é realizado preferencialmente sobre imóveis que reúnem condições de habitabilidade que possibilitem o seu imediato arrendamento.

3 - Não são considerados devolutos, nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem numa das seguintes situações:

- a) *Se destinem a segundas habitações, habitações de emigrantes ou habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais, de formação ou de saúde;*
- b) *Durante o período em que decorrem a realização de obras devidamente autorizadas ou comunicadas, durante os prazos para elas definidos, ou a pendência de ações judiciais que impeçam esse uso;*
- c) *Sejam adquiridos para revenda por pessoas singulares ou coletivas;*
- d) *Integrem um empreendimento turístico ou estejam inscritos como estabelecimento de alojamento local.*

4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, os municípios apresentam ao respetivo proprietário uma proposta de arrendamento nos termos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro.

5 - Recebida uma proposta de arrendamento nos termos do número anterior, o proprietário responde no prazo de 10 dias a contar da sua receção.

6 - Em caso de recusa da proposta pelo proprietário ou de ausência de resposta pelo proprietário, e mantendo-se o imóvel devoluto por mais 90 dias, os municípios, procedem ao arrendamento forçado do imóvel, nos termos previstos no artigo 108.º- B do RJUE, com as necessárias adaptações.

7 - Sem prejuízo do previsto no n.º 2, nos casos em que o nível de conservação do imóvel não permita a sua utilização habitacional, podem ser executadas coercivamente, pelos municípios, as obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade, bem como das condições de habitabilidade, nos termos previstos no artigo 89.º e seguintes do RJUE, sendo o ressarcimento realizado por conta das rendas devidas.

8 - O arrendamento do imóvel, efetuado nos termos do presente artigo, constitui, para todos os efeitos, fundamento e causa para a exclusão da sua classificação como devoluto.

1. Na atual Proposta de Lei é considerado a colocação do denominado Capítulo VIII – Arrendamento forçado de habitações devolutas. Queremos, desde já, afirmar que consideramos que todo este capítulo está ferido da sua constitucionalidade, tanto mais que a Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia, no seu artigo 17º, claramente refere que “(...) Todas as pessoas têm o direito de fruir da propriedade dos seus bens legalmente adquiridos, de os utilizar, de dispor deles e de os transmitir em vida ou por morte. Ninguém pode ser privado da sua propriedade, exceto por razões de utilidade pública, nos casos e condições previstos por lei e mediante justa indemnização pela respetiva perda, em tempo útil. A utilização dos bens pode ser regulamentada por lei na medida do necessário ao interesse geral. (...). Ora, os vários artigos deste capítulo ferem desde logo, o direito de fruir da propriedade dos seus bens legalmente adquiridos, de os utilizar e de dispor deles e ainda mais grave não salvaguarda a justa indemnização pela respetiva perda, em tempo útil.

2. Tendo como única premissa a posição relativamente à propriedade privada e o direito inalienável ao seu uso, consideramos uma afronta considerar os imóveis classificados como devolutos serem objeto de arrendamento forçado pelos municípios, conforme expresso nos números 1 e 2 do artigo 15.º do Proposta de Lei.
3. Consideramos que o arrendamento, por parte dos municípios, de habitações para subarrendamento somente deve ser executado se e quando colocados pelos proprietários nessa condição e mediante justa negociação do valor de arrendamento e não conforme proposto nos números 4, 5, 6 e 7 do mesmo artigo 15.º do PL.
4. Consideramos que todo o propósito da criação do artigo 15.º está errado, não sendo as casas devolutas privadas o problema do atual estado do parque habitacional das nossas vilas e cidades. Consideramos que um dos possíveis problemas está sim nas casas abandonadas.
5. Neste sentido consideramos essencial considerar-se a criação da definição de **Habitação Abandonada** como: imóvel com vocação habitacional que não seja legitimamente fruída por qualquer pessoa e cuja conservação não é assegurada pelos respetivos proprietários.

Em todos os concelhos os municípios deparam-se com casas abandonadas sem quaisquer registos de propriedades e que hoje, perante a lei existente, nada pode ser feito pelos municípios. Assim, esta Edilidade propõe a criação de um artigo que permita o procedimento de aquisição de casas abandonadas.

