



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**



AV. MARHOSO E SOUSA, 52
3004-511 COIMBRA
TEL: 239 404 474
FAX: 239 701 760 / 867
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
Pessoa Colectiva de
Utilidade Pública
D. R. IIª SÉRIE Nº 276 DE 30.11.85
NIF: 501 627 413

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão do Ambiente, Ordenamento
do Território e Poder Local
Assembleia da República

VIA FAX

V/Ref. Email 07.02.2012

N/Ref. Of 163/2012 68

Data: 09/02/2012

ASSUNTO: PROJECTO DE LEI N.º 144/XII/GRUPO PARLAMENTAR DO PARTIDO SOCIALISTA. "APROVA MEDIDAS PARA INCENTIVAR O CRESCIMENTO ECONÓMICO NAS ÁREAS DA REABILITAÇÃO URBANA E DO MERCADO DO ARRENDAMENTO." REMESSA DE PARECER DA ANMP.

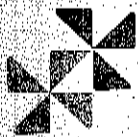
Faço referência

Relativamente à V. comunicação acima identificada, permitimo-nos remeter -- atendendo a que o presente projecto de lei segue, de perto, o conteúdo das iniciativas legislativas que, sobre a mesma temática, o XVIII Governo Constitucional remeteu para audição, no passado ano, à ANMP -- cópia do parecer emitido, à data (Abril de 2011) pelo Conselho Directivo desta Associação, cujo conteúdo mantém toda a pertinência e actualidade:

Com os meus melhores cumprimentos, *a amizade*

O Secretário-Geral

Artur Trindade



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**



COMISSÃO
DA REVOLUÇÃO
MUNICIPAL

Página 1 de 5

AV. MANUÇO E SOUSA, 52
3004-511 COIMBRA
TEL: 239 404 474
FAX: 239 701 760 / 807
E-MAIL: anmp@anmp.pt
PESSOA COM FOLHA DE
UTILIDADE PÚBLICA
U. N. IMPLANT Nº 2/6 OF 30.11.85
NIF: 501 627 413

PROMOÇÃO DA COMPETITIVIDADE E EMPREGO. INICIATIVAS LEGISLATIVAS NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA E DINAMIZAÇÃO DO MERCADO DE ARRENDAMENTO.

- PARECER DA ANMP -

I. ENQUADRAMENTO DAS INICIATIVAS LEGISLATIVAS.

A Iniciativa para a Competitividade e o Emprego foi aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 101-B/2010, de 27 de Dezembro, com o objectivo de promover a competitividade e o crescimento da economia portuguesa tendo-se, no âmbito desta iniciativa, definido a reabilitação urbana e a dinamização do mercado de arrendamento como áreas estratégicas e fundamentais para incentivar as actividades económicas associadas a este sector.

Para além da dinamização da economia, a promoção da reabilitação urbana e a dinamização do mercado do arrendamento pretende-se, igualmente, prosseguir com uma estratégia de requalificação e revitalização das cidades.

É apresentado, assim, um projecto de decreto-lei que visa introduzir um conjunto de alterações ao D.L. n.º307/2009, de 23 de Outubro bem como uma proposta de lei que pretende introduzir um conjunto mais vasto de medidas promotoras das operações de reabilitação, desde logo, através de introdução de mecanismos simplificados ao nível das operações urbanísticas, de medidas de dinamização do mercado de arrendamento (entre as quais se destaca a simplificação dos procedimentos de despejo e obras coercivas) e, ainda, de medidas que retiram peso fiscal a várias operações associadas a este tipo de intervenção.

II. CONTEÚDO DAS INICIATIVAS LEGISLATIVAS.

De uma forma genérica, pode-se dividir as medidas apresentadas em três grandes grupos: medidas simplificadoras de procedimentos e eliminação de obstáculos à reabilitação urbana, medidas de dinamização do mercado do arrendamento e medidas de carácter fiscal e de incentivo financeiro.

No que à simplificação de procedimentos e eliminação de obstáculos à reabilitação urbana respeita importa referir:

Em primeiro lugar, é criado um procedimento especial, simplificado e com prazos reduzidos para realização de obras, com centralização da decisão numa única entidade e eliminação dos pedidos de pareceres a outras entidades.

Em segundo lugar, este procedimento especial passa a fazer-se com base numa comunicação prévia, sem licenças nem autorizações, podendo a obra iniciar-se 20 dias após a respectiva comunicação.

Em terceiro, permite-se que o técnico responsável pelo projecto de reabilitação possa fundamentar a desaplicação de determinadas regras posteriores à data de construção do edifício se demonstrar que, ainda assim, a realização da obra traduz uma melhoria das condições de segurança e de salubridade, relativamente ao estado inicial do imóvel.

