



QUICKCLICK

LEI N.º 56/2023 – APROVAÇÃO DE MEDIDAS
NO ÂMBITO DA HABITAÇÃO

 **SPS**
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

DO SEU LADO
desde 1989

LEI N.º 56/2023 – APROVAÇÃO DE MEDIDAS NO ÂMBITO DA HABITAÇÃO

No passado dia **07.10.2023** entrou em vigor a Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, que aprovou medidas no âmbito do apoio à habitação e incentivo ao arrendamento.

PRINCIPAIS NOVIDADES

▪ Incentivos à Habitação para arrendamento acessível

A nova “lei da habitação” criou um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível, na modalidade de linha de apoio ao financiamento ou cedência de terrenos e edifícios públicos.

Podem ter acesso: i) cooperativas de construção e habitação; ii) sociedades dedicadas à construção civil ou sociedades cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e gestão de património; iii) IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM; iv) Direção Regional da Habitação dos Açores; v) Juntas de Freguesia e Municípios; vi) Misericórdias, IPSS e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou reconhecido interesse público.

No caso de arrendamento a estudantes, as entidades ficam sujeitas à aplicação de valores máximos dos preços mensais, a definir por Portaria do Governo.

Os prédios cedidos no âmbito do apoio ficam afetos ao arrendamento acessível pelo período mínimo de 90 anos, quando haja cedência do direito de superfície, e de 25 anos nos restantes casos.

▪ Alojamento Local (“AL”) – Lei n.º 127/2014, de 29.08

No que concerne aos AL, destacam-se as seguintes alterações legislativas:

- ❖ Em prédios em regime de propriedade horizontal, passará a ser necessária autorização da Assembleia de Condóminos (“AC”) para afetação a alojamento local de uma fração autónoma que, no título constitutivo, se destine exclusivamente a habitação;
- ❖ Se a atividade de AL seja exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio suscetível de utilização independente, a AC pode opor-se, salvo quando o mesmo esteja previsto no título constitutivo, desde que tenha existido deliberação expressa de, pelo menos, 2/3 da permissão do edifício;
- ❖ O número de registo de AL passa a ser pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva, exceto nos casos de sucessão;
- ❖ O registo de AL tem duração de 5 anos, renovável, A renovação depende de deliberação expressa da Câmara Municipal competente.
- ❖ Os registos de AL anteriores a 07.10.2023 serão reapreciados em 2030.

A emissão de novos registos fica suspensa em todo o território nacional, com exceção dos territórios do interior identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho e regiões autónomas.

▪ Arrendamento forçado de habitações devolutas – artigo 108.º-C do RJUE

Com a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023 passou a ser permitido o arrendamento forçado de frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetível de utilização independente, que tenham

classificação de devolutas há mais de 2 anos, exceto nas regiões autónomas.

O Município competente remete ao proprietário, consoante os casos, notificação para proceder a obras ou notificação para dar uso à fração e, querendo, apresentação de proposta de arrendamento, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 03.11.

Em caso de recusa ou falta de pronúncia do proprietário, o Município, para cumprimento da função social de habitação, de acordo com a Lei de Bases da Habitação, pode proceder, excecionalmente, ao arrendamento forçado do imóvel.

▪ **Segurança no Mercado de Arrendamento**

i. **Novos contratos**

A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais, que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenha sido celebrado contrato de arrendamento nos últimos 5 anos, e aos contratos que excedam os limites gerais do preço de renda- tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 06 de junho-, não pode exceder 1,02% da última renda praticada sobre o mesmo imóvel.

ii. **Contratos anteriores ao RAU (1990)**

Os contratos anteriores a 1990, que caibam no disposto nos artigos 35.º e 36.º do NRAU, não transitam para o NRAU.

▪ **Balcão Nacional do Arrendatário e do Senhorio (“BAS”)**

É criado o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (“BAS”) para assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo (“PED”).

No âmbito do PED, damos ênfase a duas medidas que visam proteger o senhorio:

- ❖ Durante o PED o Estado passa a assegurar o pagamento das rendas vincendas quando o despejo ocorre por mora do arrendatário, quando este mantenha a ocupação ou quando o senhorio peticionou cumulativamente o despejo e o pagamento de rendas:
- ❖ Passa a ser permitido que o Juiz proferira decisão judicial da entrada imediata no imóvel, no caso de falta de oposição do inquilino, ou caso o mesmo não proceda ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo, acelerando assim o processo de entrega do imóvel ao senhorio.

▪ **Golden Visa – Lei n.º 23/2007, de 04.07**

Com a entrada em vigor da lei não são admitidos novos pedidos de autorização de residência para atividade de investimento. No entanto não ficam prejudicados, entre outros, os pedidos de concessão e renovação de autorização de residência para atividade de investimento, que se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes; e a renovação das autorizações.