

NOTA INFORMATIVA

Atualidade Jurídica
de ImobiliárioAno 2020
em Revista

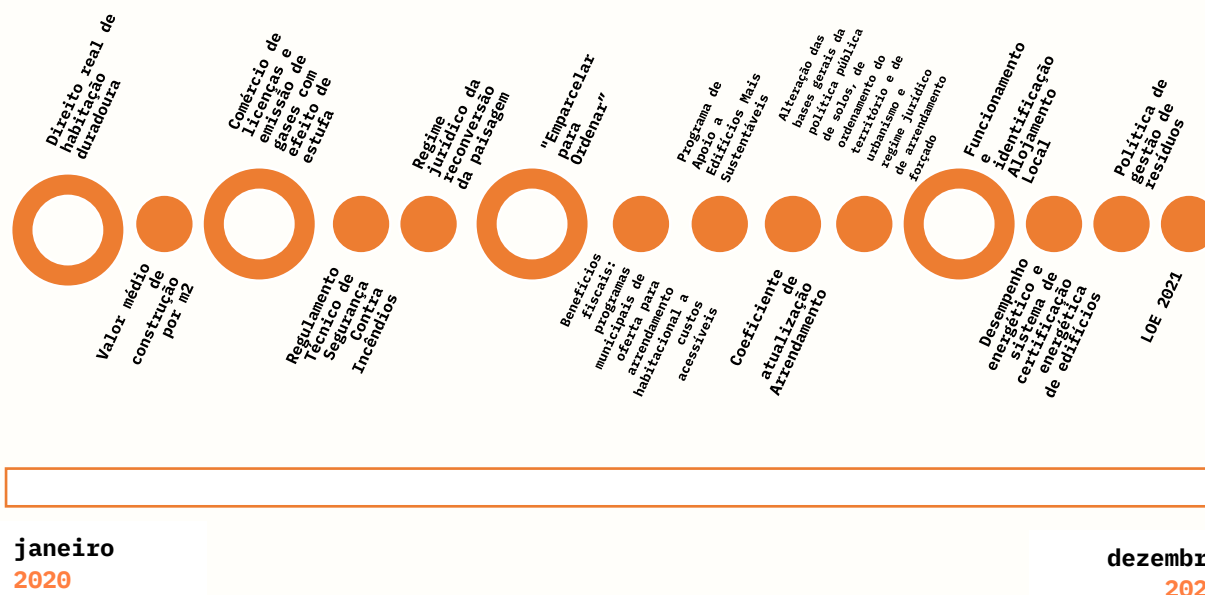
O passado ano de 2020 foi um ano atípico, caracterizado por uma pandemia mundial que motivou a elaboração, discussão e publicação intensiva de legislação extraordinária, criada para fazer face à pandemia da COVID-19, legislação essa que a CCA foi dando conhecimento e prestando esclarecimentos, através da sua equipa *Task Force*, em diversas *flashes* e *webinars*.

Publicamos, porém, a presente nota informativa com o intuito de recapitular os aspetos mais significativos do quadro legal “não Covid” do ano de 2020, isto é, um resumo da legislação publicada com impacto no setor imobiliário e cuja produção de efeitos não se esgota com a pandemia ou com as consequências desta.

Nestes termos, destacamos como principais alterações os seguintes diplomas:

- **9 de janeiro** - [Decreto-Lei n.º 1/2020](#) - Cria o direito real de habitação duradoura;
- **13 de janeiro** - [Portaria n.º 3/2020](#) - Fixa o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, a vigorar durante o ano 2020;
- **6 de abril** - [Decreto-Lei n.º 12/2020](#) - Transpõe a [Diretiva \(UE\) 2018/410](#), estabelecendo o regime jurídico aplicável ao comércio de licenças e emissão de gases com efeito de estufa;

- **2 de junho** - [Portaria n.º 135/2020](#) - Altera e republica o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE), aprovado pela [Portaria n.º 1532/2008](#), de 29 de dezembro;
- **26 de junho** - [Decreto-Lei n.º 28-A/2020](#) - Estabelece o regime jurídico da reconversão da paisagem;
- **29 de junho** - [Decreto-Lei n.º 29/2020](#) - Cria um programa de apoio ao emparcelamento rural simples, designado «Emparcelar para Ordenar»;
- **8 de julho** - [Portaria n.º 166/2020](#) - Regulamenta o procedimento de atribuição do benefício previsto nos n.ºs 27 a 30 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis);
- **11 de setembro** - [Despacho n.º 8745/2020](#) - Regulamento de Atribuição de Incentivos – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis;
- **2 de outubro** - [Aviso n.º 15365/2020](#) - Coeficiente de atualização dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, para vigorar no ano civil de 2021, correspondente a 0,9997;
- **5 de novembro** - [Lei n.º 68/2020](#) - Autoriza o Governo a alterar a [Lei n.º 31/2014](#), de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, e a aprovar o regime jurídico de arrendamento forçado;
- **6 de novembro** - [Portaria n.º 262/2020](#) - Estabelece as condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de alojamento local;
- **7 de dezembro** - [Decreto-Lei n.º 101-D/2020](#) - Estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, transpondo a [Diretiva \(UE\) 2018/844](#) e parcialmente a [Diretiva \(UE\) 2019/944](#);
- **10 de dezembro** - [Decreto-Lei n.º 102-D/2020](#) - Aprova o regime geral da gestão de resíduos e o regime jurídico da deposição de resíduos em aterro e altera o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental, o regime da gestão de fluxos específicos de resíduos e o [Decreto-Lei n.º 42-A/2016](#), de 12 de agosto, que cria o Fundo Ambiental, transpondo as Diretivas (UE) [2018/849](#), [2018/850](#), [2018/851](#) e [2018/852](#);
- **31 de dezembro** - [Lei n.º 75-B/2020](#) - Aprova o Orçamento do Estado para 2021.

janeiro
2020dezembro
2020

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA

Foi criado o **Direito Real de Habitação Duradoura**, definido como o direito que confere a uma ou mais pessoas singulares, o gozo de uma habitação alheia como sua residência permanente, por um período vitalício, mediante o pagamento ao respetivo proprietário de **(i)** uma caução pecuniária e **(ii)** de contrapartidas periódicas, adquirindo essa(s) pessoa(s) singular(es) a qualidade de morador(es).

Este regime especial visa a constituição de um direito vitalício que apenas se extingue por caducidade com a morte do morador, conferindo caráter de permanência a uma solução de habitação tendencialmente duradoura, que tem a vantagem de não exigir a aquisição do imóvel e, portanto, configurar uma alternativa viável e estável à habitação.

Caso pretenda saber mais sobre este regime, que entrou em vigor no dia 10 de janeiro de 2020, poderá consultar a nossa nota informativa, [AQUI](#).

VALOR MÉDIO DE CONSTRUÇÃO POR METRO QUADRADO

A Portaria n.º 3/2020, de 13 de janeiro, fixou o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, para o ano de 2020, em **€ 492,00**.



Paralelamente, no que diz respeito à Região Autónoma da Madeira, o Decreto Regulamentar Regional n.º 34/2020/M, de 19 de maio, fixou o valor do metro quadrado de construção para o ano de 2020 em € 745,00.

Foi, entretanto, publicada, no passado dia 17 de dezembro, a Portaria n.º 289/2020, que regula o mesmo tema para o ano de 2021, tendo sido mantido o valor anteriormente fixado de **€ 492,00**.

REGIME JURÍDICO APLICÁVEL AO COMÉRCIO DE LICENÇAS E EMISSÃO DE GASES COM EFEITO DE ESTUFA

Estabelece o regime jurídico aplicável ao comércio de licenças e emissão de gases com efeito de estufa (GEE), para o período de **2021-2030**.

Aplica-se às instalações fixas que desenvolvam atividades do regime Comércio Europeu de Licenças de Emissão (CELE) de que resultem a emissão de GEE.

As regras de ajuste dos montantes anuais de licenças de emissão a atribuir a título gratuito são alteradas de forma a alcançar um melhor alinhamento com os níveis de produção anuais, tendo em conta tanto os aumentos como as diminuições de produção relevantes.

