

▶ **SÍNTESE DAS MEDIDAS DE AUSTERIDADE SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO CONSTANTES DO MEMORANDO DE ENTENDIMENTO ALCANÇADO ENTRE PORTUGAL E A “TROIKA” QUANTO AO PROGRAMA DE AJUDA FINANCEIRA CONCEDIDA A PORTUGAL**

**Medidas sobre o Mercado Imobiliário**

No âmbito do Programa de Financiamento Externo de Portugal, foi divulgado o Memorando de Entendimento que estabelece as condições gerais de política económica, que foram definidas pelo FMI/BCE/CE.

No que diz respeito ao mercado imobiliário, os objectivos são:

- a) Melhorar o acesso das famílias à habitação;
- b) Promover a mobilidade social;
- c) Melhorar a qualidade da habitação e a utilização do parque habitacional;
- d) Reduzir incentivos ao endividamento das famílias.

As alterações legislativas ocorrerão, essencialmente, nos seguintes sectores:

- a) Arrendamento Urbano;
- b) Reabilitação Urbana;
- c) Regime Fiscal Imobiliário.

**ARRENDAMENTO URBANO**

O Governo deverá apresentar medidas para alterar o NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano, através da adopção de reformas que visem

alcançar um reequilíbrio entre as obrigações dos senhorios e dos arrendatários, **(4T 2011)**.

Das medidas que foram divulgadas destacam-se as seguintes:

- a) Ampliar as condições para a renegociação dos arrendamentos de duração indeterminada, incluindo a limitação da comunicabilidade a parentes de primeiro grau;
- b) Melhorar o acesso das famílias à habitação, tendo em conta a população mais desfavorecida com mecanismos de controlo de renda;
- c) Reduzir o período de pré-aviso para os Senhorios, na cessação dos contratos;
- d) Criar um mecanismo de despejo extrajudicial com o intuito de o limitar a um período de três meses;
- e) Reforçar a utilização de meios extrajudiciais em processos de partilha por herança que incluam imóveis.

**PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA**

Com o intuito de incentivar a Reabilitação Urbana, o Governo terá que aprovar legislação para

simplificar os procedimentos administrativos (**3T 2011**), nos seguintes termos:

- a) Simplificar os procedimentos administrativos necessários à realização de obras de reabilitação, de adaptação a requisitos de segurança, de autorizações de utilização, bem como as relativas a inovações que beneficiem e valorizem a qualidade dos imóveis (medidas a nível de poupança de energia); a maioria dos proprietários será definida como representando a maioria do valor total do edifício;
- b) Simplificar as regras de realojamento temporário dos arrendatários de imóveis que sejam sujeitos a obras de reabilitação, respeitando as suas necessidades e condições de vida;
- c) Tornar efectiva a possibilidade de os proprietários fazerem cessar os contratos de arrendamento no caso de realização de grandes obras de reabilitação que afectem a estrutura e a estabilidade do edifício, com um máximo de 6 meses de aviso prévio.
- d) Padronizar as regras que determinam o nível de estado de conservação dos imóveis e as condições para demolição de edifícios em ruínas.

### **REGIME FISCAL IMOBILIÁRIO**

O Governo deverá adoptar as seguintes medidas:

- a) Garantir que para o final de 2012 o Valor Patrimonial Tributário de todos os imóveis está próximo do valor de mercado e
- b) Actualização do Valor Patrimonial Tributário com periodicidade anual nos imóveis

afectos ao comércio e trienal nos imóveis destinados à habitação, conforme previsto na Lei;

Estas medidas podem vir a incluir a atribuição aos funcionários municipais, para além dos agentes fiscais, de poderes para a avaliação do Valor Patrimonial Tributário de imóveis, utilizando métodos estatísticos para monitorizar e actualizar as avaliações. (**3T 2011**)

Para incentivar o Arrendamento em detrimento da Compra de imóveis o Governo irá modificar a tributação do património (**4T 2011**), da seguinte forma:

- a) Criação de limites à dedução, em sede de IRS, das rendas e juros hipotecários a partir de 01/01/2012, excepto para as famílias com baixos rendimentos, com eliminação, a partir da mesma data, da possibilidade de deduzir amortizações de capital;
- b) Reequilíbrio gradual da tributação sobre património, através da diminuição gradual do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), por contrapartida do aumento gradual do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
- c) Redução significativa das isenções de IMI e aumento da taxa de IMI dos prédios devolutos ou não arrendados.

Prevê-se ainda que o Governo proceda a uma revisão global do funcionamento do mercado imobiliário, com o apoio de especialistas de renome internacional. (**2T 2013**)



1



2



3



4



5

1\_ MARIA JOSÉ SANTANA  
SÓCIA  
T. +351 21 313 2032  
[maria.santana@srslegal.pt](mailto:maria.santana@srslegal.pt)

2\_ GONÇALO MAIA CAMELO  
ADVOGADO COORDENADOR  
T. +351 21 313 2032  
[goncalo.camelo@srslegal.pt](mailto:goncalo.camelo@srslegal.pt)

3\_ LUZ TORRICO PEÑA  
ADVOGADA  
T. +351 21 313 2032  
[luz.torrigo@srslegal.pt](mailto:luz.torrigo@srslegal.pt)

4\_ NEUZA PEREIRA DE CAMPOS  
ADVOGADA  
T. +351 21 313 2032  
[neuza.campos@srslegal.pt](mailto:neuza.campos@srslegal.pt)

5\_ LARA PESTANA VIEIRA  
ADVOGADA  
T. +351 21 313 2032  
[lara.veira@srslegal.pt](mailto:lara.veira@srslegal.pt)

Este apontamento é geral e abstracto, não constituindo aconselhamento jurídico a qualquer caso concreto. Se pretender esclarecimentos adicionais, não deixe de consultar o seu advogado ou assessor jurídico.

Os Currícula dos contactos podem ser consultados em [www.srslegal.pt](http://www.srslegal.pt)

Em parceria com\_  
Simmons & Simmons  
Veirano Advogados\_BRASIL  
(\* Andreia Lima Carneiro & Associados  
LCF Leg Couns.Firm\_ANGOLA  
SAL & Caldeira\_MOÇAMBIQUE  
Amado & Medina\_CABO VERDE

## CONTACTOS

[www.srslegal.pt](http://www.srslegal.pt)

### \_ LISBOA

R. Dom Francisco Manuel de Melo nº21,  
1070-085 Lisboa  
T +351 21 313 2000  
F +351 21 313 2001

### \_ FUNCHAL

Av. Zarco nº2, 2º,  
9000-069 Funchal  
T +351 29 120 2260  
F +351 29 120 2261

### \_ PORTO (\*)

R. Tenente Valadim nº215,  
4100-479  
T +351 22 543 2610  
F +351 22 543 2611

Sociedade  
Rebello de Sousa  
& Advogados  
Associados, RL