Em quarto, para a obtenção da autorização de utilização, passa a ser suficiente uma declaração do projectista, sem vistorias das câmaras municipais.

Em quinto lugar, são simplificadas as maiorias necessárias para fazer certas obras em partes comuns dos prédios, reduzindo-se a exigência de 2/3 dos votos dos condóminos para uma maioria simples.

Em sexto lugar, a constituição da propriedade horizontal passa a fazer-se com base numa declaração dos projectistas, deixando de ser necessária a certificação pela câmara municipal.

Finalmente, e em sétimo lugar, são simplificadas as condições para realojamento dos inquilinos, quando tal seja necessário, para fazer obras em imóveis arrendados, passando a ser suficiente uma decisão da comissão arbitral municipal e permitindo-se o realojamento em fogo adequado à dimensão do agregado familiar.

Quantos às medidas atinentes à dinamização do mercado do arrendamento, importará evidenciar que as mesmas incidem, essencialmente, no reforço dos mecanismos de reacção, dos proprietários, perante o incumprimento dos contratos pretendendo estimular-se a confiança dos primeiros no mercado do arrendamento e tornar o investimento na requalificação urbana mais apelativo.

Propõe-se um procedimento extrajudicial de despejo simples e expedito - que poderá durar pouco mais do um mês - que poderá ser levado a cabo por conservadores, oficiais de registo, advogados, agentes de execução, notários e solicitadores.

Por fim, são propostas medidas de incentivo financeiro e fiscal às operações de reabilitação urbana.

E para financiamento de investimentos privados e financiamento bancário à reabilitação urbana, a nota que acompanha as propostas adianta que irão ser disponibilizados, progressivamente, 1.700M€ através de diferentes apoios financeiros, fundos comunitários, linhas de crédito com juros bonificados garantidos pelo Estado para este tipo de operações.

Simplifica-se o mecanismo de classificação de prédios devolutos que é acompanhado de um alargamento do universo do incentivos fiscais aplicáveis a este tipo de operações.

Note-se que, pese embora algumas das medidas não possuem prazo de vigência (como o novo procedimento de despejo ou a taxa liberatória de 21,5% sobre os rendimentos de contratos de arrendamento) uma parte significativa destes incentivos vigora apenas até 2014 ou 2020.



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**



CENTRO MUNICIPAL
DE APOIO À
HABITAÇÃO

Página 3 de 5

AV. MARQUÊS DE SOUSA, 52
3004-511 COIMBRA
TEL: 239 401 434
FAX: 239 701 760 / 862
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
Pessoa Colectiva de
Utilidade Pública
D. R. INSÚCRIT Nº 276 DE 30.11.85
NIF: 501 627 419

Ao nível das alterações propostas ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro propõe-se um processo simplificado de delimitação de áreas de reabilitação urbana, permitindo-se dissociar o momento da sua delimitação e o momento da aprovação das respectivas operações a desenvolver, facilitando-se, desta forma, a prévia angariação dos recursos financeiros necessários à boa concretização das operações.

Propõe-se a conversão em áreas de reabilitação urbana das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, sem necessidade de quaisquer procedimentos adicionais, passando estas áreas a aprveitas deste novo regime.

III. APRECIÇÃO E SUGESTÕES DA ANMP

Posto o enquadramento acima cumpre, agora deixar algumas notas de apreciação, por parte da ANMP, relativas às iniciativas legislativas em análise.

Desde logo, e no âmbito das alterações introduzidas ao DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, é importante que esteja expressamente acautelado que as áreas dos Planos de Pormenor e de Salvaguarda e dos Planos de Reabilitação serão, igualmente, automaticamente transformadas em áreas de reabilitação urbana, aproveitando deste regime.

De igual forma, importa, em absoluto, compatibilizar as intervenções de reabilitação com as operações de regeneração urbana, para que, desta articulação resulte a recuperação não só do edificado mas, também, da qualidade e aptidão do espaço público e dos equipamentos às necessidade das pessoas; a regeneração urbana deve ser encarada como parceiro necessário dos processos de reabilitação pois só esta conjugação e programação destas duas respostas permitirá uma verdadeira estratégia de reabilitação das cidades.

A conversão automática proposta pelo articulado das áreas já existentes e já referidas deverá pressupor a existência de instrumentos de programação das intervenções, que deverão ser acompanhado de um relatório que avalie as condições sócio-económicas dos moradores das áreas em causa, no sentido de salvaguardar que serão mantidos, no mercado de arrendamento, fogos acessíveis aos agregados familiares que habitavam/habitam a área objecto de intervenção.

É, ainda, essencial - para que não se gerem discrepâncias na aplicação do regime - que o legislador concretize alguns conceitos técnicos utilizados na proposta como, por exemplo, o conceito de fachada principal para efeitos de intervenção que, como se sabe, poderá ter muitas acepções; importará, ainda, por exemplo, acautelar que a possibilidade de aproveitamento dos vãos de cobertura - aqui proposta - não subverta as exigências e parâmetros urbanísticos definidos em instrumentos de gestão territorial.

