

## LEGAL ALERT

# NOVO REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS E FRAÇÕES AUTÓNOMAS

Foi ontem publicado o [Decreto-Lei n.º 95/2019](#) (“Diploma”), que introduz relevantes alterações ao regime aplicável às **operações de reabilitação que incidam sobre edifícios ou frações autónomas, que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional**.

Entende-se por **operações de reabilitação**, para efeitos do Diploma publicado, as **obras de alteração**, bem como as **obras de ampliação** ou de **reconstrução**, estas últimas nos casos em que se mostre impossível o cumprimento das normas técnicas vigentes. Para determinar as características das obras acima referidas, haverá que recorrer aos conceitos fixados no [Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação](#), aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro](#), na sua redação em vigor.

Por seu turno, o Diploma apenas é aplicável aos **edifícios ou frações autónomas que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional**, prevendo-se que cumprirão este requisito aqueles em que pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e usos complementares, designadamente: estacionamento; arrecadação; ou usos sociais.

O Diploma prevê, nomeadamente, a dispensa do cumprimento de determinadas normas técnicas quando esteja em causa a reabilitação de edifícios ou frações preexistentes, sendo que a regulamentação será feita por portarias que serão publicadas no prazo de 60 dias a contar da sua publicação. A título de exemplo, este Diploma prevê que a aplicação de algumas das disposições do regulamento técnico de segurança contra incêndios em edifícios possa ser dispensada mediante decisão da entidade competente.

Uma outra novidade relevante é a de que **todas as obras de ampliação, alteração e reconstrução estão sujeitas à elaboração de um relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica** do edifício,

em termos, que serão previstos em portaria também a publicar no prazo de 60 dias, que fixará, também, as situações em que possa ser necessário a elaboração de projeto de reforço sísmico.

De notar que o Diploma revoga e substitui o anterior regime jurídico excecional e temporário de reabilitação de edifícios ou frações, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril](#).

Por fim, é de realçar que este novo regime da reabilitação de edifícios e frações autónomas entrará em vigor no próximo dia **15 de novembro de 2019**.

[João Tiago Silveira \[+info\]](#)  
[João Pereira Reis \[+info\]](#)  
[Rui Ribeiro Lima \[+info\]](#)