IV. Alojamento local – alterações ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto; artigos 28.º e 29.º da Proposta de Lei

Artigo 28.º

Suspensão de novos registos de alojamento local

1 - Até 31 de dezembro de 2030, fica suspensa a emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, com exceção das zonas para alojamento rural, nos termos a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da economia, habitação e coesão territorial.

2 - O disposto no presente artigo não se aplica às Regiões Autónomas.

Artigo 29.º

Caducidade de registos de alojamento local emitidos

1 - Os registos de alojamento local emitidos à data da entrada em vigor da presente lei caducam a 31 de dezembro de 2030.

2 - Os registos referidos no número anterior são renováveis por cinco anos, a partir de 31 de dezembro de 2030, nos termos do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual.

3 - Excetuam-se do disposto no n.º 1 os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados em data anterior à entrada em vigor da presente lei, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2030, e cuja validade pode ser estendida até à data da amortização integral.

1. Os Alojamentos Locais contribuíram e contribuem, certamente, por um lado, para albergar os turistas que visitam o nosso concelho, sem os quais não teríamos oferta adequada em termos quantitativos para os receber e, por outro lado, para a requalificação do património imobiliário, onde se incluem prédios que estavam em ruínas ou abandonados e degradados, e requalificação urbanística do concelho. Deste modo, o Município de Reguengos de Monsaraz considera que a realidade do nosso País não é igual, a este nível, pois, nesta região do Alentejo, o alojamento local foi a oportunidade de termos mais turistas no concelho todo o ano. Deste modo, qualquer intervenção legislativa tem que ter em conta todas as realidades do País, e não apenas a dos grandes centros urbanos, das grandes metrópoles, até porque as leis são gerais e abstratas, sob pena de inconstitucionalidade.
2. Neste sentido, o Município não concorda com a suspensão de novos registos de alojamento local, principalmente porque ainda não estão bem definidas o que são zonas para alojamento rural, nem estudado o real impacto em cada concelho.
3. Além do mais, já existe um mecanismo de contenção previsto no artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, que permite à câmara municipal territorialmente competente, aprovar por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação. A

instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção carece de autorização expressa da câmara que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo. Para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa comprometer a eficácia do regulamento municipal, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

4. Por outro lado, a caducidade dos registos de alojamento emitidos poderá trazer algumas consequências nefastas para os empresários já com estabelecimentos com registo, em termos financeiros e de gestão de reservas futuras, sendo, aliás, esta medida, a par das outras medidas, como a contribuição extraordinária, um total desincentivo à aposta no alojamento local, trazendo, sem dúvida, um retrocesso ao nível turístico, económico e social, para as zonas do interior, onde se inclui o concelho de Reguengos de Monsaraz.

V. Contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local – ANEXO III da Proposta de Lei 64/XXIII/2023:

Artigo 6.º

Coefficiente de pressão urbanística

1- O coeficiente de pressão urbanística é calculado, para cada zona, através do quociente entre:

a) A variação positiva da renda de referência por m², em cada zona, entre 2015 e o ano anterior ao facto tributário;

b) A variação positiva da renda de referência por m², apurada nos termos da alínea anterior, na zona em que tal variação seja mais elevada a nível nacional.

2- Para efeitos do presente artigo, considera-se como «zona»:

a) A freguesia de localização do imóvel, desde que entre os anos de referência tenham sido comunicados através da declaração do modelo 2 do Imposto do Selo previsto no Código do Imposto de Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual, pelo menos, 50 contratos de arrendamento habitacional permanente naquela freguesia; ou

b) Não sendo atingido o limite previsto na alínea anterior, o concelho de localização do imóvel, desde que entre os anos de referência tenham sido comunicados através da declaração modelo 2 do Imposto do Selo, pelo menos, 50 contratos de arrendamento habitacional

permanente naquele concelho; ou

c) Não sendo atingido o limite previsto na alínea anterior, o distrito de localização do imóvel, desde que entre os anos de referência tenham sido comunicados através da declaração modelo 2 do Imposto do Selo, pelo menos, 50 contratos de arrendamento habitacional permanente naquele distrito;

d) Nos demais casos, o continente, a Região Autónoma dos Açores ou a Região Autónoma da Madeira, consoante o caso.

