

ALERTA LEGAL

**DECRETO-LEI N.º 95/2019, DE 18 DE JULHO, QUE ESTABELECE O REGIME APLICÁVEL À
REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS**

No passado dia 18 de julho foi publicado no Diário da República o Decreto-Lei n.º 95/2019, que veio estabelecer um novo regime aplicável às operações de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, procedendo a diversas alterações legislativas, das quais se destaca a revogação do Regime Excecional previsto pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Este novo Decreto-Lei vem pôr termo a um regime que previa a dispensa temporária de algumas normas estipuladas em regime especiais relativos à construção, o que vinha constituindo um incentivo evidente à reabilitação urbana.

Este novo regime legal entra em vigor amanhã, dia 15 de novembro de 2019.

O Decreto-Lei em análise provém das conclusões do grupo de trabalho criado pelo Governo (no âmbito do projeto *Reabilitar como Regra*), através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro, que teve como principal objetivo a apresentação de uma proposta com vista à «*revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação*», conciliando os «*[...] atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato.*»

- **REVOGAÇÃO DO REGIME EXCECIONAL DA REABILITAÇÃO URBANA (“RERU”)**

O Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, estabelecia um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações cuja construção tivesse sido concluída há pelo menos 30 anos **ou** se localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estivessem afetos ou se destinassem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

O **RERU** foi aprovado em 2014, com uma vigência prevista de sete anos, sendo desde o início considerado um regime de carácter transitório. No entanto, o **RERU** acabou por contar com um período de vigência de apenas 5 anos, em virtude da revogação operada pelo Decreto-Lei aqui em análise. A excecionalidade deste regime, tão dinamizador da reabilitação urbana, aliada ao exponencial aumento da procura imobiliária verificado nos últimos anos em Portugal, contribuiu para a aplicação do **RERU** a um elevado número de operações de reabilitação, principalmente nos grandes centros urbanos de Lisboa e do Porto.

Um importante objetivo deste regime foi a simplificação administrativa da reabilitação urbana. O **RERU**, ao permitir o afastamento excecional de várias normas de regimes imperativos (entre os quais, o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (**RJUE**), normas contra incêndios, requisitos acústicos, eficiência energética ou qualidade térmica, de acessibilidades, etc.), contribuiu em larga escala para a promoção da reabilitação urbana e do mercado imobiliário.

Apesar de ter sido um elemento extremamente impulsionador da Reabilitação Urbana, o **RERU** foi muito criticado, nomeadamente por aqueles que argumentavam que, ao dispensar o cumprimento destas regras imperativas (no pressuposto de tais normas «[...]terem sido orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios existentes») permitiu uma reabilitação de edifícios efetuada com fraca qualidade construtiva.

Ora, o novo diploma tem a pretensão de acautelar essas críticas ao estabelecer um regime legal mais restritivo e um ónus de fundamentação mais exigente para que as dispensas de cumprimento de normas possam ser concedidas.

O **RERU** veio agora a ser revogado pelo Decreto-Lei em análise, que vem impor uma solução definitiva relativamente às normas aplicáveis à reabilitação urbana.

O novo regime de reabilitação urbana (agora não excecional, mas definitivo) continua, contudo, a ter em consideração o princípio da proteção e valorização do existente, princípio característico do **RERU**, agora revogado (cf. artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 95/2019).

Importa, no entanto, referir que, nos termos do artigo 20.º do Decreto-Lei em análise, os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações autónomas que se encontrem pendentes à data de entrada em vigor do Decreto-Lei em análise (ou seja, a 15 de novembro de 2019) continuam a ser analisados à luz do **RERU**.

- **REPRISTINAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (“RGEU”)**

Para além desta novidade, o Decreto-Lei 95/2019 determinou a repristinação do diploma que alterou de forma fundamental o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (“RGEU”).

Dispõe o artigo 19.º do Decreto-lei que: «é repristinado o Decreto-Lei n.º 650/75, de 18 de novembro, desde a data da sua revogação»

O Decreto-lei n.º 650/75, de 18 de novembro, havia alterado de forma determinante o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (“RGEU”), tendo introduzindo diversas normas relevantes que comportam, ainda hoje, uma elevada utilização prática por parte dos técnicos da área, como por exemplo, o artigo 65.º, que determina a altura de pé-direito, o artigo 67.º, relativo à área dos fogos, ou o artigo 46.º, que dispõe sobre a largura das escadas nos edifícios.

A presente informação não pretende ser exaustiva nem substituir os textos legais originais enunciados, pelo que os seus destinatários deverão sempre procurar confirmar os respetivos dados, nem poderá ser entendida como substituindo o aconselhamento jurídico em função das circunstâncias de cada caso concreto.

Contudo, com a aprovação do Decreto-Lei 32/2018, de 8 de maio (diploma que determinou a cessação de vigência de Decretos-Leis publicados entre os anos de 1975 e 1980), o Decreto-lei n.º 650/75, de 18 de novembro, foi revogado, deixando desde essa data um vazio legal quanto às referidas regras.

Assim, o disposto no artigo 19.º deste diploma, através desta repristinação, resolve uma importante questão, configurando-se, por esta razão, como uma das principais novidades a assinalar introduzidas pelo novo regime legal aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas predominantemente habitacionais.

