

# **ANEXOS**



## **ANEXOS**

Anexo 1 – Ana Gomes, Jornal de Negócios, 28 de Junho de 2010

Anexo 2 – Jornal i, 10 de Novembro de 2010

Anexo 3 – Proposta da ANET para a reabilitação urbana e mercado de arrendamento e relançamento da economia

Anexo 4 – Vítor Córias, Revista Arte & Construção, especial reabilitação (2010)

Anexo 5 – Decreto a 12 de Novembro de 1910 – Congelamento das rendas

Anexo 6 – Decreto n.º 1079 de 23 de Novembro 1914

Anexo 7 – Jornal Construir, 14 de Julho de 2010

Anexo 8 – Luis Mário Nunes, Jornal Oje, 11 de Novembro de 2010

Anexo 9 – Jornal Oje, 9 de Julho de 2010

Anexo 10 – Jornal Oje, 12 de Outubro de 2010

Anexo 11 – Jornal Construir, 26 de Julho de 2010

Anexo 12 – Jornal Construir, 30 de Novembro de 2010



## URGENTE: A reabilitação Urbana no Mercado Industrial

**Ana Gomes**

Associate e Directora de Industrial da Cushman & Wakefield

A reabilitação urbana é um tema que marca a actualidade. Pela necessidade de tornar os espaços antigos mais seguros, apelativos e necessários e, provavelmente também, porque chegámos a um novo ciclo do mercado imobiliário em que aproveitar e melhorar o que já existe pode fazer muito mais sentido e representar menos risco do que criar algo novo.

Não devemos olhar só para os centros das cidades, mas também para o mercado industrial. Antigas fábricas, por vezes em ruínas, convivem, lado a lado, com bairros residenciais e zonas comerciais novas. É o destino das cidades portuguesas. São espaços complexos que envolvem geralmente áreas de maior dimensão e soluções menos óbvias.

Um estudo recente da C&W concluiu que, actualmente, e só num raio de cerca de 50 km à volta de Lisboa, existem perto de 12 milhões de m<sup>2</sup> de espaços para indústria e armazenagem, dos quais 1,5 milhões estão desocupados. Admitindo que muitos destes possam estar a ficar desactualizados em relação às necessidades actuais da maioria das empresas, que futuro terão? Com a conjuntura económica actual e com os novos projectos previstos para o mercado industrial e logístico, estes espaços vazios estarão, à partida, condenados ao abandono. No entanto, muitos destes edifícios, por vezes extremamente bem localizados e centrais, podiam servir para satisfazer as necessidades sociais das pessoas que vivem nessas zonas e, ao mesmo tempo, melhorar os serviços locais.

Porque não pensar na reabilitação para a criação de novas áreas para investigação e desenvolvimento ligadas às escolas e universidades, novos espaços de cultura e de lazer, instalações desportivas, instalações de saúde ou mais espaço para a justiça? Os promotores imobiliários precisam de projectos com sucesso. Podem ser projectos simples, virados para a comunidade, mas têm que ser viáveis.

As autarquias devem procurar gerir mais eficazmente estes processos, tentando tirar partido da existência destas oportunidades, criando parcerias com agentes locais, gerando riqueza para as suas comunidades e para os agentes económicos. A identificação das necessidades reais das populações e o licenciamento simplificado e rápido são essenciais. Evitar que fábricas antigas passem a ruínas abandonadas e mal frequentadas e, muitas vezes usadas como depósitos de lixo, deve ser uma preocupação séria de todos nós. Pode ser também uma boa oportunidade para um país com tanta falta de equipamento e com pouco dinheiro para o realizar. É uma questão de estabelecimento de prioridades.

*Ana Gomes*

*Associate, Directora de Industrial*

<http://www.jornaldenegocios.pt/imprimirNews.php?id=432197>





## ARRENDAMENTO

## CIP propõe rejuvenescer cidades para criar meio milhão de empregos

por Margarida Videira da Costa , Publicado em 10 de Novembro de 2010

António Saraiva acredita que algumas das medidas de reabilitação urbana propostas serão aplicadas já em 2011

O estudo "Fazer Acontecer a Regeneração Urbana" estima um impacto de 900 milhões de euros anuais no PIB e a criação de meio milhão de postos de trabalho nos próximos 20 anos, caso se aposte na reabilitação urbana e na dinamização do mercado de arrendamento pela via de alterações fiscais e legislativas. O trabalho foi ontem apresentado pela Confederação Empresarial de Portugal (CIP).

Já nas mãos do governo, o dossiê sugere a criação de benefícios fiscais para a reabilitação de edifícios, alterações à lei do arrendamento e simplificação do processo de licenciamento. Entre as propostas concretas estão isenções relativas ao IMT e ao IMI para imóveis em regime de arrendamento, taxa reduzida de IVA em obras em edifícios habitacionais e mais celeridade nos despejos em caso de incumprimento de rendas. António Saraiva, da CIP, assegura que o assunto será seguido com atenção pelo executivo e prevê medidas a curto prazo. "Há condições para que as políticas sejam implementadas em 2011. Aliás, não querendo ser ambicioso, creio que ainda este ano vão surgir medidas associadas a este estudo."

**REGENERAR** Não se trata de intervenção cirúrgica em edifícios, mas de um plano de atracção para que empresas portuguesas apostem na revitalização das cidades. O objectivo passa por reanimar a construção retirando a ênfase da construção nova - que funcionou como motor da economia nos anos 90. Será também uma alternativa à quebra no investimento público, que ocupa uma grande fatia do sector. O pacote de medidas é apresentado pela CIP como tendo um impacto nulo na subida da despesa pública, contribuindo ainda para um aumento na receita de 29 mil milhões de euros em impostos e 13 milhões em contribuições para a Segurança Social. O principal objectivo destas medidas de fundo, defendeu também Fernando Santo, ex-bastonário da Ordem dos Engenheiros e um dos responsáveis do projecto, é inverter um sistema "que não está montado para chamar o investidor particular" e a reestruturação de um "modelo que esgotou, aqui e noutros países".

**ESGOTADO** Entre 1998 e 2005, foram construídos em Portugal 100 mil fogos por ano - quase o dobro da média europeia. Desde os anos 70, "Lisboa perdeu 100 mil habitantes por década" e "tem hoje 400 mil veículos a entrar todos os dias", lembrou Fernando Santo. A maioria da construção aconteceu fora da cidade devido às restrições em zonas históricas que colocam, ainda hoje, os custos de reabilitação acima dos da construção nova. Comprar uma casa passou a sinónimo de sair da cidade e a razão para 79,6% do endividamento das famílias, diz o estudo. Enquanto isso, há 550 mil fogos devolutos em Portugal, 40% sem necessidade de requalificação e que não entram no mercado de arrendamento. "Os portugueses pagam a um banco porque o mercado de arrendamento deixou de existir" explicou o ex-bastonário, "sem arrendamento é difícil que a regeneração aconteça".

Outra medida prevista passa pela implementação de um Programa Especial de Reabilitação Urbana, alternativa do mercado privado em condições semelhantes aos programas de habitação social - que abrigam actualmente 20% da população de Lisboa.

<http://www.ionline.pt/interior/index.php?p=news-print&idNota=87717>





**PROPOSTAS DA ANET PARA A REABILITAÇÃO URBANA  
E  
MERCADO DE ARRENDAMENTO  
E  
RELANÇAMENTO DA ECONOMIA**

*Preâmbulo:*

Quando todos dizem que é preciso reabilitar, a ANET propõe formas concretas de o fazer.

A ANET considera que não é uma política de subsídios públicos que se fará a reabilitação do edificado.

A ANET acredita que só com uma política de simplificação administrativa e envolvimento de toda a sociedade se conseguirá dar um novo sentido à reabilitação.

Em épocas de crise, há que deitar mão dos recursos que temos, e um dos recursos disponíveis é a capacidade de pensar e de mobilizar todo um País e dar sentido às energias existentes.

A ANET está firmemente convencida que a reabilitação urbana e o acabar com a habitação degradada devia ser considerada um objectivo estratégico e um desígnio nacional, para o qual devíamos canalizar todas as boas vontades, sendo certo que, em termos de estímulo da economia, combate ao desemprego e sem recurso a fundos do estado, não haverá muitas mais iniciativas com esta força e capacidade mobilizadora do orgulho individual e colectivo, e porque a mobilização dos recursos financeiros das famílias, dos recursos técnicos e financeiros das empresas de construção e outros investidores, dos Técnicos e do poder político, é possível quando se estabelecem objectivos claros que a todos interessa.

1. Em Portugal, não obstante a medidas que sucessivamente têm sido adoptadas, algumas adequadas, outras menos realistas e eficazes, continua actual e por resolver o problema premente da habitação e da recuperação do parque imobiliário habitacional degradado.

Em 2003, um estudo da extinta Secretaria de Estado da Habitação – “O Sector da Habitação no ano de 2003”, cujo tema foi “tanta gente sem casa, tanta casa sem gente”, concluiu que à data, “... do total das habitações nacionais, 544 mil (11 por cento) encontravam-se vagas, disponíveis para venda (105 mil), para arrendamento (80 mil), mas também para demolição (28 mil), entre outras. Em contrapartida, 29 mil famílias viviam em alojamentos tão diversos e precários como barracas, casas móveis, improvisadas ou de madeira...”.

Passados 6 anos, constata-se que esta situação dramática continua muito longe de se encontrar resolvida, o que aponta para a urgente necessidade de serem tomadas medidas céleres, realistas e exequíveis, que permitam não só rentabilizar ao máximo acção dos poderes públicos envolvidos, mas que igualmente se mostrem capazes de congregar a adesão interessada dos particulares na prossecução dos objectivos estabelecidos.

2. As políticas de habitação, futuramente, terão de assentar em padrões bem diferentes daqueles que as têm vindo a informar nas duas últimas décadas.

Em especial, as novas políticas de habitação deverão ter em conta, entre outros, os seguintes factores:

- a) A ausência de solos disponíveis para afectação urbana e a necessidade de preservar a integridade dos solos agrícolas, e outros não urbanizados;
  - b) O abandono dos centros urbanos, como centros residenciais, e a sua consequente desertificação e degradação.
3. A nível ambiental, deve ser adoptado um paradigma que privilegie os seguintes factores:
    - a) Conjugação harmoniosa entre edifícios e equipamentos e infra-estruturas existentes;
    - b) Reapreciação da política de habitação com a implantação de um sistema eficiente de transportes públicos, enquanto factor decisivo para a imperiosa necessidade de reduzir as emissões de CO<sub>2</sub> e para a melhoria da qualidade de vida dos Portugueses;
    - c) Adopção de mecanismos de combate ao desperdício energético adoptando energias renováveis, tal como já definido pelo Governo.
    - d) Ao nível dos resíduos evita a sua existência (Dec.-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março).
  4. Acresce, como dado que também é obrigatório ter em conta, face ao seu importante contributo para o panorama negativo actual, mesmo considerando as consequências do recente período de crise económica e financeira à escala mundial, a que o país não ficou incólume, que o volume crescente de construção nos últimos anos ultrapassa em larga escala as necessidades do número de famílias residentes em Portugal, e bem assim as respectivas capacidades em matéria de recursos financeiros.
  5. As soluções de reabilitação urbana previstas no recente regime jurídico de reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, apresentam à partida, condições para poderem constituir um passo positivo na resolução deste problema.

No entanto, é necessário ter consciência de que a complexidade do que está em causa exige a tomada de acrescidas e diversificadas soluções.

Atenta a esta situação, a ANET – Associação Nacional dos Engenheiros Técnicos, considera que o problema só poderá ser solucionado mediante a adopção de um conjunto de medidas capazes de combater os diversos factores que para ele concorrem.

Neste sentido, a ANET preconiza, em especial, e com a competente justificação, a adopção das seguintes medidas para uma mais abrangente, quanto necessária, política de reabilitação urbana.

A proposta que agora se faz, teria no tempo de crise que se vive, vários efeitos na sociedade portuguesa:

- a) Aquisição pelo Estado e autarquias locais dos muitos fogos devolutos existentes, em grande parte como consequência da procura, por parte dos seus proprietários, das mais-valias geradas pela especulação imobiliária, que são propriedade de muitas famílias que não conseguem vender as suas casas e que com a sua venda ficariam com a liquidez para outros investimentos. Muitos desses imóveis estão disseminados pelas cidades e vilas do País, e que, ao serem adquiridos pelas autarquias com o apoio do IHRU, ou adquiridos por estes, dinamizaria o mercado do arrendamento e a sua recuperação seria menos onerosa do que a construção de habitação nova. Esta medida facilitaria a integração social, bem como a demolição de bairros de construção degradada. Constituiria, ainda, um factor importante de dinamização do mercado de arrendamento público e de combate à desertificação do interior, em favor de um cada vez mais desordenado urbanismo que afecta as regiões do litoral;
- b) Lançamento de um programa “Casa para Todos”, enquanto programa de apoio ao arrendamento, suportado em conjunto pelo inquilino e pelo Estado, ou pela autarquia local, em detrimento do PER – Programa Especial de Realojamento, pois, como é sabido, a construção em massa de habitação nova ao abrigo deste Programa não se revelou adequada para a integração social das comunidades a que se destinam. O problema da habitação continua a ser uma questão de natureza complexa, nomeadamente ao nível da habitação precária e degradada, cujo número se revela ainda extremamente elevado, que na prática se traduz pela necessidade de adoptar uma política específica, apesar das várias medidas implementadas neste âmbito, tais como a adesão ao PER, PAAR. A política de realojamento e de habitação deve passar, por um lado, pela erradicação das barracas existentes, por outro, pela não permissão de novas construções precárias, e ainda, pela recuperação do parque urbano legal próprio ou arrendado. Para além disso, a política de realojamento deve igualmente permitir o acesso de pessoas carenciadas a uma habitação condigna, como é o caso dos deficientes, famílias monoparentais e mulheres vítimas de maus tratos, pelo que importa, igualmente, encontrar soluções para as referidas situações.