Importa, ainda, clarificar que a regra constante do n.º2 do artigo 6.º, que excepciona deste regime os imóveis classificados se estenda, também, àqueles que se encontram em vias de classificação.

Um aspecto muito particular - que se prende, sobretudo, com a natureza e história do tipo de edificações objecto de intervenções desta natureza - prende-se com a necessidade de avaliação de robustez sísmica das edificações. Atendendo a que as operações de reabilitação pretendem aumentar o período útil de utilização do imóvel será essencial um relatório que descreva e avalie as condições e a eventual necessidade de reforço sísmico das edificações objecto de intervenção, impondo-se regras muito claras que impeçam qualquer intervenção que reduza a resistência sísmica das estruturas.

Outro aspecto a realçar prende-se com o facto de a simplificação dos procedimentos aumentar a responsabilidade dos técnicos intervenientes, evolução que deverá ser acompanhada de um reforço dos instrumentos de gestão territorial que, à parâida e de forma inquestionável, deverão estabelecer condicionantes e as regras a observar nas áreas e edifícios a intervir.

Ainda relativamente ao ponto anterior, parece-nos que esta crescente responsabilização dos técnicos que assumem projectos de intervenção não poderá esquecer a absoluta necessidade de reforço de garantias de reacção e ressarcimentos dos particulares perante eventuais desconformidades com as normas legais e regulamentares.

Importa, ainda, clarificar se, relativamente a alterações de utilização em prédios construídos há mais de 30 anos e que tenham por objecto actividades que careçam de parecer prévio de entidades externas, a regra da dispensa de consulta a entidades externas se mantém, ou não, e em que termos.

É, ainda, essencial, a promoção de acções/medidas preventivas das causas de degradação dos imóveis, em nome de uma estratégia de intervenção e actuação preventivas que, com toda a certeza, retardarão eventuais intervenções de reabilitação (introdução de medidas mais exigentes e especiais relativamente às obrigações de conservação dos imóveis, menor periodicidade, especificação de tipologias de intervenção, pinturas, reparação de coberturas, manutenção e substituição de caixilharias, etc..)

Outra nota se impõe, relativamente à intervenção das Comissões Arbitrais Municipais em sede de aplicação de medidas de tutela de legalidade urbanística (por incumprimento de normas legais e regulamentares); parece-nos que estas estruturas deverão, nesta matéria, ter uma função eventual e meramente consultiva - em primeiro e, desde logo, porque nem todos os Municípios as possuem - sob pena de se esvaziar os Municípios e as entidades gestoras de competências nesta matéria.

Quando ao procedimento especial de despejo, é essencial incluir, como causa de despejo a denúncia do contrato para remodelação ou restauro profundos ou mesmo para demolição de prédios localizados em áreas de reabilitação urbana.



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**



Página 5 de 5
AV. MARQUES E SOUSA, 52
3004-511 COIMBRA
TEL: 239 404 434
FAX: 239 701 760 / 862
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
PESSOA COLECTIVA DE
UTILIDADE PÚBLICA
D. R. N.º SÉRIE N.º 276 DC 30.11.85
NIF: 501 627 413

Ora, se os proprietários de prédios que exigem obras de reabilitação e restauro tiverem ao seu dispor mecanismos agéis de despejo - em especial nas situações de imposição de obras de reabilitação - as entidades gestoras e o Município não terão tanta necessidade de recorrer aos mecanismos como o das obras coercivas em substituição dos proprietários, o que poderá implicar um desnecessário a recurso a dinheiros públicos (igual considerando se extrai para a necessidade de levar a cabo expropriações).

Ainda relativamente ao procedimento de despejo, pese embora o mesmo seja uma boa medida, estimuladora e facilitadora das intervenções de reabilitação, parece-nos que o prazo para desocupação dos locados deve ser mais longo, apontando-se os 90 dias.

Por fim, em matéria de medidas fiscais, importa referir que o prazo de vigência dos incentivos fiscais deveria prolongar-se, em todas as medidas, além do QREN e, pelo menos, até ao ano de 2020, atendendo à actual retracção do mercado imobiliário.

Ainda em matéria fiscal, e terminando, importará clarificar expressamente que também as áreas de reabilitação resultado da conversão das áreas críticas estão abrangidas pelos incentivos e benefícios fiscais previstos na presente proposta de lei.

IV. POSIÇÃO DA ANMP

Em face do exposto, a ANMP emite parecer desfavorável relativamente às presentes iniciativas legislativas.

Associação Nacional dos Municípios Portugueses
Coimbra, 12 de Abril de 2011