



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

# Update

## Imobiliário, Turismo e Urbanismo

Novembro 2020

### Criação do regime jurídico de arrendamento forçado em áreas objeto de operações integradas de gestão da paisagem

Filipa Névoa | [fne@servulo.com](mailto:fne@servulo.com)  
Francisca Saldanha Monteiro | [fom@servulo.com](mailto:fom@servulo.com)

No dia 5 de novembro de 2020 foi publicada a Lei n.º 68/2020, de 5 de novembro, que autoriza o Governo a alterar a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo e a aprovar o regime jurídico de arrendamento forçado.

A lei concede ao Governo autorização legislativa para, designadamente, aprovar o regime jurídico do arrendamento forçado relativo às áreas delimitadas para a reconversão da paisagem em territórios vulneráveis que sejam objeto de operação integrada de gestão da paisagem (OIGP), nos termos do recente regime jurídico da reconversão da paisagem, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 28-A/2020, de 26 de junho, alterando o artigo 36.º, n.º 1 da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

O Decreto-Lei n.º 28-A/2020 aprovou o regime jurídico da reconversão da paisagem através de Programas de Reordenamento e Gestão da Paisagem (PRGP) e de Áreas Integradas de Gestão da Paisagem (AIGP). A AIGP sujeita uma determinada área com fatores críticos de perigo de incêndio e vulnerabilidade a um conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reconversão e gestão de espaços florestais, agrícolas e silvopastoris com o objetivo de garantir uma maior resiliência ao fogo e melhorar os serviços de ecossistemas, promovendo a revitalização destes territórios e a adaptação às alterações climáticas.

No âmbito das AIGP são aprovadas Operações Integradas de Gestão de Paisagem (OIP) que definem, no espaço e no tempo, as intervenções de transformação da paisagem de reconvenção de culturas e de valorização e revitalização territorial, bem como o modelo operativo, os recursos financeiros e o sistema de gestão e de monitorização a implementar.

A execução das OIGP compete aos proprietários dos prédios abrangidos pelas AIGP. Todavia, o legislador não desenhou um regime aplicável aos casos em que os proprietários não executem, de forma voluntária, as operações de reconversão previstas para os seus prédios.

Neste quadro, a Assembleia da República autorizou agora o Governo a aprovar um regime jurídico de arrendamento forçado especificamente aplicável às áreas sujeitas a OIGP, justamente para “[...] as situações em que os proprietários não manifestem a intenção de executar, voluntariamente, as intervenções apoiadas e previstas em operação integrada de gestão da paisagem relativa à área integrada de gestão da paisagem” (cfr. artigo 2.º, n.º 2 da Lei n.º 68/2020).

Presentemente, a figura do arrendamento forçado é sobretudo aplicável nos domínios do regime jurídico da reabilitação urbana e das operações urbanísticas, concretamente às situações de incumprimento de ações de reabilitação ou de medidas de tutela da legalidade urbanística determinadas pela administração que resultem na declaração da posse administrativa dos imóveis em causa, com vista à execução imediata, pela administração, das medidas impostas aos particulares.

Terminadas as obras em causa e no caso de os proprietários não liquidarem as despesas relativas às mesmas o município pode optar pelo arrendamento forçado dos imóveis, em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal (cfr. artigo 36.º, n.º 1 da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, artigo 59.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, artigo 161.º do Regime Jurídico do Regime dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e artigo 108.º- B do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro).

Assim, a partir da entrada em vigor da Lei n.º 68/2020 no próximo dia 10 de novembro, o Governo terá um prazo de 180 dias (que poderá ser prorrogado) para ampliar o âmbito de aplicação da figura do arrendamento forçado, através da criação do regime jurídico do arrendamento forçado relativo às áreas que sejam objeto de OIGP, colmatando-se, assim, a lacuna relativa às consequências jurídicas do não cumprimento voluntário das OIGP pelos proprietários dos terrenos abrangidos por AIGP.