É necessário acelerar os processos de realojamento e de recuperação do parque habitacional degradado

- c) Manutenção do programa de apoio financeiro Porta 65 – arrendamento por jovens (Dec.-Lei n.º 308/2007, de 3 de Setembro);
- d) Instituição de uma política de rendas sociais, tendo em conta a carência de recursos dos agregados familiares mais desfavorecidos;
- e) Suporte das medidas anteriores na constituição de um Fundo Imobiliário para a aquisição dos imóveis devolutos, através da venda de património existente, se necessário, e gestão do parque habitacional público segundo as boas regras da gestão empresarial;
- f) Concessão de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e de IMT, aos proprietários que coloquem os seus imóveis no mercado de arrendamento a preços razoáveis;
- g) A nível nacional, é reconhecida a boa experiência de modernização administrativa da constituição da “Empresa na Hora”. Noutro âmbito, foi simplificado e desmaterializado o licenciamento das operações urbanísticas e aumentado o grau de responsabilização dos técnicos, conforme alterações introduzidas pela Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro, no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, e a Lei nº 31/2009, de 3 de Julho, estabelece, com exigência, a qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos relativos a operações urbanísticas e de obras públicas, e pela fiscalização e direcção de obras públicas e particulares. Neste âmbito, e por entender que de forma integrada se poderá ir além na simplificação, desmaterialização e agilização dos procedimentos administrativos das operações urbanísticas, com os inerentes benefícios para os cidadãos, empresas e Administração Pública, a ANET propõe a criação, na esteira da modernização administrativa, do “**Licenciamento na hora**”, a operar mediante a verificação automática dos requisitos legais necessários para os diversos procedimentos a contemplar, confirmados e certificados presencialmente pelo Técnico, de molde a ultrapassar a morosidade administrativa;
- h) Simplificação e agilização da constituição dos edifícios no regime de propriedade horizontal, pois a lentidão e burocracias administrativas associadas ao licenciamento municipal desta operação, e satisfação das demais exigências legais correlativas, são factores que muito contribuem para a desmotivação dos proprietários em investirem previamente na recuperação dos edifícios, que assim continuam o seu percurso de degradação. É necessário acelerar os processos de realojamento e de recuperação do parque habitacional legal degradado, bem como implementar novas medidas neste âmbito, pois de outra forma alguns sectores da população nunca terão acesso a uma habitação condigna.

- i) Simplificação do processo de despejo, substituindo os tribunais por um processo sumário de polícia ou GNR. Ao fim de 3 meses de não pagamento de renda, o proprietário dirige-se à polícia ou GNR, e se o inquilino não fizer prova de pagamento de renda, é despejado da casa.

O mais importante na recuperação urbana é a simplificação e agilização do Regime de Constituição de Propriedade Horizontal. Facto é, a exigência de um inúmero conjunto de requisitos legais que impedem o funcionamento do mercado imobiliário, de entre outros, a exigência prévia da licença de utilização na realização da escritura pública de constituição de propriedade horizontal.

Neste âmbito, a ANET propõe que se eliminem actos e procedimentos desnecessários, exonerando o cidadão/proprietário de custos e imposições administrativas dispensáveis, nomeadamente do moroso processo da obtenção da licença de vistoria, bastando para tanto, que na verificação automática, acima referida, dos requisitos legais constantes nos arts. 1415º a 1418º, do Código Civil que estabelecem o Regime Jurídico da propriedade horizontal, se declare a viabilidade técnica, sendo prova bastante, a sua apresentação no acto da celebração da escritura pública, dispensando-se:

- a) O formalismo exigido na Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro que procede à última alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, e é expresso, relativamente à exigência de certificação pela câmara municipal, que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em propriedade horizontal nos termos dos artigos 62º a 66º, Lei esta, conjugada com as devidas adaptações, com a Portaria 193/2005 de 17 de Fevereiro.
- b) E, para efeitos de escritura pública, o constante no Código de Notariado, designadamente no caso de efectiva constituição negocial da propriedade horizontal, a exigência de documento emitido pela Câmara Municipal respectiva ao comprovativo da verificação dos requisitos legais (artigo 59º nºs 1 e 2).
- c) Simplificação da propriedade horizontal no respeito das condições mínimas de habitabilidade estabelecidas na Portaria 243/84, de 17 de Abril.
- d) A transformação em propriedade horizontal é simplificada continuando a ser obrigatória a vistoria camarária para venda/aluguer ou arrendamento, após a alteração do regime de propriedade.
- e) O regime simplificado para edifícios anteriores à entrada em vigor do Código do Imposto (IRS), 1 de Janeiro de 1989, rege-se pela condição mínima de habitabilidade prevista na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril. A todos os edifícios constituídos após a entrada em vigor do Código IRS que tributa as mais valias, aplica-se a legislação em vigor actualmente.

- f) Que a estes edifícios construídos antes de 1/1/1989 não se apliquem as regras de acesso definidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.
- g) Para todos os edifícios adquiridos para arrendamento, exista uma dedução de uma percentagem do valor dos juros no IRS, idêntica ao que já se verifica nos fogos adquiridos para habitação própria permanente.

Vantagens deste procedimento:

1. A salvaguarda por um justo equilíbrio dos direitos e deveres de proprietários e inquilinos, não só, mas no que concerne às condições de conservação dos mesmos (imóveis), e os valores das rendas praticadas, aproveitar-se-ia, então, a exigida licença de utilização, de forma a garantir as condições necessárias à dignidade habitacional.
2. A ANET acredita que relativamente à reabilitação urbana pouco está a ser feito em Portugal. Aliás, é nossa crença que o problema da reabilitação é mais vasto e mais profundo do que aquilo que tem sido tratado até ao momento, não se pode encarar a reabilitação apenas como um tratamento superficial às fachadas dos nossos edifícios ou a existência de SRU ou outros projectos isolados. Actualmente, em Portugal, temos um parque habitacional antigo, degradado e constituído na sua maioria por edifícios centenários e, além deste facto, temos estimulado a construção nova, nos subúrbios, de má qualidade não só na construção, mas também nas acessibilidades. Nos últimos anos, temos tratado muito mal nosso edificado, mas existem razões concretas para isso, em particular a lei das rendas, pois o congelamento das rendas levou à catástrofe que temos hoje nas nossas cidades, sendo por isso crucial terminar com esse processo. No entanto, isto não é fácil porque temos uma população envelhecida de arrendatários que precisa de apoios para as rendas, mas por outro lado existe uma população envelhecida de proprietários que precisa de apoios para a reabilitação. O Estado deve, efectivamente, apoiar, mas não necessariamente através de meios financeiros, mas agilizando os processos administrativos.

Como é sabido, aguarda-se hoje entre dois a três anos para se obter um licenciamento seja de reabilitação, seja de construção nova ou de alteração do regime de propriedade. Este processo pode ser agilizado, o que irá resultar numa poupança de recursos que podem ser canalizados para o objectivo final que é a reabilitação urbana.

A ser adoptado este procedimento que não põe em causa a fiabilidade das regras estabelecidas, permitirá que o mercado funcione e que, por exemplo, alguém que tenha um prédio com alguns fogos devolutos os venda no estado de conservação em que estiver, possibilitando que o comprador proceda a sua recuperação e o vendedor obtenha liquidez que permita recuperar o seu próprio edificado.

É certo que por si só o facto de um determinado proprietário poder vender no estado actual de conservação um fogo, não garante que todo o edifício seja recuperado, mas certamente introduzirá uma dinâmica nova no mercado da reabilitação urbana.

3. Para além do referido, permite-se ainda que o mercado do arrendamento se dinamize, contribuindo-se, em simultâneo, para a recuperação do parque habitacional, sendo que muitos fogos que actualmente se encontram devolutos, passarão a ser utilizados.
4. A política de agilização de transacções de fogos iria permitir igualmente um aumento de receitas para o estado/autarquia na medida em que os valores patrimoniais dos imóveis não transaccionados, antes de 2003 e inscritos nas matrizes prediais (sobre o qual incide o IMI) mantêm valores irrisórios face aos do mercado.



# É NECESSÁRIO REVER O ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO DA REABILITAÇÃO

/// Na segunda metade dos anos 90, a redução das taxas de juro, conjugada com a bonificação concedida para compra de habitação própria, contribuiu para uma vaga de construção nova. A partir de 2003 a construção de edifícios tem vindo a diminuir de modo acentuado, e a reabilitação do edificado passou a constar dos objectivos estratégicos apregoados pela administração. Um estudo recente de uma associação de empreiteiros estima em 200 mil milhões de euros o mercado criado, em Portugal, pela nova estratégia centrada na reabilitação.

A reabilitação das construções existentes possui características distintas, sobretudo dos pontos de vista metodológico e tecnológico, que apelam para um grau variável de especialização dos agentes envolvidos, em particular na elaboração dos projectos e na execução das próprias intervenções. Como a reabilitação tem vindo a ser considerada como uma simples extensão da construção nova, o exercício da actividade no domínio da primeira tem estado sujeito ao cumprimento de diplomas legais pensados para a segunda, os quais que se revelam, frequentemente, inadequados. Tal pode ser constatado por uma análise sumária seguindo as referências à própria palavra "reabilitação" nos diferentes diplomas legislativos.

Um diploma da maior importância é o Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, que regula o acesso ao sector de actividade da construção estabelecendo um sistema de classificação das empresas. Este decreto-lei resultou de um conjunto de "medidas de simplificação" introduzidas no diploma que o antecedeu, as quais em nada contribuíram para o adequado enquadramento da actividade da reabilitação, como a redução do número de tipos de trabalho, a exigência e avaliação dos recursos humanos

olhando apenas aos grupos de remuneração em que se enquadram. Tal como se encontra redigido, este diploma apresenta-se quase exclusivamente vocacionado para a construção nova, não permitindo assegurar que as empresas possuem recursos humanos com a necessária qualificação, e torna-se praticamente inútil quando se trata de intervenções de reabilitação. Na Portaria n.º 16/2004, de 10 de Janeiro, que estabelece o quadro mínimo de pessoal das empresas classificadas para o exercício da actividade, a palavra "reabilitação" nem sequer aparece.

No Decreto-Lei 18/2008, de 29 de Janeiro, Código dos Contratos Públicos (CCP), a palavra "reabilitação" só aparece uma vez, no art.º 370.º, mercê de uma recente alteração legislativa. Tirando esta ocorrência, só aparece a propósito do impedimento dos concorrentes condenados por crime que afecte a sua honorabilidade profissional, que, para poderem concorrer, têm de ser "reabilitados"...

Diplomas recentes, como a Lei n.º 31/2009 de 3 de Julho - Regime jurídico da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pelo projecto, fiscalização e direcção de obras (que substitui o Decreto-Lei 73/73), ou a Portaria n.º

1379/2009 de 30 de Outubro, que regulamenta as qualificações específicas profissionais mínimas exigíveis aos técnicos responsáveis pela elaboração de projectos, pela direcção e pela fiscalização de obras, previstas na supracitada Lei n.º 31/2009, ignoram totalmente a especificidade da reabilitação, palavra que não aparece uma única vez em qualquer deles.

O Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, trata especificamente do tema da reabilitação da cidade e dos edifícios. No entanto, salvo uma breve referência no art.º 53.º, este recente diploma ignora a questão das qualificações a exigir aos profissionais e às empresas para executarem intervenções de reabilitação do edificado, limitando-se a remeter para o Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro, Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação. Constata-se, porém, que no Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro, a palavra "reabilitação" também não aparece uma única vez. Quanto à qualificação dos empreiteiros, este diploma remete para o já referido Decreto-Lei n.º 12/2004; Quanto à qualificação dos técnicos, remete para a "inscrição em associação pública de natureza profissional" e para o regime de qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis

pela elaboração e subscrição de projectos ou em legislação especial, ou seja, remete para as já mencionadas Lei 31/2009 e Portaria 1379/2009, totalmente omissas no que toca à reabilitação.

Idêntica inadequação se nota noutros diplomas e documentos similares aplicáveis à área da reabilitação:

- Na Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de Julho, que aprova, ao abrigo do CCP, o conteúdo obrigatório do programa e do projecto de execução;
- Na Classificação Portuguesa das Actividades Económicas;
- Na Classificação Nacional de Profissões.

A inadequação do enquadramento legislativo da área da reabilitação tem consequências negativas para as empresas interessadas em fornecer serviços de qualidade, na medida em que as expõe a uma concorrência desigual com empresas sem qualificação, desincentivando a

especialização, a organização, o investimento, a formação e a manutenção de saberes.

