



BREVES NOTAS SOBRE O DECRETO-LEI 89/2021 DE 03 DE NOVEMBRO

O DL 89/2021 veio reforçar e tentar clarificar o Direito de Preferência do Estado na transmissão de imóveis, mormente dos Municípios, regulamentando a Lei de Bases da Habitação aprovada pela Lei 83/2019.

O escopo desta legislação é a promoção do acesso à habitação, a custos acessíveis, a todas as famílias portuguesas, especialmente em “zonas de pressão urbanística” (ZUP), onde tal acesso é mais complexo.

Assim, esta lei visou regulamentar, incentivar e clarificar o exercício do direito de preferência dos Municípios em zonas de pressão urbanística (ZUP), mas de facto, este objectivo regulamentador e clarificador do DL 89/2021, não foi muito bem conseguido, na medida em que foi criada uma definição jurídica e teórica de zona de pressão urbanística, mas tal não se encontra devidamente concretizado.

Estas zonas não contêm ainda uma delimitação passível de consulta, (cabendo a cada Assembleia Municipal decidir quais as zonas que considera de *pressão urbanística*, por escassez de habitação face à procura da mesma pelas famílias locais), pois que tais zonas não serão definidas em todos os Municípios, e naqueles em que o forem, não o serão concomitantemente.

Esta indefinição leva a que esteja a ser adotada, no mercado imobiliário em geral, uma “posição preventiva”, solicitando a publicação de anúncio para o exercício do direito de preferência, em www.predialonline.pt, para cada caso concreto de transmissão de imóveis destinados a habitação.

Ora, não é este o escopo da legislação em vigor, pois que tal não só obsta à celeridade e agilidade desejável no comércio jurídico imobiliário, como também os próprios organismos públicos em questão se verão de repente assoberbados de comunicações para o exercício do direito de preferência, pelo que, numa ótica de rigor, que é sempre o timbre da PL no âmbito da formalização de negócios de transmissão de imóveis por Documento Particular Autenticado, é nosso objectivo conseguir, num curto espaço de tempo, ter acesso a uma delimitação mais precisa dos Municípios em que existem *ZUP*, e das zonas que foram efetivamente classificadas como tal.

Até que tal delimitação seja possível, adotaremos também a *posição preventiva* supra referenciada quanto aos direitos de preferência, pois que procuramos sempre acautelar a posição de todas as partes envolvidas no negócio: compradores, vendedores e da Instituição de Crédito que financia a aquisição, as quais sempre sairiam largamente prejudicados se o direito de preferência do Município ou de outra entidade pública, viesse a ser exercido numa fase posterior à formalização do negócio de transmissão do imóvel.