

**DESPACHO N.º 45 /G.A.P./2022**

**ESCLARECIMENTO SOBRE ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA PREVISTAS NO ARTIGO 2.º - A DO  
DECRETO-LEI N.º 159/2006, DE 8 DE AGOSTO**

---

2022/150.10.100/1

A Lei de Bases da Habitação (LBH), que iniciou a sua vigência no 1 de janeiro do corrente ano, estabelece as obrigações das entidades públicas relativas à garantia de uma alternativa habitacional, os termos em que as mesmas têm direito legal de preferência na alienação de imóveis habitacionais, bem como as suas competências de fiscalização das condições de habitabilidade no âmbito do arrendamento habitacional.

Considerando que:

Por força da aplicação da LBH o Município de Lagoa goza de direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, nas seguintes circunstâncias:

- a) *“Em Zona de Pressão Urbanística (ZPU), delimitada com o fundamento na falta ou desadequação de oferta, nos termos previstos no artigo 2.º - A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;*
- b) *Em territórios identificados no Programa Nacional de Habitação com o fundamento na falta ou desadequação da oferta na alínea anterior.”*

O Município de Lagoa, não desencadeou os procedimentos necessários para definir geograficamente a ZPU, cumprindo com o disposto no artigo 2.º - A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Em consonância com o previsto no n.º 4 do artigo 2.º - A do Decreto-Lei n.º 159/2006, a fundamentação para a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho de Lagoa e das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) teve por base a escassez habitacional, sendo um dos objetivos das ORU o aumento da oferta habitacional e o aumento da população residente.

O Programa Nacional da Habitação não se encontra publicado, pelo que não é possível saber quais os territórios, no concelho de Lagoa, que, eventualmente, possam vir a ser identificados.

Com a entrada em vigor da LBH, tem havido um substancial aumento do número de pedidos de direito de pronúncia, para o exercício do direito de preferência, nomeadamente fora das Áreas de Reabilitação Urbana, o que está em certa medida a provocar um acréscimo de trabalho aos serviços.

Aos prédios urbanos localizados dentro de Área de Reabilitação Urbana é aplicável a norma a que se refere o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 58.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, com as alterações conferidas pela Lei n.º 32/2012, de 14/08, na sua atual redação.

Informa-se que:

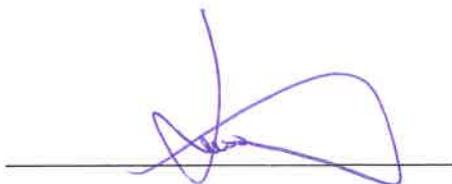
Enquanto não estiver definida e/ou delimitada “zona de pressão urbanística” (ZPU), ou quais os “territórios identificados no Programa Nacional de Habitação”, não existe um especial dever de comunicação, ou de ser comunicado negócio jurídico, para e no âmbito do direito de preferência previsto no Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro.

Os prédios localizados dentro de Área de Reabilitação Urbana se encontram, ao abrigo do RJRU, sujeitos à obrigação de comunicação do negócio jurídico de transmissão onerosa de imóveis.

Para facilitar a identificação do espaço delimitado como ARU seja disponibilizado na página oficial do Município, [www.cm-lagoa.pt](http://www.cm-lagoa.pt); além das plantas de delimitação, a listagem das ruas e respetivos códigos postais, que integram cada uma dessas áreas.

Lagoa, 08 de março de 2022

O Presidente da Câmara Municipal de Lagoa



(Luís António Alves da Encarnação)