O GECORPA tem vindo a diligenciar no sentido de corrigir esta situação. Numa recente exposição ao senhor ministro das obras públicas, o GECORPA propôs um conjunto de alterações a disposições legais ou equiparadas (texto disponível em [www.gecorpa.pt](http://www.gecorpa.pt)).

À medida que o "centro de gravidade" da actividade do sector da construção se transfere da construção nova para a reabilitação, torna-se necessário um trabalho de revisão, de harmonização e de preenchimento de lacunas legislativas. Nos últimos anos a reabilitação tem sido vista pelos empreiteiros generalistas como uma "tábua de salvação" para o sector da construção, e o seu poderoso lóbi não se tem poupado a esforços para "meter no mesmo saco" a construção nova e a reabilitação. Se o enquadramento legislativo do sector da construção não for revisto a tempo, muitos dos milhares de

milhões de euros da reabilitação serão gastos em intervenções de reduzida durabilidade e de duvidosa eficácia. \-



Vitor Cólás  
presidente do GECORPA - Grémio das Empresas de Conservação e Restauro do Património Arquitectónico

**glasstec**  
INTERNATIONAL TRADE FAIR FOR GLASS  
PRODUCTION - PROCESSING - PRODUCTS

**solarpeq**  
INTERNATIONAL TRADE FAIR  
FOR SOLAR PRODUCTION EQUIPMENT

**WWW.DOUBLE-BENEFIT.COM**

DÜSSELDORF, GERMANY  
**28.09.-01.10.2010**

Informações  
contato da imprensa da  
Weber & Co., Ltd.  
Largo do Arsenal, 15, 2º 2º A  
1600-004 LISBOA  
TEL: 213 339 234  
fax: 213 339 311  
e-mail: [geral@weber.pt](mailto:geral@weber.pt)  
[www.weber.pt](http://www.weber.pt)  
[www.messe-duesseldorf.de](http://www.messe-duesseldorf.de)

**Messe  
Düsseldorf**

Silvano de Mello Carneiro, da escola masculina da freguesia de Nossa Senhora da Conceição, concelho de Ribeira Grande, circulo escolar de Ponta Delgada — a contar de 5 de abril de 1906.

Maria dos Prazeres Vaz, da escola masculina do lugar de Barril, freguesia de Villa Nova, concelho e circulo escolar de Argual — a contar de 15 de junho de 1908.

Ermelinda de Assunção Silva Luz, da escola feminina da freguesia de Refoios de Lima, concelho de Ponte de Lima, circulo escolar de Vianna do Castelo — a contar de 9 de junho de 1909.

Laura Augusta Pera, da escola masculina da freguesia de Bemposta, concelho de Mogadouro, circulo escolar de Torre de Moncorvo — a contar de 7 de março de 1910.

Lucinda Maria Gama, da escola mista da freguesia de Açoreira, concelho e circulo escolar de Torre de Moncorvo — a contar de 1 de dezembro de 1909.

Olympia da Encarnação Torres, da escola feminina da freguesia de Valle Frechoso, concelho de Villa Flor, circulo escolar de Torre de Moncorvo — a contar de 19 de janeiro de 1910.

Georgina de Vasconcellos Afonso, da escola masculina da freguesia de Santa Cruz, concelho de Santa Cruz, circulo escolar do Funchal — a contar de 15 de julho de 1908.

Antonio da Costa Viagas, da escola masculina da freguesia de Poral, concelho de Cadaval, circulo escolar de Alenquer — a contar de 22 de janeiro de 1909.

Severino Lopes Maia, da escola masculina da freguesia de Salvador, concelho de Elvas, circulo escolar de Portalegre — a contar de 6 de junho de 1908.

Amelia Aurora Duarte Silva, da escola feminina da freguesia de S. Christovam, concelho de Ovar, circulo escolar de Oliveira de Azemeis — a contar de 8 de dezembro de 1909.

Virgínia do Carmo Santos, da escola feminina da freguesia de S. Tiago de Cezimbra, concelho de Cezimbra, circulo escolar de Setúbal — a contar de 2 de julho de 1908.

Francisco Alves Lopes, da escola masculina da freguesia de Torão, concelho de Alcaçer do Sal, circulo escolar de Setúbal — a contar de 11 de abril de 1909.

Elvira de Sousa Cabral, da escola masculina da freguesia de Lavradio, concelho do Barreiro, circulo escolar de Setúbal — a contar de 13 de setembro de 1908.

Cesaltina de Assunção Nunes, da escola masculina da freguesia de Santo António do Tojal, concelho de Loures, circulo escolar de Alenquer — a contar de 7 de dezembro de 1909.

Joana das Mercês Pestana, da escola feminina da freguesia de Santiago do Cacem, concelho de Santiago do Cacem, circulo escolar de Setúbal — a contar de 2 de novembro de 1905.

Armindo Tavares da Fonseca e Santos, da escola masculina de Couto de Esteves, concelho de Serra do Vouga, circulo escolar de Aveiro — a contar de 22 de janeiro de 1908.

Maria Joaquina dos Ramos, da escola feminina da freguesia de Rio Torto, concelho de Gouveia, circulo escolar de Ceia — a contar de 13 de novembro de 1909.

Alberto Maria de Carvalho, da escola masculina da freguesia de Ramella, concelho e circulo escolar da Guarda — a contar de 5 de janeiro de 1910.

Por despacho de 29 de outubro ultimo, com o visto do Tribunal de Contas de 5 de novembro corrente:

Joaquim da Costa Rei, da escola masculina da freguesia de S. Pedro, concelho de Porto de Mós, circulo escolar de Leiria — a contar de 1 de março de 1909.

Anna Alves da Silva, da escola masculina da freguesia de Alvarenga, concelho de Arouca, circulo escolar de Oliveira de Azemeis — a contar de 3 de maio de 1910.

Adozinda Amelia da Gama Sobreirinho, da escola mista do lugar de Povoa de Rodrigues Alves, freguesia de Tondela, concelho e circulo escolar de Tondela — a contar de 27 de janeiro de 1909.

Fernando Pereira Viegas, da escola masculina da freguesia de Barreiro, concelho e circulo escolar de Tondela — a contar de 1 de dezembro de 1908.

Maria da Natividade Lalande dos Santos, da escola feminina da freguesia de Sarzedas, concelho e circulo escolar de Castello Branco — a contar de 13 de abril de 1907.

Rita de Jesus Ferreira, da escola feminina da freguesia de Tinalhas, concelho e circulo escolar de Castello Branco — a contar de 26 de novembro de 1907.

Emilia Deolinda dos Santos Mendes, da escola feminina da freguesia de Luso, concelho da Mealhada, circulo escolar de Anadia — a contar de 29 de novembro de 1909.

Leonia Moreira Marques de Mello, da escola masculina da freguesia de Ourença, concelho de Cantanhede, circulo escolar de Anadia — a contar de 7 de março de 1908.

Por despacho de 3 de novembro corrente, com o visto do Tribunal de Contas de 8 do corrente:

Matilde Candida Montanha, da escola feminina da freguesia de Villarelhos, concelho de Alfândega da Fé, circulo escolar de Macedo de Cavaleiros — a contar de 7 de agosto de 1907.

José Pereira Ribeiro, da escola masculina da freguesia de Povoa do Rio de Monções, concelho e circulo escolar de Castello Branco — a contar de 8 de julho de 1905.

Antonio Vaz Oliveira, da escola masculina da freguesia de Vallongo dos Azuleiros, concelho de S. João da Pesqueira, circulo escolar de Moimenta da Beira — a contar de 1 de maio de 1910.

Manuel Leal Vaz, da escola masculina da freguesia de Aveledas de Ambom, concelho e circulo escolar da Guarda — a contar de 14 de julho de 1910.

Por despacho de 4 do corrente, com o visto do Tribunal de Contas de 8 do corrente:

Zacarias João Continho, da escola masculina da freguesia de Carvalhal Meão, concelho e circulo escolar da Guarda — a contar de 15 do fevereiro de 1910.

Por despacho de 5 do corrente, com o visto do Tribunal de Contas de 8 do corrente:

Isabel Farinha de Miranda, da escola feminina da freguesia de Rosmaninhal, concelho de Idanha-a-Nova, circulo escolar de Castello Branco — a contar de 25 de julho de 1907.

Por despacho de 8 do corrente, com o visto do Tribunal de Contas de 11:

Antonio da Costa Oliveira, professor da escola primaria da freguesia da Canha, concelho de Sernancelhe — transferido para a escola da freguesia de Santo Estevam, concelho de Benavente.

Direção Geral da Instrução Primaria, em 12 de novembro de 1910. — O Director Geral, João de Barros.

### Direção Geral da Instrução Secundaria, Superior e Especial

#### 1.ª Repartição

O Governo Provisorio da Republica Portuguesa faz saber que, em nome da Republica, se decreta, para valer como lei, o seguinte:

O Instituto Bacteriologico Camara Pestana fica, a partir d'esta data, pedagogicamente anexo á Escola Medico-Cirurgica de Lisboa, devendo de futuro o director d'esse estabelecimento pertencer ao quadro do corpo docente da mesma escola.

Determina-se, portanto, que todas as autoridades a quem o conhecimento e a execução do presente decreto com força de lei pertencer o cumpram e façam cumprir e guardar tão inteiramente como nelle se contém.

Os Ministros de todas as Repartições o façam imprimir, publicar e correr. Dado nos Paços do Governo da Republica, aos 12 de novembro de 1910. — Joaquim Theophilo Braga — Antonio José de Almeida — Affonso Costa — José Relvas — Antonio Xavier Correia Barreto — Amaro de Azevedo Gomes — Bernardino Machado — Antonio Luis Gomes.

#### 2.ª Repartição

Achando-se vago o lugar de administrador do Theatro Nacional pela exoneração concedida a Maximiliano de Azevedo por portaria de 31 de outubro ultimo;

Tendo em vista o resultado de apuramento da eleição a que se procedeu por votação entre os associados que constituem o quadro activo da sociedade de artistas do mesmo theatro:

Manda o Governo Provisorio da Republica Portuguesa, pelo Ministro do Interior, que seja nomeado o actor Inacio Peixoto para exercer interinamente o cargo de administrador d'aquella sociedade, enquanto o referido logar não for provido effectivamente, nos termos do decreto de 5 de novembro de 1909.

Paços do Governo da Republica, aos 10 de novembro de 1910. — Antonio José de Almeida.

Tendo sido nomeado por portaria d'esta data para o lugar de administrador provisorio da Sociedade de Artistas do Theatro Nacional o actor Inacio Peixoto, que exercia o cargo de thesoureiro da mesma sociedade;

Considerando que não podem ser exercidas cumulativamente pelo mesmo individuo as funções de thesoureiro e de administrador d'aquella sociedade, em vista da sua incompatibilidade:

Manda o Governo Provisorio da Republica Portuguesa, pelo Ministro do Interior, que seja nomeado o actor Luis Pinto para exercer o lugar de thesoureiro da referida sociedade, enquanto durar o impedimento do respectivo thesoureiro effectivo Inacio Peixoto.

Paços do Governo da Republica, aos 10 de novembro de 1910. — Antonio José de Almeida.

Manda o Governo Provisorio da Republica Portuguesa que, pelo Ministro Interior, seja nomeada uma comissão de inquerito á Imprensa Nacional de Lisboa, composta do funcionario da repartição de contabilidade do Banco de Portugal, Alfredo Faria da Costa, primeiro official da 9.ª Repartição da Direcção Geral da Contabilidade Publica, Alfredo José Gomes e do amanuense da Direcção Geral da Instrução Secundaria, Superior e Especial, Manuel Alvaro de Noronha, servindo este ultimo de secretario, não devendo os comissionados perceber remuneração alguma especial por este serviço.

Paços do Governo da Republica, aos 11 de novembro de 1910. — Antonio José de Almeida.

Tendo em vista o disposto na portaria d'esta data que nomeia uma comissão de inquerito á Imprensa Nacional de Lisboa: manda o Governo Provisorio da Republica Portuguesa, pelo Ministro do Interior, que sejam dados por fundos os trabalhos da comissão nomeada por portaria de 9 de abril ultimo para estudar a situação financeira e administrativa da mesma Imprensa Nacional e propor os termos em que deva ser feita a remodelação dos serviços do referido estabelecimento.

Paços do Governo da Republica, aos 11 de novembro de 1910. — Antonio José de Almeida.

Para os devidos effectos se comunica o seguinte despacho do Ex.º Ministro em data de 10 do corrente:

Alfredo Monteiro Soares de Oliveira — autorizado a aperfeiçoar-se em Paris, sem onus para o Estado, na lingua franceza, de conformidade com o que se acha estabelecido para os pensionistas da 5.ª classe (decreto n.º 1, de 29 de maio de 1907 e regulamento approved por decreto de 11 de julho do mesmo anno), por se achar nas precisas circunstancias como alumno que conclui o 3.º anno do curso para o magisterio secundario, no Curso Superior de Letras de Lisboa, em que se encontrava o alumno Victor Eduardo Alves de Faria (*Diario do Governo* n.º 807).

Direção Geral da Instrução Secundaria, Superior e Especial, em 11 de novembro de 1910. — O Director Geral, João de Menezes.