Este regime prevê a exclusão opcional do regime CELE de instalações com nível reduzido de emissões (até 25 000 tCO₂eq), desde que sujeitas a medidas que permitam uma contribuição equivalente de redução de emissões, ou com nível muito reduzido de emissões (até 2 500 tCO₂eq), sem que sejam sujeitas a qualquer medida equivalente.

ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO TÉCNICO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO EM EDIFÍCIOS

Entraram em vigor, no passado dia 10 de agosto de 2020, as primeiras alterações ao Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios, que procuraram adequar os requisitos técnicos relativos a vias de acesso e acessibilidades às fachadas, a disponibilidade de água, a vias de evacuação, a sistemas de deteção de incêndio, a redes de combate a incêndio e às exigências de reação e resistência ao fogo de materiais e elementos de construção.

No que diz respeito aos **recintos itinerários ou provisórios**, passa a aplicar-se um tratamento particular, cujas condições de segurança estão previstas no Anexo II ao Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios.

Por último, esta alteração visa a clarificação de conceitos e a flexibilização da organização de segurança, com o intuito de adequar as exigências relativas às **medidas de autoproteção**.

Estas alterações foram publicadas através da Portaria n.º 135/2020, de 2 de junho, que foi, entretanto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 26/2020, de 27 de julho, procedendo-se à correção de alguns lapsos.

REGIME JURÍDICO DA RECONVERSÃO DA PAISAGEM

O Decreto-Lei n.º 28.º-A/2020, de 16 de junho, aprovou o regime jurídico da reconversão da paisagem através de Programas de Reordenamento e Gestão da Paisagem (PRGP) e de Áreas Integradas de Gestão da Paisagem (AIGP).

O PRGP é um **programa setorial**, dirigido a territórios que apresentam vulnerabilidades específicas associadas à organização do território, visando a prevenção de riscos e adaptação às alterações climáticas, através do ordenamento e gestão da paisagem e da adoção de medidas específicas de intervenção.

Por sua vez, a AIGP sujeita uma determinada área com fatores críticos de perigo de incêndio e vulnerabilidade a um **conjunto articulado de intervenções** visando, de forma integrada, a reconversão e gestão de espaços florestais, agrícolas e silvopastoris com o intuito de garantir uma maior resiliência ao fogo e melhorar os serviços de ecossistemas, promovendo a revitalização destes territórios e a adaptação às alterações climáticas.

Através deste regime jurídico, os PRGP podem ser constituídos para os territórios delimitados como vulneráveis, mediante a continuidade territorial e os seguintes critérios:

- As freguesias do continente em que mais de 40% do território se encontra sob perigosidade alta e muito alta de incêndio rural, de acordo com a carta de perigosidade de incêndio rural mais atual;
- As freguesias do continente que sejam totalmente circundadas por freguesias que cumpram o critério de perigosidade referido na alínea anterior.

As AIGP devem ser constituídas, preferencialmente, no âmbito dos PRPG, e podem ainda ser constituídas para as áreas percorridas por incêndios de grandes dimensões, com área igual ou superior a 500 hectares.

PROGRAMA DE APOIO – EMPARCELAR PARA ORDENAR

Este programa visa o aumento da dimensão das propriedades rústicas e, conseqüentemente, da viabilidade e sustentabilidade económica das explorações, bem como o ordenamento e gestão dessas áreas, mediante o emparcelamento rural simples.

O programa Emparcelar para Ordenar destina-se a apoiar ações de emparcelamento rural simples em territórios vulneráveis até à superfície máxima de redimensionamento, prevendo-se os seguintes apoios, que podem ser atribuídos cumulativamente:

- Criação de linha de créditos de apoio ao emparcelamento;
- Criação de subsídio não reembolsável para aquisição de prédios rústicos.

ISENÇÃO DE IRS E IRC AOS PROGRAMAS MUNICIPAIS DE OFERTA PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL A CUSTOS ACESSÍVEIS

A Portaria n.º 166/2020, de 8 de julho, regulamenta o procedimento de atribuição do benefício fiscal que isenta de tributação em sede de IRC e de IRS os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, pelo período de duração dos contratos de arrendamento e subarrendamento em causa.

