

ANTAS
DA CUNHA
E CIJA

LATEST NEWS

ABR2022

O “Novo” Direito Legal de Preferência nas
Zonas de Pressão Urbanística



O “Novo” Direito Legal de Preferência nas Zonas de Pressão Urbanística

Foi publicado, no dia 3 de novembro de 2021, o Decreto-Lei n.º 89/2021, que vem regulamentar as normas da Lei de Bases da Habitação no que diz respeito às garantias de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade, trazendo consigo uma novidade significativa no que diz respeito ao direito legal de preferência na aquisição de bens imóveis.

Este diploma visa, sobretudo, reforçar a conceção do direito à habitação como um direito social, constitucionalmente previsto, cujo escopo fundamental é o de garantir a todos uma habitação adequada, a custos acessíveis.

E de que forma? Uma das medidas criadas neste diploma passa precisamente pela criação de um direito legal de preferência na alienação de imóveis habitacionais às entidades públicas, oferecendo-lhes instrumentos para que consigam oferecer esta garantia de alternativa habitacional.

Assim, nos termos destas recém-publicadas normas, passam o Estado, as Regiões Autónomas e os municípios a gozar do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, para além das demais situações previstas na lei, em duas situações novas:

- a** Nas chamadas **Zonas de Pressão Urbanística**, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta (nos termos previstos no artigo 2.º -A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual) e



b Em territórios identificados no **Programa Nacional de Habitação**, com fundamento na falta ou desadequação da oferta.

É, ainda, prevista uma graduação para este direito de preferência, onde os Municípios terão oportunidade de se pronunciar em primeiro lugar, seguidos das Regiões Autónomas e em último lugar, o próprio Estado.

O Estado neste caso, é representado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., que pode preferir nos negócios jurídicos relativos a alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, se nenhuma das entidades referidas o tiver feito, e de acordo com as suas disponibilidades orçamentais – sempre que os imóveis objeto do direito de preferência se situem em área com carência habitacional, determinada pela carta municipal, ou nas zonas de pressão urbanística.

O prazo para exercício deste direito legal de preferência é de 10 (dez)

dias úteis, e poderá ser publicado através da já conhecida plataforma *Casa Pronta*.

De frisar ainda que este direito legal de preferência conferido às referidas entidades públicas, não se sobrepõe, ao direito de preferência dos arrendatários e das cooperativas de habitação e construção, nos termos legalmente definidos para o efeito.

As **Zonas de Pressão Urbanística** são caracterizadas como zonas em que existe uma dificuldade significativa de acesso à habitação, devido a escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta de casas ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.



À semelhança do que acontece com as Zonas de Reabilitação Urbana, também a delimitação destas zonas é definida pelo Município onde se encontra localizado o Imóvel, sendo esta informação publicada em Diário da República, 2.ª série e posteriormente publicada em Boletim Municipal ou no próprio site do Município.

Assim, e na sequência da presente novidade legislativa, consideramos fundamental que, a par de outras diligências prévias aquando de qualquer negócio de compra e venda de bens imóveis, ser consultado o Município, por forma a aferir se o imóvel objeto do contrato se situa, ou não, numa destas zonas, considerando que aquando da apresentação do anúncio para os direitos de preferência, o Município, as Regiões Autónomas ou o Estado podem vir a preferir para esta situação.