#### 3.ª Repartição

Por decreto de 11 do corrente:

Antonio Carlos Cardoso de Lemos, professor-effectivo das disciplinas do 1.º grupo do Lyceu Central de Viseu — nomeado para exercer, em commissão, o cargo de professor-reitor do Lyceu Central de Alexandre Herculano, Porto.

Por decretos de hoje:

Antonio Ferrão — nomeado chefe da 2.ª Repartição da Direcção Geral da Instrução Secundaria, Superior e Especial.

Alexandre Magno de Castilho, primeiro official da Direcção Geral da Instrução Secundaria, Superior e Especial — promovido a chefe da 3.ª Repartição da mesma Direcção Geral.

Antonio Germano da Camara Ferreira da Silva, segundo official mais antigo da Direcção Geral da Instrução Secundaria, Superior e Especial — promovido a primeiro official da mesma Direcção Geral.

Manuel Alvaro de Noronha, amanuense mais antigo da Direcção Geral da Instrução Secundaria, Superior e Especial — promovido a segundo official da mesma Direcção Geral.

Anibal de Bettencourt, director do Instituto Bacteriologico Camara Pestana — nomeado professor cathedratico da Escola Medico-Cirurgica de Lisboa, por virtude do decreto com força de lei, d'esta data, que annexou o Instituto Bacteriologico Camara Pestana á referida Escola Medica de Lisboa.

Direção Geral da Instrução Secundaria, Superior e Especial, em 12 de novembro de 1910. — Pelo Director Geral, o Chefe da 1.ª Repartição, J. M. de Queiroz Velloso.

### Direção Geral de Saude e Beneficencia Publica

#### 2.ª Repartição

Para os devidos effectos se publicam os seguintes despachos:

Novembro 12

Antonio Joaquim de Sousa Raposo e Anselmo Pedro Ferreira — exonerados de deputados effectivos da mesa administrativa da Casa de Nossa Senhora da Nazareth. Serafim de Castro e Silva, e Alberto Victorino Laranjo — nomeados para os referidos logares. Hermenegildo Marques de Sousa e Antonio de Carvalho Laranjo — exonerados de deputados substitutos da mencionada casa.

José Maria Gomes e Florindo Jacinto Pereira — nomeados para os logares supra.

Secretaria de Estado dos Negocios do Interior, em 12 de novembro de 1910. — Pelo Inspector Geral, o Adjunto, Henrique Schindler.

### MINISTERIO DA JUSTIÇA

#### Direção Geral da Justiça

O Governo Provisorio da Republica faz saber que, em nome da Republica, se decreta, para valer como lei, o seguinte:

Artigo 1.º É lícito ás partes celebrar os seus contratos de arrendamento de predios urbanos com as condições e clausulas que bem lhes parecerem, salvas as reservas constantes do respectivo capitulo e secções doCodigo Civil e mais as dos artigos seguintes.

Art. 2.º O arrendamento de predios urbanos deverá sempre constar de titulo autentico, ou autenticado nos termos do artigo 2486.º doCodigo Civil.

§ 1.º Nas freguesias em que não houver notario publico, valerá o contrato sendo assinado pelas partes e testemunhas na presença de qualquer funcionario do Estado ou de individuo que presida á corporação com autoridade publica, o qual assim o certificará no mesmo documento.

§ 2.º O contrato será feito em tres exemplares, dos quaes um ficará em poder do senhorio, outro em poder do arrendatario, e o terceiro será remetido ao respectivo escrivão de fazenda pelo senhorio juntamente com a primeira relação ou mappa, a que se refere o artigo 4.º

§ 3.º Os contratos, por tempo inferior a seis meses e cuja renda corresponda, mensalmente, a menos de 10\$000 réis em Lisboa e Porto, de 5\$000 réis nas outras capitais de districto, e de 2\$500 réis no resto do país, poderão ser escritos em papel não sellado, e, em cada um dos exemplares, o reconhecimento, comprehendendo o caso previsto no § 1.º, terá o emolumento de 20 réis, e não levará sello. Até o dobro das quantias referidas, exclusive, os sellos dos contratos e reconhecimentos e os emolumentos

d'estes serão correspondentes a metade das verbas actualmente exigidas na legislação em vigor, excepto quanto ao papel, que será sem sello. Acima d'estes limites, e em todos os contratos de qualquer renda por tempo de seis meses ou mais, pagar-se-ha o que é exigido, em emolumentos, papel sellado e sellos, pela legislação em vigor.

§ 4.º Os notários, que tiverem de abrir sinas para effectuarem reconhecimentos dos diversos signatarios dos contratos de arrendamento nos casos previstos no parágrafo anterior em primeiro e segundo logar, não poderão levar emolumento algum por esse serviço, e a abertura será sem sello, mas o interessado, a todo o tempo que queira aproveitar o sinal para fim diverso, pagará o emolumento e o sello, que será então collado.

§ 5.º Enquanto não for publicada a reforma do imposto do sello, o contrato de arrendamento só levará os respectivos sellos de estampilha, exigidos pela legislação em vigor, no exemplar destinado ao escrivão de fazenda, fazendo-se nos outros mera menção do facto.

§ 6.º O escrivão de fazenda fará actuar como contra-ventores os senhorios e os arrendatarios que não cumprirem as disposições d'este artigo e seus parágraphos, a fim de lhes ser applicada solidariamente uma multa correspondente a um mês de renda, que poderão pagar voluntariamente, sem custas nem sellos, na recebedoria do concelho, dentro do prazo de dez dias, a contar d'aquella em que forem intimados da sua liquidação, contanto que no acto do pagamento mostrem ter já cumprido as obrigações a que faltaram, ou que não têm imposta em processo de policia correccional, se não for paga voluntariamente, sendo, em tal caso, condemnados pelo tribunal a cumprir as sobreditas obrigações em prazo curto, sob pena de desobediencia.

Art. 3.º Os contratos de arrendamento de predios urbanos celebrados até esta data, e cujos effectos vão alem de 31 de dezembro proximo futuro, ficam inteiramente sujeitos ás disposições d'este decreto e devem ser reduzidos a escrito até esse dia, se ainda o não estiverem, sob as mesmas penas do artigo anterior.

§ unico. Os contratos de arrendamento com clausula de anticipação de renda, existentes á data d'este decreto, e devidamente registados, serão respeitados mesmo quanto a essa clausula relativamente ao anno de 1911, mas, para os annos futuros, é nulla, de pleno direito, a referida clausula na parte em que não se conformar com as disposições d'este decreto sobre o prazo do pagamento de rendas anticipadas.

Art. 4.º Para os effectos do pagamento da renda, o arrendamento de predio urbano considera-se como começado sempre no primeiro dia de um mês, e não pode fazer-se por tempo inferior a um mês.

Art. 5.º A renda é o prego do uso futuro do predio arrendado e por isso deve ser paga no fim do prazo do arrendamento.

§ 1.º Todavia é licito ás partes convençionar que haja anticipação de renda, contanto que, nesse caso, a renda adeantada, qualquer que seja o prazo do arrendamento, seja sempre paga ao mês, e que não seja paga antes do primeiro dia útil do mês anterior áquella a que se refere.

§ 2.º A renda do primeiro mês de um arrendamento novo ou renovado será sempre paga no acto do contrato ou da renovação, ou ainda no da feitura do respectivo titulo, e valerá tambem como sinal para os effectos do artigo 1548.º, segunda parte, do Código Civil, sem prejuizo, porem, de mais perdas e danos, se o arrendamento for por prazo superior a um mês.

§ 3.º Continua a ser licito ajuntar aos contratos de arrendamento qualquer caução ou garantia accessoria; e nos já existentes permanecerão as garantias accessorias actuaes, sem embargo das modificações introduzidas por este decreto nas relações entre os senhorios e os inquilinos; mas nos arrendamentos em que se convençionar a anticipação de renda, é prohibida qualquer caução pecuniaria.

§ 4.º O senhorio, que receber anticipadamente do inquilino ou do seu fador, ou de terceiro por conta ou honra do inquilino, directa ou indirectamente, qualquer quantia a mais do que a referida neste artigo e seus §§ 1.º e 2.º, ou a receber em epoca anterior ao limite ali estabelecido, ou exigir ou receber a caução prohibida no parágrafo antecedente, incorrerá nas penas do artigo 454.º do Código Penal, sem prejuizo das perdas e danos a que tenha dado causa.

§ 5.º O consentimento do inquilino valerá somente como circunstancia attenuante.

Art. 6.º A renda dos predios urbanos será sempre paga em dinheiro e moeda portugueza corrente á data do pagamento.

Art. 7.º Cada senhorio remetterá mensalmente, até o dia 5 de cada mês, ao respectivo escrivão de fazenda, sob as mesmas penas do § 6.º do artigo 2.º, um mappa, por elle assinado e rubricado em todas as folhas, das rendas nesse mês recebidas dos seus inquilinos.

§ unico. Estes mappas serão tomados em consideração, quer em futuras expropriações por utilidade publica, quer nos contratos e acções relativas a seguros de predios urbanos, como se determinar, proximaemente, nos competentes decretos.

Art. 8.º Para os effectos do artigo 1608.º, n.º 5.º, do Código Civil, não serão consideradas deteriorações inherentes ao uso ordinario do predio, salva convenção em contrario, aquellas que foram causadas nos soalhos, tectos, ou paredes, com destino ao conforto do inquilino ou á decoracão dos respectivos aposentos, e que o arrendatario não reparou até o momento de deixar a casa arrendada.

§ unico. Se se provar que quaesquer deteriorações foram occasionadas de proposito e má fé, pelo inquilino, o

senhorio gozará, até ser indemnizado devidamente, de privilegio mobiliario sobre os moveis que o inquilino tiver no seu predio, nos termos do artigo 882.º, n.º 4.º, do Código Civil, não só enquanto os moveis ahi se conservarem, mas durante os tres meses seguintes á sua saída do respectivo predio.

Art. 9.º O senhorio de predios urbanos pode arrendá-los pelo prego que lhe convier; mas, durante um anno a contar da publicação d'este decreto, não poderá aumentar o prego da renda, e, se tal fizer, presumir-se-ha que quis contrariar as obrigações ou restricções impostas pelo decreto, incorrendo por isso na pena de desobediencia.

§ 1.º Para os effectos d'este artigo, e em caso de contestação, a importancia exacta da renda anteriormente recebida poderá provar-se por todos os meios admissiveis em direito, sem embargo do que em contrario possa constar de qualquer documento escrito, que, sendo anterior ao presente decreto, não terá mais força do que qualquer outra prova, e não poderá servir de base a nenhum procedimento por fraude á Fazenda Nacional.

§ 2.º Os encargos tributarios poderão ser repartidos pelo senhorio e arrendatario, mas este não poderá ficar sobrecarregado em proporção excedente á representada pela relação entre os encargos tributarios até agora suportados pelo inquilino e os suportados pelo senhorio.

Art. 10.º Para o despejo de predios urbanos terão por igual competencia, cada qual em toda a sua area, os juizes de direito e municipaes, e ainda os de paz enquanto subsistirem, podendo o autor recorrer a qualquer d'elles, á sua escolha.

Art. 11.º O processo para o despejo de predios urbanos, por não convir ao senhorio a continuação do arrendamento alem do prazo estipulado, ou alem d'aquella por que a lei o presume feito, seguirá os tramites geraes, com as modificações seguintes:

§ 1.º A petição será apresentada em duplicado e sem dependencia de artigos, e será assinada por advogado, ou por procurador, juntando-se procuração, ou só pela parte, mas, neste caso, com a assignatura d'esta reconhecida por notario.

§ 2.º O autor requererá a citação do arrendatario para despejar o predio no fim do arrendamento, ou impugnar o pedido nos cinco dias immediatos á citação, sob pena de ser havido por confesso, nos termos do artigo 15.º d'este decreto.

§ 3.º O valor da acção será determinado pelo valor da renda semestral, quando o arrendamento for por um semestre, ou por mais tempo, até um anno exclusivo; pelo da renda annual quando o arrendamento for por um anno ou mais tempo; e pelo da renda mensal quando for por mês ou por outro periodo inferior a um semestre.

Art. 12.º Nos arrendamentos por tempo superior a um anno deverá a citação effectuar-se noventa dias, pelo menos, antes de findar o arrendamento; cinquenta dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo de mais de seis meses até um anno; vinte dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo de mais de tres meses até seis; e dez dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo de um a tres meses.

Art. 13.º A petição será apresentada directamente ao juiz, que, no prazo maximo de vinte e quatro horas, averbará o despejo a uno dos seus escriptos, por escala, e ordenará a citação no proprio requerimento, declarando logo os effectos d'ella conformemente ao artigo 15.º

Art. 14.º A citação será feita no predio arrendado pelo escrivão ou pelo official do juizo, sem dependencia de mandado, no prazo maximo de vinte e quatro horas, observando-se o disposto no artigo 191.º do Código do Processo Civil.

§ unico. Se a citação do arrendatario não se effectuar nos prazos indicados no artigo 12.º, por inobservancia do disposto no presente artigo, o empregado que a isso tiver dado causa por sua negligencia, incorrerá na pena de demissão, devendo ser immediatamente suspenso pelo respectivo juiz. Se tiver procedido dolosamente, responderá tambem por perdas e danos para com o senhorio, e ser-lhe ha applicada em processo de policia correccional a multa de 10\$000 a 50\$000 réis.

Art. 15.º Findo o prazo da impugnação sem que o reu tenha deduzido qualquer defesa, considerar-se-ha *ipso facto* confesso o despejo, e o arrendatario ou quem estiver habitando a casa ficará obrigado, sob pena de desobediencia, a dar o predio despejado no fim do arrendamento, e tambem, sob a mesma pena, a pôr escriptos, se o senhorio os tiver reclamado, logo que termine o prazo da impugnação; e se os não puser, serão estes postos com intervenção do official do juizo, por mandado do juiz, a requerimento do autor.

Art. 16.º Por todos os serviços prestados neste processo, nos termos dos artigos anteriores, quando o valor da acção não exceder 20\$000 réis, pagará o autor somente, alem dos sellos devidos, que serão satisfeitos por meio de estampilhas, a quantia de 400 réis de custas, sendo 100 réis para o juiz, qualquer que seja a sua categoria, 100 réis para o escrivão, e 200 réis para o empregado que fizer a citação, sem direito a quaesquer outros emolumentos ou salarios, alem dos caminhos quando devidos nos termos do § 1.º, se apenas for demandado um arrendatario. Mas se forem demandados diversos arrendatarios, que vivam em casa separada, receberá o empregado que fizer as citações e intimações mais 100 réis por cada uma das outras.

§ 1.º O caminho somente se contará quando a citação ou intimação tiver de fazer-se a mais de 2 kilometros da sede do tribunal, e pela distancia que exceder estes, na razão de 100 réis por kilometro, observando-se o disposto

no artigo 91.º da tabella dos emolumentos e salarios judiciais.

§ 2.º Quando o valor da acção exceder 20\$000 réis, as custas serão contadas pela tabella dos emolumentos e salarios judiciais em vigor e consoante a categoria do juiz.

Art. 17.º Terminado o prazo do arrendamento, se o arrendatario não der o predio despejado, poderá o senhorio requerer que o despejo seja feito por qualquer official de diligencias ou agente de segurança publica múnido de mandado do juiz, sem prejuizo da responsabilidade criminal em que o reu haja incorrido nos termos do artigo 15.º

§ 1.º O processo crime por desobediencia só pode ser promovido pelo Ministerio Publico mediante participação do senhorio, requisitando aquelle magistrado ao competente juiz de direito as certidões necessarias para instrução do processo.

§ 2.º No caso d'este artigo 17.º, bem como no de recusa de appoção de escriptos, a que se refere a parte final do artigo 15.º, todas as custas desde o requerimento inicial para despejo serão pagas pelo reu.

§ 3.º Ao funcionario que effectuar o despejo ou puser os escriptos fixará o juiz o salario que merecer.

Art. 18.º Querendo o senhorio, antes de findar o prazo do arrendamento, despedir o arrendatario por motivo de offensa da lei ou do contrato, requererá igualmente ao juiz, nos termos dos artigos 11.º, 13.º e 14.º d'este decreto, que o mande citar para apresentar no prazo de cinco dias a opposição que tiver, sob pena de ser havido por confesso nos termos do artigo 15.º d'este decreto.

§ 1.º Se o reu não impugnar o pedido, considerar-se-ha *ipso facto* confesso o despejo, e o arrendatario ficará obrigado a despejar o predio nos cinco dias immediatos, sob pena de desobediencia, observando-se em tudo o mais as disposições applicaveis dos artigos anteriores.

§ 2.º Se o pedido a que se refere este artigo e § 1.º for fundamentado na falta de pagamento da renda relativa ao mês seguinte, o despejo só terá logar no fim do mês cuja renda já estiver paga, tudo sem prejuizo das perdas e danos a que o inquilino porventura dê causa, por não ter cumprido o contrato até o fim do arrendamento.

§ 3.º No caso referido no parágrafo anterior o reu, será tambem citado para pôr escriptos a partir do dia immediato ao da citação, se assim o tiver requerido o senhorio, o para mostrar o interior da casa a quem pretender vê-la durante os restantes dias uteis do mês, desde o meio dia até as cinco horas da tarde, tudo sob pena de desobediencia, e até que o senhorio o avise de que prescinde dos escriptos.

§ 4.º A disposição do parágrafo anterior é applicavel a todos os outros casos em que, por disposição da lei ou por força do contrato, forem postos escriptos pelo inquilino, ou por autoridade publica a requisição do senhorio, ou directamente por este.

Art. 19.º O arrendatario que pretender oppor-se ao despejo, quer no caso do artigo 11.º, quer no do artigo 18.º, apresentará ao escrivão, dentro do prazo estabelecido, a sua impugnação, e nella deverá deduzir quaesquer nullidades ou excepções, pedir benefitorias a que tenha direito, e allegar toda a mais defesa que tiver.

§ 1.º A impugnação é applicavel o que fica disposto no § 1.º do artigo 11.º, e o reu poderá exigir que o escrivão lhe passe recibo da apresentação.

§ 2.º Com a impugnação deverá o reu apresentar os documentos e o rol de testemunhas, que não poderá depois ser alterado ou substituido, admitindo-se porem a depôr as de fora da comarca, que no mesmo rol o reu se obrigar a apresentar.

Art. 20.º O escrivão autuará a petição inicial, juntado-lhe a impugnação, e entregando o duplicado d'esta ao autor, que, nos tres dias immediatos, poderá responder no juizo da acção á impugnação do reu, apresentando documentos e o rol de testemunhas, que não poderá depois ser alterado ou substituido, admitindo-se porem a depôr as de fora da comarca, que no mesmo rol o autor se obrigar a apresentar.

§ unico. A esta resposta é applicavel o disposto no § 1.º do artigo 19.º

Art. 21.º Effectuadas as diligencias referidas no artigo anterior, não os autos conclusos ao juiz nas vinte e quatro horas seguintes, e este, dentro de igual prazo, proferirá despacho para os fins seguintes:

1.º Conhecer de quaesquer nullidades insuppriveis, e das suppriveis que as partes hajam devidamente arguido; mas neste caso só annullará o processado quando a nullidade puder influir no exame ou decisão da causa, e mandará supprir a irregularidade á custa de quem a commetteu, mas sem prejuizo do andamento regular do processo;

2.º Mandar passar cartas precatorias, quando hajam de ter logar. Essas cartas devem tambem ser requeridas com a impugnação ou resposta á impugnação, e não serão passadas para fora do continente ou ilha onde pender a causa, dispensando-se qualquer formalidade no tribunal da relação;

3.º Designar dia, dentro dos dez immediatos, quando não haja diligencias mais demoradas a realizar, para julgamento da acção;

4.º Ordenar o despejo do predio, nos termos dos artigos 15.º e 17.º d'este decreto, nos casos em que a impugnação o não suspenda.

§ 1.º Só na sentença final poderá conhecer-se das nullidades suppriveis occorridas depois do despacho de que trata este artigo, que houverem sido arguidas oportunamente, observando-se quanto aos effectos d'essas nullidades o disposto no n.º 1.º d'este mesmo artigo.

§ 2.º Nas cartas para citação ou intimação, o prazo nunca será superior a cinco dias; e nas que forem passa-

das para qualquer outra diligencia não será inferior a cinco nem superior a dez dias.

Art. 22.º A impugnação somente suspenderá o despejo: 1.º No caso do artigo 11.º, quando pela simples inspecção do contrato de arrendamento se verificar que o prazo não termina na época referida pelo senhorio.

2.º No caso de se fundar a acção na falta de pagamento da renda, quando o réu apresentar documento que prove esse pagamento ou certidão de que foi judicialmente depositada a mesma renda no dia immediato ao do vencimento.

3.º Quando allegar beneficencias que autorizem a retenção, nos precisos termos do artigo 1614.º do Código Civil, mas neste caso o despejo será ordenado logo que o autor prove por documento o pagamento da quantia pedida, ou o depósito da mesma quantia á ordem do juiz.

4.º Quando o despejo tiver sido requerido por algum dos fundamentos do n.º 2.º do artigo 1607.º do Código Civil, ou por falta de cumprimento de qualquer clausula especial do contrato de arrendamento.

Art. 23.º No dia do julgamento, presentes o autor e o réu, ou á sua revelia, serão inquiridas as testemunhas, em numero não excedente a cinco por cada parte, escrevendo-se os seus depoimentos com a maior concisão possivel, e só quando qualquer das partes tiver declarado que não prescinde do recurso.

§ 1.º Seguir-se-hão as allegações oraes, sem replica; e logo o juiz declarará em que sentido profere a sua decisão, escrevendo-a depois nos autos, com os respectivos fundamentos, dentro do prazo improrogavel de quarenta e oito horas.

§ 2.º Quando o fundamento do despejo for a falta de pagamento da renda, e vier a provar-se que o arrendatário a tinha pago ou depositado em tempo util, será o autor condemnado como litigante de má fé, salvo se provar que ignorava o facto, e, em todo o caso, a indemnizar o réu de perdas e danos.

Art. 24.º Sendo necessario effectuar o despejo ou pôr os escritos na ausencia do arrendatário, ou quando este recusar abrir as portas, serão estas arrombadas com as formalidades prescritas no artigo 831.º do Código de Processo Civil, e postos em deposito quaesquer objectos que se encontrarem.

Art. 25.º O arrendatário é responsavel pelas custas e despesas a quo der causa; e para pagamento d'ellas, bem como das rendas porventura em divida e de quaesquer perdas e danos, será executado no mesmo processo de despejo.

§ unico. Sendo necessario, a parte illiquida das responsabilidades do arrendatário será liquidada nos termos dos artigos 909.º e seguintes do Código de Processo Civil.

Art. 26.º O arrendatário a quem não convier a continuação do arrendamento, por qualquer dos motivos que pode legalmente invocar para deixar o predio arrendado, deverá pôr escritos nas terras onde se usarem, ou notificar ao senhorio a sua resolução nas terras onde não se usarem, noventa dias, pelo menos, antes de fundar o arrendamento, nos arrendamentos por prazo superior a um anno; cincoenta dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo de mais de seis meses até um anno; vinte dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo de mais de tres mezes até seis; e dez dias, pelo menos, nos arrendamentos por prazo até tres mezes.

§ 1.º O senhorio, independentemente da intervenção do juiz respectivo, poderá fazer constar o facto da apposição dos escritos por qualquer escrivão, ou official do juizo, á sua escolha, o qual lavrará auto, assinado por elle e por duas testemunhas, que entregará ao senhorio, deixando copia ao arrendatário nos termos do artigo 191.º do Código de Processo Civil, e contando-se por este serviço salario igual ao da notificação.

§ 2.º Se o arrendatário que tiver posto escritos ou feito a notificação, não der o predio despejado no fim do arrendamento, poderá o senhorio requerer ao respectivo juiz de direito que o despejo se faça por mandado judicial, nos termos do artigo 17.º, juntando para isso á petição, no caso dos escritos, o auto a que se refere o § 1.º, e, no da notificação, a respectiva nota. Ao juiz que tiver ordenado a diligencia será devolvido o mandado, com a indicação do occorrido, exarada no verso.

§ 3.º O senhorio poderá usar do meio facultado nos paragrafos anteriores em todos os outros casos em que o arrendatário tiver posto escritos ou lhe houver notificado a resolução de sair.

Art. 27.º O disposto no artigo antecedente não impede que, depois de effectuado o despejo, ou antes, ou durante elle, o senhorio faça valer pelos meios competentes o seu direito a ser indemnizado pelo arrendatário nos casos applicaveis do Código Civil, nem, reciprocamente, que o arrendatário se faça indemnizar pelo senhorio nos casos previstos pelo mesmo codigo.

Art. 28.º A sublocação de qualquer predio urbano só produzirá effecto em relação ao senhorio, quando este haja consentido nella, ou, nos casos em que por lei não seja necessario aquelle consentimento, quando lhe tenha sido notificada pelo arrendatário ou pelo sublocatário.

§ 1.º Esta notificação será requerida ao respectivo juiz de direito, nos quinze dias seguintes ao contrato, nos termos dos artigos 645.º e 649.º do Código de Processo Civil.

§ 2.º Nas hypotheses prevenidas neste artigo o despejo será movido contra o sublocatário; mas quando o senhorio não tiver consentido na sublocação, ou d'ella não for notificado devidamente, será demandado o arrendatário, e a sentença contra este profereida obrigará tambem o sublocatário, independentemente de qualquer intimação, excepto no que respeita á pena de desobediencia.

§ 3.º O disposto neste artigo não prejudicará os direitos e obrigações reciprocas entre o arrendatário e o sublocatário, nem os direitos do senhorio em relação áquelle, nos termos do artigo 1605.º do Código Civil.

Art. 29.º O arrendatário que houver sublocado parte de um predio arrendado, poderá usar, em relação a essa parte, dos direitos concedidos neste decreto aos senhorios, e reciprocamente.

Art. 30.º O arrendatário ou sublocatário, que for pelo respectivo senhorio illegalmente perturbado ou esbulhado da posse do predio arrendado, poderá usar contra elle das competentes acções possessórias a fim de ser mantido ou restituído ao uso e fruição do mesmo predio durante o prazo do arrendamento.

Art. 31.º Nenhuma das acções, ou dos meios preventivos ou coercivos, a que se refere este decreto com força de lei, será recebido em juizo, ou admittido por qualquer autoridade, sem que seja presente o contrato escrito de arrendamento a que se refere o artigo 2.º, o qual, depois de feito nos termos d'esse artigo, valerá por todo o tempo que durar o contrato, ou a sua renovação nos termos do artigo 1624.º do Código Civil.

Art. 32.º Nas acções do despejo de estabelecimentos commerciaes e industriaes, ou de predios nallios comprehendidos, requeridas nos termos do artigo 18.º do presente decreto, observar-se-hão as disposições anteriores; mas se as acções forem requeridas pelos senhorios, nos termos do artigo 11.º, adoptar-se-hão as modificações seguintes.

Art. 33.º Se por facto do arrendatário, em virtude da clientela por elle alcançada, a casa arrendada se encontrar em circumstancias de valor mais renda do que valia ao tempo em que se fez o arrendamento, o arrendatário terá direito a uma indemnização, caso o senhorio o queira despedir.

§ 1.º Esta indemnização só poderá ser exigida em acção proposta no juizo commercial.

§ 2.º O jury fixará, conforme as circumstancias, o valor da indemnização, que não excederá a dez vezes a importância da renda annual.

§ 3.º A importancia da indemnização será considerada como credito privilegiado sobre o immovel arrendado e classificada em quarto lugar, segundo a ordem estabelecida no artigo 887.º do Código Civil.

§ 4.º Os predios ou estabelecimentos a que se refere este artigo podem ser sublocados sem autorização do senhorio, mas só em caso de traspasso do mesmo negocio, passando então para o sublocatário os direitos do arrendatário, e ficando este solidariamente adstricto ás suas obrigações.

Art. 34.º Por cada periodo de dez annos, que durar o arrendamento, poderá o senhorio aumentar até 10 por cento sobre o valor de renda, sem que o arrendatário, sendo despedido pelo facto de não querer sujeitar-se a esse aumento, possa exigir a indemnização a que se refere o artigo antecedente.

§ unico. Os periodos de dez annos a que se refere este artigo só principiarão a contar-se depois da vigencia d'este decreto.

Art. 35.º Quando o arrendamento houver durado um anno ou mais, o arrendatário, embora citado com a anticipação determinada na lei, não será obrigado a effectuar o despejo, senão um anno depois de findo o prazo do arrendamento.

§ 1.º Em todo o caso, o arrendatário é sempre responsavel pela renda do anno a que se refere este artigo.

§ 2.º Quando o arrendamento tiver durado mais de dez annos, o prazo para o despejo alem do termo do arrendamento será de dois annos, sendo o arrendatário tambem responsavel pela renda de igual periodo.

Art. 36.º Se o arrendatário quiser despedir-se contra a vontade do senhorio, o arrendamento não se considerará contudo terminando, se este o reclamar por notificação sua, senão nos termos e prazos referidos no artigo antecedente.

Art. 37.º O arrendamento a que se referem os artigos 32.º a 36.º subsistirá, não obstante a morte do senhorio ou arrendatário, e ainda havendo transmissão, salvo o unico caso do artigo 1620.º do Código Civil.

Art. 38.º As disposições dos artigos anteriores são applicaveis tanto aos arrendamentos existentes como aos de futuro.

Art. 39.º Considerar-se-hão nullas e de nenhum effecto quaesquer clausulas insertas, de futuro, nos contratos de arrendamento, que contrariem ou inutilizem as garantias que neste decreto se concedem aos senhorios, arrendatários e sublocatários.

Art. 40.º Estê decreto entra immediatamente em execução e será sujeito á apreciação da proxima Assembleia Nacional Constituinte.

Art. 41.º Fica revogada a legislação em contrario, e em especial a lei de 21 de maio de 1896 sobre despejo de predios urbanos, os artigos 498.º a 507.º do Código de Processo Civil, e o decreto de 30 de agosto de 1907 na parte applicavel.

Determina-se, portanto, que todas as autoridades, a quem o conhecimento e a execução do presente decreto com força de lei pertencer, o cumpram e façam cumprir e guardar tão inteiramente como nelle se contém.

Os Ministros de todas as Repartições o façam imprimir, publicar e correr. Dado nos Paços do Governo da Republica, aos 12 de novembro de 1910.—*Joaquim Theophilo Braga*—*Antonio José de Almeida*—*Afonso Costa*—*José Relvas*—*Antonio Xavier Correia Barreto*—*Amaral de Azevedo Gomes*—*Bernardino Machado*—*Antonio Luis Gomes*.

## 1.ª Repartição

### Despachos effectuados nas datas seguintes

Novembro 9

Joaquim Rodrigues Bahia — nomeado guarda da casa de correção do sexo masculino de Lisboa. (Tem o visto do Tribunal de Contas de 11).

Novembro 12

Bacharel Alberto Pessoa da Silva Toscano Marvão — nomeado substituto do juiz de direito da comarca de Ceia.

Bacharel José Antonio dos Reis Junior, sub-delegado do procurador da Republica na comarca de Moncorvo — exonerado, como requeru.

Bacharel Antonio Joaquim Granjo — nomeado notario interino na comarca de Chaves.

José Mendes da Silva Magalhães e João Ribeiro de Carvalho, respectivamente juiz de paz e 1.º substituto do districto de Cambres, comarca de Lamego — exonerados.

Antonio Benquerença Ferreira Mendes e Joaquim Tavares Junior — nomeados respectivamente juiz de paz e substituto do referido districto.

Luis de Miranda Rocha, juiz de paz do districto de Mira, comarca de Vagos — exonerado.

João de Miranda Palheiro — nomeado para aquelle logar.

Manuel de Miranda Pascoa — nomeado substituto do juiz de paz do mesmo districto.

Manuel Alves dos Reis e Artur Monteiro dos Santos Nogueira, juiz de paz e respectivo substituto no districto de Villar do Paraiço, comarca do Porto — exonerados.

Joaquim Manuel de Barros e Manuel da Costa Monteiro — nomeados respectivamente juiz de paz e substituto naquelle districto.

Francisco Alves Pereira de Carvalho, juiz de paz do districto de Gestação, comarca de Baião — exonerado.

Alexandre Pereira Gomes — nomeado para aquelle logar.

Por terem saído com inexactidão no *Diário do Governo* n.º 27, de 5 do corrente, novamente se publicam os seguintes despachos:

Miguel Roque do Paiva — nomeado juiz de paz em Andorim, comarca de Baião.

Arsenio Pinto Nogueira, escrivão de paz em Gestação, comarca de Baião — exonerado.

Aires Pinto de Miranda Gomes — nomeado para aquelle logar.

Manuel Pereira Cardoso, escrivão do juiz de paz de Gestação, comarca de Baião — exonerado.

João Pinto da Mota — nomeado para aquelle logar.

Candido de Figueiredo, segundo substituto do juiz de paz de Carrizada de Anciões — exonerado.

Por ordem superior se declaram sem effecto a nomeação e exoneração de Vicente Marques da Costa, relativamente do districto de paz de Agueda de Cima, comarca de Agueda, feitas por despacho publicado no *Diário do Governo* de hoje.

Mais se declara que é Febres e não Sabres o nome do districto de paz na comarca de Cantanhede, para onde foi nomeado escrivão Eduardo Francisco Castanheira, por decreto publicado hoje.

Outrosim se declara que o bacharel Joaquim de Almeida Novaes, encarregado do arrolamento dos bens da casa real e da casa de Bragança, na comarca de Lisboa, é auditor junto da Inspecção Geral dos Impostos e do Thesouro e não auditor das execuções fiscaes dos impostos, como saiu no *Diário do Governo* de hoje.

Declara-se que é Sebastião Maria de Azevedo Lobo o novo juiz de paz em Carrizada de Anciões, e não Sebastião Mario de Azevedo Lobo, como saiu publicado no *Diário do Governo* de hontem.

Por ter saído inexactamente extractado no *Diário do Governo* do dia 5 d'este mês um decreto relativo ao conselho de tutella, novamente se faz e se rectifica o referido extracto:

Novembro 4

Decreto determinando que, enquanto não for nomeado o substituto do juiz de direito nos termos do decreto de 20 de outubro ultimo, assumirá a jurisdição, na falta ou impedimento do juiz proprietario, o presidente da camara municipal da sede da comarca, que igualmente será o substituto legal quando tambem o substituto nomeado estiver impedido ou faltar. O conselho de tutella, a que se refere o artigo 792.º do Código de Processo Civil, será constituído, fora de Lisboa e Porto, alem do juiz proprietario, pelo presidente da camara municipal da sede da comarca e pelo substituto nomeado e, na falta do juiz proprietario, ou do substituto, pelo conservador da comarca, sempre com intervenção do curador dos orfãos. Não podendo o mesmo conselho funcionar por falta de qualquer dos tres membros, recorrer-se-ha aos substitutos dos annos anteriores, pela sua ordem. Estas disposições entram immediatamente em vigor.

Direcção Geral da Justiça, em 12 de novembro de 1910.—*O Director Geral, Germano Martins*.



Segunda-feira 23 de Novembro de 1914

I Série — Número 219



# DIÁRIO DO GOVÊRNO

Toda a correspondência, quer official quer relativa à assinatura do *Diário do Governo* e à publicação de anúncios, deve ser dirigida à Direcção Geral da Imprensa Nacional, bem como os periódicos que trocarem com o mesmo *Diário*.

| ASSINATURAS                                                |          |                    |       |
|------------------------------------------------------------|----------|--------------------|-------|
| As 3 séries . . .                                          | Ano 18\$ | Semestre . . . . . | 9\$50 |
| A 1.ª série . . .                                          | 8\$      |                    | 4\$50 |
| A 2.ª série . . .                                          | 6\$      |                    | 3\$50 |
| A 3.ª série . . .                                          | 5\$      |                    | 2\$50 |
| *Avulso: até 4 pág., \$04; cada fl. de 2 pág. a mais, \$02 |          |                    |       |

O preço dos anúncios é de \$06 a linha, acrescido de \$01 de sólo por cada um, devendo vir acompanhados das respectivas importâncias. As publicações literárias de que se recebam 2 exemplares annunciam-se gratuitamente.

## SUMÁRIO

### Ministério da Justiça:

Decreto n.º 1:079, proibindo aos proprietários dos prédios urbanos, cujas rendas, à data do mesmo decreto, não ultrapassem determinadas quantias, o elevarem o valor dessas rendas.

### Ministério de Instrução Pública:

Decreto n.º 1:080, mandando entregar ao Ministério de Instrução Pública o edificio em construção na Tapada da Ajuda, destinado ao Instituto Superior de Agronomia.

## MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

### DECRETO N.º 1:079

A fim de proteger, na medida do possível, as classes menos abastadas durante a crise económica e financeira que atravessam quasi todas as nações, sem exclusão da nossa, hei por bem, sob proposta do Governo, e de harmonia com a lei de 8 de Agosto do corrente ano, decretar o seguinte:

Artigo 1.º Na renovação dos contratos de arrendamento de prédios urbanos, cujas rendas mensais não ultrapassem, à data do presente decreto, 18\$ em Lisboa, 15\$ no Porto, 10\$ nas outras cidades e 5\$ em todas as restantes terras do continente da República e ilhas adjacentes, fica prohibido aos senhorios o elevarem, sem consentimento dos arrendatários, as respectivas rendas, sob pena de desobediência qualificada e de serem considerados litigantes de má fé, para os efeitos legais, nas acções de despejo que, porventura, proponham em juízo com quaisquer fundamentos que apenas disfarcem os intuitos de violar o preceito prohibitivo consignado no presente artigo.

Art. 2.º Nos contratos de arrendamento dos prédios a que se refere o artigo anterior, que venham a effectuar-se posteriormente à data do presente decreto, fica igualmente prohibido aos senhorios o exigir dos novos arrendatários rendas superiores às declaradas nos últimos contratos, sob pena de desobediência qualificada e de estes arrendatários, conhecida a diferença de rendas, ficarem pagando a daqueles últimos contratos, descontando nas immediatas o que a mais houverem pago.

Art. 3.º Nenhum proprietário de prédios urbanos devolutos, com ou sem escritos, que hajam sido destinados a arrendar-se e cujas rendas anteriores não tenham ultrapassado os limites marcados no artigo 1.º, poderá recusar, sob pena de desobediência qualificada, novos contratos que lhe sejam propostos, pelas rendas dos últimos, salvo o caso de obras urgentes a effectuar nos mesmos prédios, caso esse que será devidamente constatado por documento emanado da respectiva câmara municipal.

§ único. Para os efeitos d'esto artigo será o recusante obrigado a entregar ao proponente do novo contrato a

declaração por escrito da sua recusa, sob pena de desobediência.

Art. 4.º Para os efeitos dos artigos antecedentes, são as secretarias de finanças obrigadas a certificar, gratuitamente, em papel branco e sem selo, a pedido verbal dos interessados, o que nas mesmas constar acerca das rendas referentes aos contratos a que se alude no presente decreto.

Art. 5.º O depósito judicial do preço das rendas nos contratos, a que se refere o presente decreto, para produzir efeitos de pagamento, poderá effectuar-se, dentro dos cinco dias immediatos ao do respectivo vencimento, no cofre do juízo, a pedido verbal dos arrendatários, feita ao competente distribuidor que, escripturado esse depósito em livro especial, para tal fim criado, entregará áqueles, immediatamente, documento comprovativo do mesmo depósito.

§ 1.º A citação immediata dos senhorios pode ser feita a pedido dos arrendatários, em requerimento por elles mesmos assinado, ou por outrem a seu rgo, pelo respectivo escriptivo do juízo de paz ou o de semana do juízo do direito, mediante a apresentação do documento a que se alude no artigo.

§ 2.º Os actos a que se refere o presente artigo o § 1.º serão praticados pelo distribuidor e escriptivo, gratuitamente e em papel não selado, salvo o caso de embargos, julgados procedentes, em que haverá lugar a sólo e custas.

§ 3.º Havendo depósitos successivos e embargos serão apensados, e não havendo matéria nova, o julgamento dos primeiros importará o dos subsequentes.

§ 4.º O preceituado no presente artigo, relativamente ao prazo do depósito judicial, fica sendo igualmente applicável nos casos de arrendamento, cujas rendas sejam superiores às consignadas no artigo 1.º

Art. 6.º O presente decreto entra immediatamente em vigor, o vigorará enquanto subsistir a crise que o motiva.

Art. 7.º Fica revogada a legislação em contrario.

O Presidente do Ministério e Ministros de todas as Repartições assim o tenham entendido e façam executar. Dado nos Paços do Governo da República em 21, o publicado em 23 de Novembro de 1914. — Manuel de Azevedo — Bernardino Machado — Eduardo Augusto de Sousa Monteiro — António dos Santos Lucas — António Júlio da Costa Pereira de Eça — Augusto Eduardo Neuparth — A. Freire de Andrade — João Maria de Almeida Lima — Alfredo Augusto Lisboa de Lima — José de Mattos Sobral Cid.

## MINISTÉRIO DE INSTRUÇÃO PÚBLICA

### Repartição de Instrução Agricola

### DECRETO N.º 1:080

Considerando a necessidade urgente de occorrer à crise operária actual;



**MINISTROS DOS 27 DEFENDEM MAIOR UTILIZAÇÃO DE MATERIAIS RECICLADOS NAS OBRAS PÚBLICAS**

Construir: 14 de Julho de 2010 às 04:00:42 por [Ricardo Batista](#)



Os ministros do Ambiente da União Europeia, reunidos em Gante, Bélgica, defenderam uma maior incorporação de materiais reciclados nas obras públicas, entre outras medidas, para melhorar a gestão sustentável dos materiais e resíduos.

À Lusa, após a reunião informal, a ministra do Ambiente, Dulce Pássaro, explicou que a ideia é generalizar, a nível europeu, algo que tem sido feito apenas esporadicamente em alguns Estados-membros, como aconteceu em Portugal com a construção de estádios para o Europeu de futebol de 2004, “com grande incorporação do que resultou da demolição dos estádios antigos”.

Apontando que a gestão sustentável dos materiais – o ponto único do Conselho informal de Gante – é horizontal, abrangendo áreas não só como a eficiência energética mas até de domínio económico, a ministra realçou a necessidade de uma política de aposta na utilização de materiais reciclados ou reutilizados, defendida pelos 27 a nível do Ambiente, envolver outros sectores, desde a comunidade científica até aos ministérios das Finanças.

A título de exemplo, Dulce Pássaro lembrou que cabe aos ministérios das Finanças determinarem as condições dos concursos de obras públicas, pelo que se a UE quiser dar este “salto” para políticas harmonizadas de gestão sustentável de recursos é necessário o envolvimento de “responsáveis por várias políticas”.

A ministra salientou também a necessidade de se envolver mais a comunidade científica, dado haver ainda muito trabalho a fazer em termos de incorporação de materiais reciclados em novos bens, já que muito se tem feito na Europa, e em Portugal, em termos de gestão de resíduos e reciclagem, mas nem sempre o seu escoamento ou utilização são os mais eficazes.

Segundo Dulce Pássaro, uma política harmonizada ao nível europeu de aposta de incorporação de materiais reciclados em novos bens daria também um sinal positivo à comunidade científica para investir na triagem.

“Portugal está pronto para dar o seu contributo”, garantiu.

<http://www.construir.pt/2010/07/14/ministros-dos-27-defendem-maior-utilizacao-de-materiais-recicladon-as-obras-publicas/>





## Saibamos ver o arrendamento como alternativa credível e fiável



11/11/10, 00:35

Luís Mário Nunes\*

Hoje, com o valor actual dos indexantes associados ao crédito habitação, sentimos que o consumidor português está, novamente, a voltar-se para o arrendamento.

No entanto, focalizemo-nos! O problema não está na prestação, mas sim no valor de entrada e nas exigências que as entidades financeiras colocam na aprovação de um financiamento.

O problema não advém da capacidade geradora de fluxos mensais para fazer face ao encargo, mas sim da capacidade de ter ou não capital próprio para a entrada inicial.

Os interessados continuam a ter de ir viver para algum lado. Se não conseguem comprar, é necessário poderem arrendar. Esta mudança de atitude é urgente e irá "aquecer" o mercado imobiliário. O que ouvimos no mercado é que, "quanto mais imóveis tenha para arrendar, mais arrendarei. Há escassez de oferta neste segmento!". Curioso! Há um segmento do mercado imobiliário que vive de escassez de oferta e/ou excesso de procura.

Os comuns manuais de economia exigem-nos que adequemos estas realidades e que nos profissionalizemos naquilo que o mercado nos pede. Esta profissionalização passa, em grande parte, por serem criadas as condições de segurança e garantia do cumprimento dos contratos de arrendamento. O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) de 2006 deu passos importantes nesta credibilização, permitindo que os proprietários reclamem a dívida após três meses. Mas todos sabemos quantos mais meses e/ou anos terá que aguardar até ter o problema resolvido.

Senhor primeiro-ministro, agora que garantiu a aprovação do OE 2011, peço-lhe, em nome do sector imobiliário: crie ou permita os mecanismos necessários a uma célere resolução judicial dos eventuais incidentes com os contratos de arrendamento. Permita que investidores e proprietários olhem para este subsector como um factor de rendibilidade e liquidez mensal. Quem sabe se, "simplesmente" permitindo que elementos da autoridade tenham capacidade executória da acção de despejo dos não cumpridores, possibilitando que, rapidamente, o imóvel retorne ao mercado e passe a ser e dar rendibilidade.

\* *Director-geral ComprarCasa - Rede Imobiliária da APEMIP*

<http://www.oje.pt/suplementos/residencial-e-lazer/perspectivas/saibamos-ver-o-arrendamento-como-alternativa-credivel-e-fiavel>





## "Transferência forçada" para o arrendamento

### DESTAQUE

09/07/10, 11:02

Por Vítor Norinha/OJE



A procura de imóveis para arrendar subiu mais de 50% nos primeiros meses deste ano, afirmou, recentemente, a Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária. Mas será que o país que na Europa é conhecido pelo número de proprietários, com mais de dois milhões de agregados registados fiscalmente como detentores de habitação própria, irá passar para um país de arrendatários? Os dados

existentes indicam que não e a procura do arrendamento vai crescer por questões conjunturais, por novas necessidades de adaptabilidade ao mercado de trabalho mas, o objectivo final é ser dono da habitação.

A opção pelo arrendamento em detrimento da compra é um fenómeno que ganhou maior dimensão depois da crise do "subprime" em 2007, mas já antes se questionava a opção da população portuguesa por uma aquisição de habitação, que invariavelmente implicava o endividamento durante quase toda a vida activa. Em simultâneo implicava pouca mobilidade da população, pois permanecia como um encargo fixo, e que representa uma dificuldade acrescida no momento de uma eventual alienação. Por último, a distorção relativamente ao modelo habitacional europeu era, objectivamente, instigada pelo crédito fácil e por uma legislação ao nível do arrendamento que não estimulava o investimento nesta indústria.

No entanto, o cliente português continua a apostar na compra e os promotores continuam a incentivar este tipo de negócio tendo, em alguns casos, revisto os preços em baixa. Dados do SIR - Sistema de Informação Residencial revela que nas regiões do Norte e Grande Porto, os promotores fizeram uma revisão em baixa de 5,9% para os fogos usados e de 2,2% para os fogos novos. O concelho de Matosinhos sofreu reduções de 6,7% no preço dos novos e 5,3% nos de fogos usados. Os dados são do final do ano passado.

A nossa história começa exactamente na alteração do paradigma do crédito barato e fácil. A subida das taxas de juro em 2005 foi o grande sinal de que a exposição das famílias a um elevado nível de endividamento. Dados do banco central revelam que o nível de esforço das famílias portuguesas está acima dos 100%, o que significa que não é possível liquidar todas as contas no final do mês.

A crise de meados de 2007, agravada em 2008, levou o sistema financeiro português a uma situação de fragilidade, tendo passado de uma euforia de há três ou quatro anos, com spreads "zero", para spreads acima de 1,5%, depois 2% e actualmente, é comum os 2,5%. O indexante mantém-se baixo, mas com tendência para subir.

A banca cobra mais caro e empresta com mais exigências. Dos 100% do valor da habitação, por vezes até mais, passou a uma exigência de fundos próprios que variam entre os 20% e os 50% do valor do imóvel, o qual também recuou, em termos médios, ao longo dos últimos meses. O resultado final foi um nível acrescido de restrições no acesso à banca e que são um dos factores nucleares na procura renovada de habitação para arrendamento.

Declarações recentes do director geral da CB Richard Ellis do Porto, João Nuno Magalhães, ao Sol, davam conta de uma "transferência forçada" para o arrendamento. Afirmou que no primeiro semestre o crescimento foi forte, e antecipa a continuação desse crescimento ao longo deste ano. Para o próximo ano, a evolução pode ainda ser melhor do que a registada em 2010. Aliás, várias consultoras e redes de mediação estiveram, ao longo de 2008 e 2009, a promover o arrendamento como solução para a compra e transfeririam parte dos seus negócios convencionais ligados às transacções, por comissões ligadas à angariação de inquilinos e gestão de edifícios. Uma outra solução experimentada, por exemplo, no complexo da Alta do Lumiar, passou por um contrato de arrendamento passível de ser transformado numa venda em propriedade plena.

(pág.1/3)

## Target

A procura de habitação para arrendamento está a atrair jovens casais, licenciados, entre os 25 e os 40 anos, que estão num período muito activo em termos profissionais. O pensamento é transversal a todos: maior mobilidade, menor esforço de fundos para a aquisição de uma casa e menor exposição ao endividamento. Haverá casos, salienta Nuno Magalhães, de acesso limitado ao crédito ou situações de procura de uma casa maior face ao aumento do agregado familiar.

Para este "target" coloca-se, no entanto, um drama inesperado: a escolha de uma casa para comprar é relativamente fácil, tendo em conta que existirão cerca de 120 mil habitações novas para colocar em todo o país, podendo este número duplicar se se tiver em conta a totalidade de habitação em segunda mão para venda, sendo que apenas metade é que está colocada em mediadores oficiais, pois o restante continua a ser venda directa.

Mas, se o interessado quer arrendar, é nítida a escassez de oferta. O lado mais visível da situação está no facto de as rendas em Lisboa e Porto terem subido nos últimos dois anos. Sabem quanto é difícil mas, os mediadores antecipam subidas entre os 10% e os 20%, um nível muito acima do custo de financiamento. No entanto, os escassos investimentos na indústria de habitação para arrendamento leva ao funcionamento da lei da oferta e da procura, com perdas para o consumidor, porque a oferta é escassa.

Luís de Menezes Leitão, o presidente da ALP, Associação Lisbonense de Proprietários, tem afirmado em diversas ocasiões aos jornalistas que o mau funcionamento da justiça, nomeadamente nos casos de acções de despejo, desencoraja eventuais investidores. Menezes Leitão tem referido as elevadas taxas de incumprimento no pagamento de rendas e que não são acompanhadas pela celeridade e facilidade nas acções de despejo. Mais grave é o facto de muitos inquilinos não sofrerem com a crise económica, mas saberem os meandros para escapar ao cumprimento das obrigações de pagamento de uma renda. Esta situação leva a alguns preços exorbitantes, o que condenam os objectivos de alteração do paradigma do país quanto à propriedade residencial.

Despejos mais rápidos e acelerado crescimento da oferta para habitação são os pontos cruciais para a alteração do cenário actual quanto ao arrendamento.

## O que construir

A reabilitação urbana é a solução defendida pela ALP para a solução dos problemas dos inquilinos e dos proprietários. Os benefícios fiscais são uma hipótese que leva os proprietários a entrarem em obras e consequentes despesas. Mas a celeridade das decisões burocráticas é um entrave que é necessário aliviar. A legislação torna-se bastante mais interessante numa reabilitação do que uma construção de raiz, sobretudo nos casos de cascos históricos.

No final do ano passado entrou em vigor o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que visa a requalificação do parque habitacional. Esta área é particularmente sensível se tivermos em conta os números da FEPICOP, Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas, citada no "Market View" da CB Richard Ellis de Junho último. Refere aquela organização que existem, actualmente, cerca de 800 mil fogos em estado de degradação avançado, sendo que 114 mil estão em estado de ruína. A AECOPS, Associação dos Empresários da Construção Civil, afirma que Portugal é dos países da Europa com menor peso da reabilitação urbana no conjunto das obras em habitação: cerca de 9,6%, contra 23% da média europeia. Se considerar apenas o edificado habitacional, a média no país cai para 6,2%.

A demora do licenciamento e o regime do arrendamento são os factores cruciais para a não progressão da reabilitação urbana. A CBRE realça, no entanto, que o novo regime está melhor estruturado do que o precedente, promovendo uma maior articulação entre o público e o privado, valorizando soluções de parceria público-privada, e organiza um conjunto de instrumentos de política urbanística, nomeadamente o arrendamento forçado, a expropriação e a venda forçada, que é muito contestada pelos senhorios. O regime estabelece ainda a possibilidade de criação futura de um conjunto de mecanismos de financiamento e que são complementados com os incentivos fiscais à reabilitação urbana.

Registe-se que no Relatório do OE de 2010 está consagrado, o Programa de Apoio à Reabilitação Urbana para 2010-2015. Este programa visa a concessão de apoios financeiros do Estado a obras de reabilitação de imóveis habitacionais que se encontrem arrendados para efeito de actualização faseada da renda, imóveis devolutos destinados ao arrendamento, habitações de agregados familiares de baixos recursos, e habitação para jovens.

(pág.2/3)

Entre as dificuldades da reabilitação destacam-se os custos elevados e a continua demora dos processos de licenciamento, face à construção nova. Um factor fulcral ligado ao arrendamento urbano está no facto dos proprietários terem grande dificuldade em terminar, ou mesmo suspender contratos antigos para a realização de obras de reabilitação. Esta situação levou à degradação de edifícios e descapitalização dos proprietários.

Entre as medidas criadas pelo Governo para facilitar o arrendamento urbano destacam-se o Programa Porta 65 Jovem, que visa apoiar os jovens no arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem de valor da renda como subvenção mensal. Os limites de renda máxima admitida variam, actualmente e em Lisboa, entre os 514 euros/mês e os 771 euros/mês, enquanto no Porto os valores variam entre os 412 euros/mês e os 669 euros/mês, em função da tipologia. Ainda no âmbito do OE 2010, o Governo manteve os incentivos ao arrendamento urbano criados em 2009, com a criação de fundos e sociedades de investimento imobiliário em Arrendamento Habitacional e de incentivos à reabilitação de imóveis. No Relatório do OE para 2010 está previsto, no entanto, uma redução de 16,7% para subsídios e indemnizações compensatórias relativas ao Arrendamento Urbano e Habitacional.

## **Números**

O financiamento da habitação tem revelado uma redução dos rácios de endividamento, o conhecido "loan to value", a par do aumento das margens dos bancos, os spreads. Estas directrizes têm tido forte impacto no mercado habitacional, tanto ao nível do arrendamento, como ao nível do investimento imobiliário, para posterior arrendamento. Por enquanto, a taxa de juro implícita no crédito à habitação tem descido, sendo que em Março, o nível estava nos 1,851%, de acordo com dados do banco central.

Em termos de avaliações bancárias, aquilo que se constata são decréscimos sucessivos durante 2008 e princípios de 2009. A situação inverteu-se no final do ano passado, continuando no primeiro trimestre de 2010, com aumentos superiores a 3%, em termos homólogos.

Dados do Confidencial Imobiliário, inseridos no Ci-Rendas, indicam que no final de 2009, as rendas de habitação apresentaram uma variação média anual de 2,3%, num comparativo entre os últimos 12 meses com os meses precedentes. No quarto trimestre de 2009 registou-se uma variação negativa das rendas, com menos 0,5%, mas observou-se uma perda menos acentuada face ao sucedido no trimestre anterior, e no qual a variação trimestral havia sido de menos 1,2%. Os yields atingiram os 6,3% no último trimestre do ano passado.

Em Lisboa, o valor médio das rendas habitacionais foi de 11 euros/m<sup>2</sup> ao longo de 2009, com 12 freguesias a igualarem ou a superarem esse valor, avança a Ci - Confidencial Imobiliário. Na freguesia de S. Sebastião da Pedreira, que apresenta as rendas mais elevadas de Lisboa, os valores chegaram aos 13 euros/m<sup>2</sup>. Benfica tem o comportamento contrário, com um valor médio de nove euros/m<sup>2</sup>.

Em termos de oferta, as estatísticas do Ci/Lardocelar.com indicam para a Área Metropolitana de Lisboa - e referente ao quarto trimestre de 2009 - uma oferta residencial de 236 mil fogos, sendo que 16,5% estão no concelho de Lisboa, seguindo-se a oferta nos concelhos de Cascais e Sintra.

Os concelhos de Almada e Seixal têm um peso conjunto de 17% no total da oferta habitacional no final do ano passado.

Lisboa é ainda dominada pelos fogos usados, que representam 75% da oferta no concelho, sendo que a maior bolsa de alojamento em oferta está na freguesia do Lumiar. Oeiras tem igualmente uma predominância de fogos usados.

## **O que move os inquilinos**

Forte contracção na concessão de crédito;

Custos da renda idêntica ou inferior ao custo do crédito;

Ausência de outras despesas no arrendamento, caso de seguros ou custos de condomínio e obras;

Facilidade na mobilidade, pois o contrato de arrendamento poderá ser rescindido de forma relativamente simples;

Maior facilidade na adaptação do espaço em caso de aumento dos membros da família, pois será mais fácil trocar de casa arrendada, do que numa situação de propriedade;

Manutenção de liquidez com uma casa arrendada, face à necessidade de entrada numa aquisição;

Impacto fiscal que permite levar o custo da renda no abate à matéria colectável em sede de IRS;

Menor complexidade em caso de necessidade de divisão de bens em face de um divórcio;

Risco relativamente controlado num eventual aumento de renda, findo o prazo do contrato, dadas as ofertas crescentes no mercado.





## Mais de 1 milhão de edifícios em Portugal precisam de obras, alerta AECOPS

NACIONAL

12/10/10, 16:58  
OJE/Lusa



Em Portugal Continental existe mais de um milhão de edifícios de habitação que precisam de obras, o que equivale a 38% do parque residencial, segundo os dados divulgados hoje pela AECOPS.

De acordo com a análise regional de conjuntura de Outubro da Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas e Serviços (AECOPS), "também os edifícios e as infra-estruturas públicas apresentam em muitos casos elevados níveis de

degradação".

A associação refere que as obras de reabilitação "reúnem um conjunto de condições que as tornam prioritárias, em termos de impactos positivos na economia", sublinhando que "numa obra de reabilitação cerca de dois terços do investimento é convertido em mão de obra, ou seja, salários e encargos sociais".

A AECOPS diz que a reabilitação será "indispensável para evitar no futuro uma crise na oferta de habitação, pois a construção de fogos novos encontra-se a um nível perfeitamente residual".

Até ao final de Setembro, o número de obras adjudicadas caiu 42% e o seu montante global recuou 59%, face ao mesmo período de 2009.

O Algarve foi a região com maior decréscimo na construção de imóveis novos para habitação, tendo o número de licenças concedidas nos primeiros sete meses do ano recuado 25,3% face a igual período de 2009.

Já a região Centro "começa a revelar uma recuperação do mercado residencial, tendo em conta o aumento de 15% na atribuição de licenças de construção".

Esta tendência não é, contudo, acompanhada pelo segmento das obras públicas, tendo o número e o valor dos concursos adjudicadas recuado 18,7% e 28,5% nos primeiros nove meses deste ano, respectivamente.

<http://www.oje.pt/noticias/nacional/mais-de-1-milhao-de-edificios-em-portugal-precisam-de-obras-alerta-aecops>



**MAIS DE 100 EDIFÍCIOS DO PATRIMÓNIO DA CÂMARA DE LISBOA DISPERSO PARA DEMOLIR**

Construir: 26 de Julho de 2010 às 15:55:19 por [Lusa](#)

Mais de uma centena de edifícios do património habitacional disperso da Câmara de Lisboa deverão ser demolidos tendo em conta o estado de degradação, de acordo com o estudo elaborado pela autarquia.

O trabalho, que contou com a colaboração da Universidade Lusófona e serviu de base para a proposta que a vereadora Helena Roseta levará à próxima reunião de câmara, serviu para sistematizar sugestões de intervenção no património habitacional disperso e travar o seu estado de degradação.

Do grupo de edifícios que se propõe demolir, 40 já tem destino definido, restando 62 com possibilidades de intervenção, “dos quais 30 permitem acções mais imediatas pois libertam terrenos para reconstrução ou nova construção e também eventual alienação”, refere o estudo.

A proposta da vereadora responsável pelo pelouro da Habitação sugere a criação de um grupo de trabalho para definir um programa estratégico de intervenção no património habitacional da autarquia e nos prédios devolutos de propriedade municipal.

De acordo com a proposta a analisar pelo executivo camarário, este grupo deverá ter concluído o diagnóstico da caracterização e identificadas as modalidades de intervenção até final deste ano para o património habitacional disperso e até 15 de Outubro para os edifícios geridos pela Gebalis (bairros municipais).

Os dados analisados pela Direcção Municipal de Habitação apontam para 312 edifícios do património disperso habitacional a reabilitar, na sua maioria com poucas fracções vagas.

Mais de 140 deverão ser alienados e um quarto do património disperso foi excluído das propostas por não ter uso habitacional ou por se tratarem de casas de guarda.

Da parcela de edifícios que não precisam de obras imediatas (oito por cento), para os quais se sugere o estudo de um sistema de financiamento que possa garantir a sua manutenção, destaca-se a existência de 178 fracções vagas que a equipa considera poderem servir para uma bolsa de fogos para apoio à desocupação de outros em pior estado e que precisem de intervenção.

É igualmente proposta a alienação de 142 edifícios.

Para 28 edifícios do património habitacional municipal disperso a solução mais indicada é a mudança de uso, sendo que 10 destes prédios têm potencial para instalação de equipamentos ou serviços.

O município de Lisboa é o maior proprietário imobiliário da cidade e tem um conjunto de edifícios que precisam de obras de conservação e reabilitação, mas para os quais a autarquia não tem meios imediatos para custear as intervenções.

Para resolver a questão, o grupo de trabalho proposto pela vereadora Helena Roseta deverá sugerir uma estratégia de intervenção no património habitacional municipal e nos devolutos municipais para evitar decisões casuísticas.

A proposta da vereadora da Habitação indica ainda que o programa de intervenção estratégica, que deverá estar concluído em Março de 2011, terá de incluir a avaliação económico-financeira dos usos e das intervenções sugeridas e uma estimativa de encargos e receitas, a identificação dos serviços responsáveis e o faseamento das intervenções.

<http://www.construir.pt/2010/07/26/mais-de-100-edificios-do-patrimonio-da-camara-de-lisboa-disperso-para-demolir/>



**PESO DA RECONSTRUÇÃO EM PORTUGAL NÃO CHEGA AOS 4% COMPARATIVAMENTE À CONSTRUÇÃO NOVA**

Construir: 30 de Novembro de 2010 às 04:00:18 por [Lusa](#)



O peso da reconstrução em Portugal nos últimos três anos não chegou aos quatro por cento relativamente à construção nova, segundo os dados dos anuários estatísticos regionais divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

De acordo com os dados do INE, no triénio 2007-2009, por cada 100 construções novas licenciadas foi dada luz verde para 3,8 reconstruções. Já quanto às reconstruções concluídas entre 2007 e 2009, foram apenas quatro em cada 100 construções novas.

Numa altura em que construtores e proprietários reconhecem a importância de investir na reabilitação, tendo em conta o estado do património edificado, os dados do INE comprovam que os valores das reconstruções concluídas por cada 100 construções novas são mais elevados nas regiões do Douro (24,9), Beira Interior Norte (18,2), Beira Interior Sul (18,2) e Pinhal Interior Norte (16,9).

Nas seguintes posições surgem a região da Serra da Estrela, com 16,3 obras de reconstrução concluídas por cada 100 construções novas, a região de Minho-Lima (14,4) e a de Alto Trás-os-Montes (11,3).

Os dados indicam que apenas num único município foram licenciadas e concretizadas tantas reabilitações quantas construções novas: Fornos de Algodres, na Serra da Estrela.

De acordo com os dados do INE, o número de casas aumentou em Portugal em 2009, com o valor dos alojamentos familiares em território nacional a atingirem os 5,7 milhões.

Segundo os anuários estatísticos regionais do INE, o Algarve foi a região do país em que o número de casas mais aumentou, com um crescimento de 2,1 por cento, contra os cerca de um por cento a nível nacional.

No ranking segue-se a Região Autónoma da Madeira, com mais 1,7 por cento, e a dos Açores, com mais 1,3 por cento de casas em 2009.

Quanto à avaliação dos preços por metro quadrado dos diferentes tipos de alojamento, em termos globais, considerando as casas que foram avaliadas pelos bancos em 2009, cada metro quadrado em Portugal valia em média 1 146 euros.

Em termos territoriais, a análise do Continente mostra valores médios de alojamento mais baixos nos municípios do interior e nas regiões Norte e Centro.

Em apenas 41 dos 278 municípios do Continente era superado em 2009 o valor médio do país, em particular nos municípios do Algarve, da Área Metropolitana de Lisboa e do litoral alentejano.

<http://www.construir.pt/2010/11/30/peso-da-reconstrucao-em-portugal-nao-chega-aos-4-comparativamente-a-construcao-nova/>