- **CONTEÚDO DO DECRETO-LEI N.º 95/2019**

Relativamente ao conteúdo do diploma, sublinhe-se, desde logo, que foram alteradas as definições de *«operações de reabilitação»* e *«total ou predominantemente afetos ao uso habitacional»*.

De acordo com o artigo 3.º do diploma, entende-se por **«operações de reabilitação»** as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam em obras de alteração ou obras de reconstrução ou de ampliação na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável.

Entende-se ainda por **«total ou predominantemente afetos ao uso habitacional»**, os edifícios ou frações autónomas em que pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

ÂMBITO DE APLICAÇÃO E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

De acordo com o disposto no artigo 2º do Decreto-Lei em análise, este é aplicável às operações de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, nos seguintes termos:

A presente informação não pretende ser exaustiva nem substituir os textos legais originais enunciados, pelo que os seus destinatários deverão sempre procurar confirmar os respetivos dados, nem poderá ser entendida como substituindo o aconselhamento jurídico em função das circunstâncias de cada caso concreto.

- **Aos requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto**, quando a respetiva licença de construção tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1977;
- **No âmbito da segurança contra incêndios em edifícios**, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido antes de 1 de janeiro de 2009;
- **No âmbito do comportamento térmico e eficiência energética em edifícios**, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido antes de 1 de janeiro de 1991;
- **No âmbito dos requisitos acústicos em edifícios**, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior a 11 de julho de 2002;
- **No âmbito das acessibilidades em edifícios**, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior a 8 de janeiro de 2007 ou a 8 de janeiro de 2015, consoante tenham sido aplicadas ou não as normas técnicas sobre acessibilidades, nos termos do artigo 23º do regime da acessibilidade aos edifícios que recebem público, via pública ou edifícios habitacionais.

Para o efeito, dispõe o capítulo II do Decreto-Lei que a reabilitação de edifícios e de frações autónomas deve pautar-se pelo respeito de três princípios fundamentais:

- (i) **Princípio da proteção e valorização do existente** (cf. artigo 4.º);
- (ii) **Princípio da sustentabilidade ambiental** (cf. artigo 5.º);
- (iii) **Princípio da melhoria proporcional e progressiva** (cf. artigo 6.º).

OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO

Nos termos do Decreto-Lei em análise, prevê-se a aprovação de várias Portarias a regulamentar as matérias mais técnicas.

Estas acabaram por ser publicadas no passado dia 12 de setembro da seguinte forma:

A presente informação não pretende ser exaustiva nem substituir os textos legais originais enunciados, pelo que os seus destinatários deverão sempre procurar confirmar os respetivos dados, nem poderá ser entendida como substituindo o aconselhamento jurídico em função das circunstâncias de cada caso concreto.

- **Portaria n.º 301/2019** – define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes;
- **Portaria n.º 302/2019** – define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- **Portaria n.º 303/2019** – fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- **Portaria n.º 304/2019** – define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;
- **Portaria n.º 305/2019** – fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.

ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS DECORRENTES DO NOVO REGIME

O presente Decreto-Lei alterou vários diplomas, designadamente:

- O artigo 14.º-A do Regime Jurídico da Segurança contra Incêndios em Edifícios (Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro) – edifícios e recintos existentes;
- O artigo 30.º do diploma que aprovou o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (Decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto) – comportamento térmico e eficiência dos sistemas técnicos;
- O artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios (Decreto-lei n.º 129/2002, de 11 de maio) – edifícios habitacionais e mistos;

A presente informação não pretende ser exaustiva nem substituir os textos legais originais enunciados, pelo que os seus destinatários deverão sempre procurar confirmar os respetivos dados, nem poderá ser entendida como substituindo o aconselhamento jurídico em função das circunstâncias de cada caso concreto.

- O artigo 2.º do Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais (Decreto-Lei n.º 163/2006, 8 de agosto) – âmbito de aplicação;
- O artigo 59.º do Regime Jurídico da construção, do acesso e da instalação de redes e infraestruturas de comunicações eletrónicas (Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio) – infraestruturas obrigatórias nos edifícios.

Procedeu ao aditamento de várias normas, nomeadamente:

- O artigo 29.º-A ao diploma que aprovou o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (Decreto – lei n.º 118/2013, de 20 de agosto) – situações singulares em operações de reabilitação;
- O artigo 9.º-A ao Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais (Decreto-Lei n.º 163/2006, 8 de agosto) – regula a intervenção em edifícios de habitação existentes.

Para além disso, revogou os seguintes diplomas:

- Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de maio, no que diz respeito à aplicação a estruturas para edifícios;
- Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré-Esforçado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 349 -C/83, de 30 de julho, no que diz respeito à aplicação a estruturas de betão para edifícios;
- Regulamento de Estruturas de Aço para Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 211/86, de 31 de julho;
- Regulamento de Segurança das Construções Contra os Sismos, aprovado pelo Decreto n.º 41658, de 31 de maio de 1958.

O presente decreto-lei entra em vigor no dia 15 de novembro de 2019.

TELLES DE ABREU E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL