



INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Portaria n.º 261/2021

de 22 de novembro

Sumário: Aprova o Regulamento da Atividade de Fiscalização do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

No desenvolvimento da Nova Geração de Políticas de Habitação, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, e em execução do disposto na Lei de Bases da Habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, a lei orgânica do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), constante do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 102/2015, de 5 de junho, foi objeto de revisão através do Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro.

Enquanto entidade pública promotora da política nacional de habitação em consonância com a LBH, foram cometidas ao IHRU, I. P., novas competências, incluindo as relativas à fiscalização do cumprimento das normas legais do arrendamento habitacional, a que se referem os artigos 40.º, n.º 1, e 45.º da LBH.

Nos termos das alíneas *bb)* e *cc)* do n.º 2 do artigo 3.º e do n.º 4 do artigo 20.º do referido Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua atual redação, cabe ao IHRU, I. P., acompanhar e fiscalizar o cumprimento da legislação aplicável ao arrendamento habitacional e reportar à entidade pública materialmente competente para agir nas situações irregulares ou ilegais que sejam detetadas no exercício dessas competências.

Por outro lado, o Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, vem definir quais as competências que o IHRU, I. P., passa a deter, enquanto organismo do Estado a quem foi atribuída a responsabilidade quanto à fiscalização do arrendamento habitacional, devendo o exercício desta atividade ser regulada por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, nos termos do n.º 2 do artigo 8.º daquele diploma legal.

Importa, assim, regular as referidas competências de fiscalização, dotando a estrutura interna daquele organismo das condições que permitam efetivamente executar o significativo leque das novas atribuições que lhe foram cometidas nos termos do referido quadro legislativo.

Assim:

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 45.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, das alíneas *bb)* e *cc)* do n.º 2 do artigo 3.º e do n.º 4 do artigo 20.º do referido Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua atual redação, e do n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, manda o Governo, pela Secretária de Estado da Habitação:

Artigo 1.º

Objeto

A presente portaria regulamenta o exercício da atividade de fiscalização do arrendamento habitacional pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., abreviadamente designado por IHRU, I. P.

Artigo 2.º

Aprovação

É aprovado o Regulamento da Atividade de Fiscalização do IHRU, I. P., constante do anexo à presente portaria, da qual faz parte integrante.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

A Secretária de Estado da Habitação, *Marina Sola Gonçalves*, em 11 de novembro de 2021.



ANEXO

(a que se refere o artigo 2.º)

Regulamento da Atividade de Fiscalização do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

Artigo 1.º

Âmbito

O presente Regulamento regula a atividade de fiscalização do IHRU, I. P., a que se referem as alíneas *bb*) e *cc*) do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua atual redação, e o n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro.

Artigo 2.º

Objeto da fiscalização

A atividade de fiscalização do IHRU, I. P., tem por objeto o acompanhamento e a fiscalização do cumprimento da legislação aplicável ao arrendamento habitacional e, nesse âmbito, reportar à entidade pública materialmente competente para agir as situações irregulares ou ilegais que sejam detetadas no exercício dessas competências.

Artigo 3.º

Ações de fiscalização

1 — No exercício da sua atividade de fiscalização, o IHRU, I. P., promove as ações necessárias à verificação do cumprimento da legislação aplicável ao arrendamento habitacional, junto das pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, relevantes para a prestação da informação necessária para o efeito.

2 — No desenvolvimento das ações de fiscalização, cabe, nomeadamente, ao IHRU, I. P.:

a) Solicitar junto de entidades e serviços da administração direta e indireta do Estado, em especial da Autoridade Tributária e Aduaneira, do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., e das administrações local e regional, incluindo as entidades dos respetivos setores empresariais, a prestação de informação necessária sobre os contratos, as pessoas, empresas ou entidades relevantes nas situações objeto da fiscalização;

b) Solicitar às autoridades administrativas e policiais a realização das diligências que se mostrem necessárias para efeito das ações de fiscalização por ele promovidas;

c) Obter informações junto de quaisquer pessoas ou entidades que considere relevantes para o conhecimento de situações passíveis de verificação no âmbito da sua atividade de fiscalização.

Artigo 4.º

Promoção das ações de fiscalização

1 — As ações de fiscalização referidas no número anterior são promovidas com base no conhecimento da existência de indícios de situações irregulares ou ilícitas no domínio de relações jurídicas que sejam, ou devam ser, de arrendamento, nos termos da lei aplicável ao arrendamento urbano para habitação, bem como das situações previstas nos artigos 9.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro.

2 — São, designadamente, causas de promoção de uma ação de fiscalização:

a) A queixa ou denúncia apresentada ao IHRU, I. P., sobre a existência de irregularidades ou ilícitos no âmbito do arrendamento de habitações ou de qualquer forma de cedência da utilização de habitações mediante contrapartida;



b) A verificação pelo IHRU, I. P., da existência de indícios de irregularidade ou ilegalidade na publicitação do arrendamento de habitações;

c) A verificação pelo IHRU, I. P., da existência de indícios de irregularidade ou ilegalidade em situações por ele conhecidas no desenvolvimento das suas atribuições.

Artigo 5.º

Finalidade das ações de fiscalização

Em resultado das ações de fiscalização desenvolvidas, cabe ao IHRU, I. P., consoante o caso:

a) Determinar o arquivamento da ação de fiscalização, nomeadamente, quando a informação for insuficiente ou se verificar a inexistência de irregularidade ou ilícito;

b) Comunicar às entidades públicas competentes para agir em situações suscetíveis de configurar a prática de crime ou de ilícito contraordenacional, designadamente a Procuradoria-Geral da República, a Autoridade Tributária e o IMPIC, I. P., quando tiver conhecimento ou tiver indícios suficientes para suspeitar da existência daquelas situações;

c) Comunicar às entidades públicas materialmente competentes para agir, como os municípios e os serviços de saúde pública, as situações irregulares ou ilegais relacionadas com o edificado, nomeadamente ao nível da sua conservação ou utilização.

Artigo 6.º

Colaboração com outras entidades públicas

Cabe ao IHRU, I. P., celebrar com as entidades públicas e privadas os protocolos que sejam necessários para assegurar a colaboração das mesmas no âmbito e para efeito da sua atividade de fiscalização.

114745324