Tal isenção aplica-se quando está em causa um programa municipal que tenha por objeto um contrato de arrendamento e subarrendamento habitacional pelo prazo mínimo de cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não seja superior ao definido no âmbito do Programa Arrendamento Acessível.

PROGRAMA DE APOIO A EDIFÍCIOS MAIS SUSTENTÁVEIS

Esta iniciativa enquadra-se no Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2030) e na Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios (ELPRE).

Pretende implementar-se no decorrer de 2020, e terá continuidade em 2021, referindo-se ao programa de apoio a edifícios mais sustentáveis, focado na melhoria da sua eficiência energética e na descarbonização dos edifícios, através do apoio à sua renovação em diversas vertentes, abrangendo todo o território nacional.

Podem beneficiar destes incentivos as pessoas singulares, proprietárias de edifícios de habitação existentes e ocupados, construídos até ao final do ano de 2006, que apresentem a sua candidatura este Programa de Apoio.

O Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis apoia candidaturas que incluam uma ou mais das seguintes tipologias de projetos:

- Substituição de janelas não eficientes por janelas eficientes, de classe igual ou superior a «A+»;
- Requalificação do isolamento térmico segundo o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (REH), envolvente interior e exterior:
 - Em coberturas ou pavimentos exteriores e interiores;
 - Em paredes exteriores ou interiores;
- Sistemas de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente e de águas quentes sanitárias (AQS) que recorram a energia de fonte renovável, de classe A+ ou superior;
- Instalação de painéis fotovoltaicos e outros equipamentos de produção de energia renovável para autoconsumo;
- Intervenções que visem a eficiência hídrica, incluindo a substituição de equipamentos por equipamentos mais eficientes;
- Intervenções que promovam a incorporação de biomateriais, materiais reciclados, soluções de base natural, fachadas e coberturas verdes e soluções de arquitetura bioclimática, sobre prédios urbanos ou suas frações autónomas existentes.

O prazo de apresentação de candidatura ao Programa de **Apoio termina às 23h59 do dia 31 de dezembro de 2021**, ou até esgotar a dotação prevista.

COEFICIENTE DE ATUALIZAÇÃO DOS DIVERSOS TIPOS DE ARRENDAMENTO URBANO E RURAL

Na sequência do apuramento pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), foi publicado o coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, para vigorar no ano de 2021, tendo por base o Índice de Preços do Consumidor.

Nestes termos, o coeficiente de atualização das rendas para o ano civil de 2021

é de **0,9997**, ou seja, uma percentagem negativa de 0,03%.

ALTERAÇÕES À LEI DE BASES GERAIS DA POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS, E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DE URBANISMO E REGIME JURÍDICO DE ARRENDAMENTO FORÇADO

É concedida ao Governo autorização legislativa para:

- Estabelecer a possibilidade de o arrendamento forçado, disposto no n.º 1 do 36.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, abranger as situações de prédios rústicos objeto de operação integrada de gestão da paisagem, nos casos e nos termos previstos na lei;
- Prorrogar o prazo previsto no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, isto é, o prazo para transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território para os planos diretores intermunicipais ou municipais e outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais e inclusão nestes das regras de classificação e qualificação do solo, **até 13 de julho de 2021**.

Adicionalmente, o Governo passa a ter autorização legislativa para aprovar o regime jurídico do arrendamento forçado relativo às áreas delimitadas para a reconversão da paisagem em territórios vulneráveis que sejam objeto de operação integrada de gestão da paisagem (OIGP).

O Governo dispõe, desde a publicação desta autorização legislativa, isto é, desde 5 de novembro de 2020, de um prazo de 180 dias para aprovar os respetivos diplomas.

CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO E IDENTIFICAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

Nos termos da Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, são reforçadas as condições mínimas já aplicadas aos estabelecimentos de alojamento local, e introduzidas outras consideradas essenciais para o desenvolvimento e inovação dos estabelecimentos.

Em relação às condições de funcionamento comuns, destacam-se os seguintes aspetos:

- 1. Acolhimento de Utente:** Deve ser disponibilizado um serviço de receção (*check-*

in e check-out) e de informação aos utentes, podendo este ser realizado de forma presencial ou não presencial. Tratando-se de um estabelecimento de hospedagem, deve ainda ser disponibilizado um meio de comunicação com o serviço de receção, juntamente com o contacto da entidade exploradora do estabelecimento e o número nacional de emergência.