3 – A renda de referência por m² é apurada:

a) Quando a zona seja determinada ao nível da freguesia de localização do imóvel, nos termos da alínea a) do número anterior, através da mediana da renda por m² dos contratos de arrendamento habitacional permanente comunicados através do modelo 2 do Imposto do Selo naquela circunscrição administrativa;

b) Quando a zona seja determinada por outra circunscrição administrativa, nos termos das alíneas b) a d) do número anterior, ao primeiro quartil da renda por m² dos contratos de arrendamento habitacional permanente comunicados através da declaração modelo 2 do Imposto do Selo naquela circunscrição administrativa.

4 – Aos coeficientes de pressão urbanística aplica-se os seguintes limites:

a) Quando na área de um mesmo concelho existam imóveis cuja zona seja considerada ao nível da freguesia e imóveis cuja zona seja considerada ao nível do concelho, o coeficiente aplicável a nível concelhio não pode exceder 75 % do coeficiente mais baixo aplicável de entre as freguesias autonomizadas nesse concelho nos termos da alínea a) do n.º 2;

b) Quando na área de um mesmo distrito existam imóveis cuja zona seja considerada ao nível do concelho e imóveis cuja zona seja considerada ao nível do distrito, o coeficiente aplicável a nível distrital não pode exceder 75 % do coeficiente mais baixo aplicável de entre os concelhos autonomizados nesse distrito nos termos da alínea b) do n.º 2.

Artigo 8.º

Taxa

A taxa aplicável à base tributável é de 35 %.

Artigo 11.º

Consignação

A receita obtida com a CEAL é consignada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., tendo em vista os programas definidos pelo Governo para as áreas da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, em articulação com as políticas regionais e locais de habitação.

1. Consideramos que a proposta do artigo 6.º do Anexo III não salvaguarda as idiosincrasias da cada região ou zonas, conforme denominada no PL, tanto mais que o número de contratos de arrendamento habitacional permanente é igual seja uma

freguesia, um concelho ou um distrito. Uma freguesia em Lisboa certamente será diferente de uma freguesia no concelho de Reguengos de Monsaraz, assim como as possibilidades de contratos de arrendamento face às diferentes ofertas.

2. Relativamente às alíneas a) e b) do número 4 do artigo 6.^a do Anexo 3, propõe-se que o coeficiente aplicável a nível concelhio, primeiro, e a nível distrital, em segundo, não excedam os 45% do coeficiente mais baixo aplicável de modo a permitir um valor de coeficiente de pressão urbanística mais equilibrada e sem grandes possibilidades do efeito especulativo.
3. Consideramos que a taxa aplicável à base tributável proposta é uma clara opção para a promoção do abandono da exploração e de nova criação de alojamentos locais (artigo 8.^o do Anexo III).
4. Consideramos verdadeiramente abusiva que seja proposto serem os empresários e promotores do alojamento local a suportar os programas do governo para as áreas da habitação, conforme proposto no artigo 11.^o do Anexo III, através da denominada contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos locais. Este tipo de medidas deve ser suportado pelo orçamento do estado e não por contribuições extraordinárias.

VI. PL 74/XXIII/2023 2023.02.16 Alteração do regime de controlo prévio das operações de loteamento e das operações urbanísticas, previsto no regime jurídico da urbanização e edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, com o objetivo de promover a sua simplificação, agilização e uniformização, promover uma maior celeridade dos processos e criar um regime sancionatório:

1. Relativamente ao PL 74/XXIII/2023 queremos deixar o alerta para a perigosidade de alterar o procedimento ao registo do controlo prévio das operações urbanísticas, conforme proposto na alínea a) do artigo 2.^o da Proposta de Lei. A alteração do controlo prévio para comunicação prévia tira totalmente aos municípios a capacidade de gerir o seu espaço urbano e a sua estrutura arquitetónica. Como poderá um município ver como aceitável a possibilidade de iniciada uma obra urbanística, com a alteração da fachada ou de outra estrutura primária arquitetónica produzida, tentar à posteriori solucionar uma alteração abusiva e não conforme, por exemplo, com o

exigível em PDM quando o imóvel ou a fachada já se encontrar irremediavelmente comprometido. Não será estranho que, por exemplo, caída a habitação venhamos a tentar perceber ou descobrir que a mesma não cumpriu com a lei? Não será um pouco isto que iremos produzir com tamanha simplificação?

Face ao exposto, apelamos a que as propostas de leis em consulta pública tenham em consideração as nossas questões, propostas e anseios suscitados na nossa pronúncia.

Reguengos de Monsaraz, 23 de março de 2023.

Marta Prates

Presidente da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz