



ABRIL 2014

DIREITO IMOBILIÁRIO

ALTERAÇÕES EXCEPCIONAIS E TEMPORÁRIAS AO REGIME LEGAL DA REABILITAÇÃO URBANA

O Decreto-Lei n.º 53/2014, publicado no dia 8 de Abril, leva à letra o velho princípio de “tratar de forma igual o que é igual, e diferente o que é diferente”.

O Decreto-Lei n.º 53/2014, publicado no dia 8 de Abril, leva à letra o velho princípio de “tratar de forma igual o que é igual, e diferente o que é diferente”.

O citado diploma procede a **alterações excepcionais e temporárias ao regime legal da reabilitação urbana** (Decreto-Lei n.º 32/2012), e a outros diplomas conexos com este regime, **dispensando as obras de reabilitação urbana do cumprimento de alguns requisitos pensados para as novas construções** e que, até aqui, eram exigidas e aplicáveis aos imóveis a reabilitar.

O regime incrementado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, aplica-se à **reabilitação de edifícios ou de fracções cuja construção tenha sido concluída há pelo menos trinta anos ou que estejam localizados em áreas de reabilitação urbana**¹, e que se destinem predominantemente à habitação (art.º 1 e 2.º).

¹ Consulte aqui as áreas de reabilitação urbana: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html>

Pensado para a realidade actual dos nossos centros urbanos, muitas vezes abandonados e despovoados, o diploma aqui em análise cria condições para a **dinamização dos centros urbanos**. Tendo sempre em conta a manutenção da segurança estrutural dos edifícios (art.º 9.º), este diploma **desonera a reabilitação urbana do cumprimento das condições gerais das edificações, das condições especiais relativas à salubridade das edificações previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (art.º 3.º) e dos requisitos acústicos previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios (art.º 5.º)**.

Por último, é de notar também a preocupação do legislador em **adaptar as normas da reabilitação urbana à capacidade económica dos proprietários dos imóveis a reabilitar**, dispensando este tipo de obras do cumprimento das regras de acessibilidade (art.º 4.º), da instalação de redes de gás (art.º 7.º), reduzindo ao mínimo as infra-estruturas de telecomunicações (art.º 8.º) e eliminado a necessidade de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica quando não exista viabilidade económica para o seu cumprimento.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Tiago Mendonça de Castro** (tiago.mendoncadedcastro@plmj.pt).

Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano
Chambers European Excellence Awards, 2009, 2012

Sociedade de Advogados Ibérica do Ano
The Lawyer European Awards, 2012

25ª Sociedade de Advogados mais Inovadora da Europa
Financial Times - Innovative Lawyers Awards, 2011-2013