- 2. Arrumação e Limpeza:** Os estabelecimentos devem dispor de equipamentos apropriados, em bom estado de conservação e que reúnam condições de higiene e de limpeza adequadas.

A limpeza e arrumação – e mudança de toalhas e roupa de cama – das unidades de alojamento deve ser realizada sempre que exista alteração de utentes, bem como, no mínimo, uma vez por semana (quando a estada for superior a sete noites seguidas).

Excecionam-se os casos em que é acordada outra forma de limpeza entre os hóspedes e o estabelecimento, que deve garantir as devidas condições de higiene e limpeza, nos casos em que se trate de reserva única do alojamento ou de ocupação total da capacidade por um grupo ou família.

- 3. Pequeno-Almoço:** A disponibilização de pequenos-almoços deve cumprir as regras de higiene e segurança alimentar. Os estabelecimentos com a denominação *Bed & Breakfast* devem prestar sempre serviços de pequeno-almoço complementares ao serviço de alojamento.
- 4. Reporte de Informação de Dormidas:** Deve ser comunicado o alojamento de estrangeiros, pelas entidades exploradoras dos estabelecimentos, nos termos da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, e da Portaria n.º 287/2007, de 16 de março. Deve ainda existir cooperação com as autoridades nacionais na recolha e fornecimento de dados solicitados para efeitos estatísticos.
- 5. Instalações Sanitárias:** As instalações sanitárias podem ser privativas ou comuns a vários quartos e dormitórios. Os estabelecimentos devem respeitar os seguintes limites mínimo, consoante a modalidade:
 - Moradias, apartamentos e quartos: Mínimo de uma instalação sanitária por cada quatro quartos e cumulativamente o máximo de 10 (dez) utentes;
 - Estabelecimentos de hospedagem: Mínimo de uma retrete, um lavatório e um chuveiro por cada 6 (seis) utentes que estejam a partilhar instalações sanitárias comuns.
- 6. Áreas e Requisitos:** As áreas dos estabelecimentos devem obedecer às regras de edificação urbana aplicáveis. Aplicam-se aos estabelecimentos os requisitos gerais e os requisitos de segurança previstos no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.



- 7. Sustentabilidade Ambiental:** Os estabelecimentos devem privilegiar práticas que promovam o consumo eficiente de água e energia, assim como uma política de informação sobre práticas de turismo sustentável por parte dos utentes, adotar exclusivamente detergentes e produtos biodegradáveis, disponibilizar equipamentos de reciclagem, garantir que todos os colaboradores tem formação sobre as boas práticas ambientais, bem como possuir certificação ambiental ou selo de qualidade ambiental atribuído por entidade nacional ou internacional de reconhecido mérito.

São, ainda, estabelecidas condições de funcionamento específicas aos:

- i) Estabelecimentos de Hospedagem**, que devem assegurar o cumprimento de certas áreas mínimas dos quartos;
- ii) Hostels**, que devem obedecer a áreas mínimas para os quartos, números mínimos de camas por dormitório, disposições específicas para as zonas comuns e, caso tenham mais de 50 (cinquenta) camas/utentes, devem dispor de instalações adaptadas a utentes com mobilidade condicionada; e
- iii) Moradia e Apartamento**, que, a partir dos 10 (dez) utentes, devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, estipuladas no Decreto-Lei n.º 220/2008 e na Portaria n.º 1532/2008.

Os estabelecimentos nas modalidades de quartos, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem devem dispor de placa identificativa na entrada, sendo que nos casos em que a entrada do estabelecimento seja no interior do edifício, poderão pôr uma placa de modelo já estabelecido, mas de menor dimensão (5 mm de espessura e com a dimensão de 100 mm x 100 mm).

A Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro de 2020, entrou em vigor no prazo de 90 (noventa) dias após a sua publicação, ou seja, no passado dia **4 de fevereiro de 2021**. O prazo de cumprimento das regras de funcionamento varia consoante estiver em causa:

- 1.** Estabelecimentos de Alojamento local registados no Registo Nacional de Alojamento Local após entrada em vigor da presente portaria: em que as regras são de aplicação imediata;
- 2.** Estabelecimentos de Alojamento local já registados no Registo Nacional de Alojamento Local: em que as novas condições de funcionamento são aplicáveis decorridos que estejam 12 (doze) meses da entrada em vigor desta portaria (ou seja, a partir de 4 de fevereiro de 2022);



DESEMPENHO ENERGÉTICO E SISTEMA DE CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DE EDIFÍCIOS

O Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, transpõe a Diretiva (UE) 2018/844 e parcialmente a Diretiva (UE) 2019/944, estabelecendo os requisitos aplicáveis à conceção e renovação de edifícios, de modo a assegurar e promover a melhoria do respetivo desempenho energético e regulando o Sistema de Certificação Energética de Edifícios.

São estabelecidos requisitos tanto para edifícios novos, para os quais as exigências de desempenho energético são superiores, como para edifícios existentes sujeitos a renovações, cujos requisitos variam consoante a dimensão da renovação.

São igualmente identificados os edifícios isentos do cumprimento destes requisitos, devendo tais isenções ser reconhecidas pela entidade competente para o licenciamento da operação urbanística.

Este diploma entrou em vigor no passado dia 8 de dezembro de 2020, mas apenas produzirá efeitos na certificação energética e nos requisitos dos edifícios a partir de **1 de julho de 2021**.

De notar que a entrada em vigor do novo diploma não prejudica a validade dos certificados energéticos e dos planos de racionalização energética emitidos ao abrigo de legislação anterior.

De igual modo, todos os edifícios cujo procedimento de licenciamento se tenha iniciado e não tenha sido concluído antes da entrada em vigor do novo diploma estão dispensados da aplicação dos requisitos neste disposto. No entanto, e para efeitos da certificação energética destes edifícios, nomeadamente da determinação da classe energética, deve aplicar-se a metodologia de cálculo do novo diploma.

POLÍTICA DE GESTÃO DE RESÍDUOS

O Decreto-Lei n.º 102-D/2020, publicado no passado dia 10 de dezembro de 2020, aprovou o novo regime geral da gestão de resíduos e o novo regime jurídico da deposição de resíduos em aterro e alterou o regime da gestão de fluxos específicos de resíduos, o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental, o Decreto-Lei n.º 42-A/2016, de 12 de agosto, que criou o Fundo Ambiental e, ainda, o Decreto-Lei n.º 152-D/2017, que unifica o regime da gestão de fluxos específicos de resíduos sujeitos ao princípio da responsabilidade alargada do produtor.

Este diploma procede à transposição de várias Diretivas Europeias, que resultam em alterações substanciais na política nacional de gestão de resíduos, tanto ao nível das obrigações que recaem sobre os operadores em causa, mas também ao nível das obrigações de qualquer cidadão, enquanto produtor de resíduos.

Dada a elevada quantidade e complexidade das alterações derivadas deste diploma, apenas produzirá efeitos em 1 de julho de 2021.

ORÇAMENTO DO ESTADO PARA 2021

No passado dia 31 de dezembro de 2020, foi publicada a Lei n.º 75-B/2020, que aprovou o Orçamento de Estado para o ano de 2021 e cujas medidas entraram em vigor no dia 01 de janeiro de 2021.

Caso pretenda saber mais sobre as principais medidas aprovadas com relevância para o setor imobiliário, poderá consultar a nossa newsletter [AQUI](#).

Para mais informações contactar:

DEPARTAMENTO DE IMOBILIÁRIO

Madalena Azeredo Perdigão
map@cca.law

Tomás Assis Teixeira
tat@cca.law

UMA EQUIPA DE ESPECIALISTAS, UMA ATITUDE RESPONSIVE.

Este documento foi preparado com fins informativos e está disponível gratuitamente para uso exclusivo e restrito dos clientes e colegas da CCA, e é proibida sua reprodução e divulgação não expressamente autorizada. Esta informação é geral e não substitui nenhum aconselhamento jurídico para a resolução de casos específicos.