



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
COMISSÃO DE ASSUNTOS CONSTITUCIONAIS,
DIREITOS, LIBERDADES E GARANTIAS

EXCELENTÍSSIMA SENHORA
PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPUBLICA

Ofício n.º 299/XII/1.ª – CACDLG /2012

Data: 15-02-2012

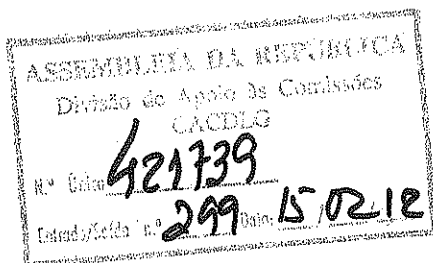
ASSUNTO: Parecer sobre o Projecto de Lei n.º 144/XII/1.ª (PS).

Para os devidos efeitos, junto se envia parecer relativo ao Projeto de Lei n.º 144/XII/1.ª (PS) - "*Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento*", tendo as respetivas partes I e III sido aprovadas por unanimidade, verificando-se a ausência do PEV, na reunião de 15 de fevereiro de 2012 da Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e Garantias.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Comissão

(Fernando Negrão)



Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e Garantias
Assembleia da República – Palácio de São Bento
1249-068 Lisboa

Tel: 21 391 95 30/21 391 96 67

Fax: 21 393 69 41



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE ASSUNTOS CONSTITUCIONAIS, DIREITOS,
LIBERDADES E GARANTIAS

PARECER

**PROJECTO DE LEI N.º 144/XII/1ª (PS) – APROVA MEDIDAS PARA
INCENTIVAR O CRESCIMENTO ECONÓMICO NAS ÁREAS DA REABILITAÇÃO
URBANA E DO MERCADO DO ARRENDAMENTO**

PARTE I - CONSIDERANDOS

I. a) Nota introdutória

Um grupo de Deputados do Grupo Parlamentar do PS tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República, em 18 de Janeiro de 2012, o **Projecto de Lei n.º 144/XII/1ª – “Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado do arrendamento”**.

Esta apresentação foi efectuada nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 156º da Constituição da República Portuguesa e do artigo 118º do Regimento da Assembleia da República, reunindo os requisitos formais previstos no artigo 124º desse mesmo Regimento.

Por despacho de Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República, datado de 25 de Janeiro de 2012, a iniciativa vertente baixou à Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e Garantias, à Comissão de Educação, Ciência e Cultura, à Comissão de Economia e Obras Públicas e à Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Local para emissão do respectivo parecer, tendo esta última sido designada como Comissão competente.

A discussão na generalidade desta iniciativa já se encontra agendada para o próximo dia 16 de Fevereiro de 2012, em conjunto com as Propostas de Lei n.º 24/XII/1ª - «*Procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e ao Código Civil*», n.º 38/XII/1ª - «*Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro*» e n.º 47/XII - «*Procede à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados*», todas apresentadas pelo Governo.

I b) Do objecto, conteúdo e motivação da iniciativa

O Projecto de Lei em apreço pretende introduzir medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento.

Os proponentes consideram que a “*reabilitação urbana e a dinamização do mercado de arrendamento são áreas estratégicas e fundamentais para promover o crescimento da economia e incentivar as actividades económicas associadas a estes sectores. Para além da dinamização da economia, ao promover a reabilitação urbana e o mercado do arrendamento, prossegue-se igualmente uma estratégia de requalificação e revitalização das cidades*” (cfr. exposição de motivos).

Nesse sentido, “*O Partido Socialista... recupera a estratégia que já vinha sendo definida e os trabalhos já efectuados*” no âmbito do XVIII Governo Constitucional.

Recorde-se que o anterior executivo aprovou, no Conselho de Ministros de 17 de Março de 2011, uma Proposta de Lei que aprovava medidas para incentivar a reabilitação



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

urbana nos domínios da simplificação dos procedimentos necessários à reabilitação de edifícios, da garantia do cumprimento dos contratos de arrendamento e do financiamento das operações de reabilitação urbana e um Decreto-Lei que simplificava o procedimento de criação das áreas de reabilitação urbana, procedendo à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, “...cujo processo legislativo foi interrompido pela demissão do XVIII Governo Constitucional e pelas subseqüentes eleições legislativas de Junho de 2011” (cfr. exposição de motivos). Com efeito, a referida Proposta de Lei não chegou sequer a dar entrada na Assembleia da República e o referido Decreto-lei não passou de anteprojecto. Chegou, no entanto, a ser publicada a Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/2011, de 23 de Março, que aprova medidas para incentivar a reabilitação urbana e dinamizar a economia no âmbito da Iniciativa para a Competitividade e Emprego,

O Projecto de Lei ora analisado destaca três domínios fundamentais na promoção da reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento:

- I. “... a simplificação dos procedimentos de execução das operações urbanísticas de reabilitação dos edifícios, desburocratizando os processos de obtenção das permissões para realização destas obras...”;
- II. “... o reforço dos mecanismos para assegurar que os proprietários têm meios à sua disposição para reagir perante o incumprimento do contrato.”;
- III. “... no domínio do financiamento das operações de reabilitação urbana, deve ser assegurada a afectação de verbas neste sector através de uma composição inteligentes de vários meios públicos e privados que, não afectando o esforço de consolidação orçamental ...”.

(Cfr. exposição de motivos).

No que toca à simplificação de procedimentos e à eliminação de obstáculos à realização de obras de reabilitação urbana, o Projecto de Lei n.º 144/XII/1ª (PS) propõe nomeadamente:

- A criação de um procedimento especial de controlo prévio das operações urbanísticas, aplicável às obras em edifícios localizados em áreas de



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

reabilitação urbana ou construídos há mais de 30 anos, sempre que se trate de obras que preservem as fachadas e mantenham a altura do edifício (cfr. artigos 6º a 13º), do qual se destacam os seguintes aspectos:

- Basta a comunicação prévia ao município competente e se, no prazo de 20 dias, o município não rejeitar a comunicação prévia, as obras podem iniciar-se (cfr. artigo 11º);
 - A decisão sobre a comunicação prévia é centralizada numa única entidade pública, designada pelo município, ou numa equipa ou departamento municipal (cfr. artigo 8º do PJJ);
 - Permite-se que sejam tidas em consideração as especificidades de uma obra de reabilitação – o técnico responsável pelo projecto poderá não aplicar determinadas regras de construção se declarar, através de termo de responsabilidade, que a realização da obra traduz uma melhoria das condições de segurança e de salubridade em relação ao estado inicial do imóvel, caso em que a entidade competente confiará nesse juízo, pelo que a apreciação do procedimento de controlo da operação de reabilitação não incidirá sobre a desaplicação dessas regras (cfr. artigo 13º).
- A simplificação do mecanismo relativo à autorização de utilização dos imóveis que tenham sido objecto de operações urbanísticas realizadas ao abrigo do procedimento de controlo especial agora proposto – o termo de responsabilidade assinado pelo técnico a atestar que a obra foi executada e concluída de acordo com o projectado, e comunicado ao município, passa a ser equiparado à autorização de utilização emitida pelo município (cfr. artigos 15º 16º do PJJ);
- A simplificação do procedimento de constituição da propriedade horizontal – a certificação por um técnico habilitado de que estão reunidos os requisitos legais passa a ser suficiente para constituir-se a propriedade horizontal (cfr. artigo 22º do PJJ);



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- A facilitação da realização de obras nas partes comuns dos edifícios que se destinem à colocação de elevadores, de rampas de acesso e à instalação de gás canalizado – estas inovações passam a ser aprovadas por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, deixando de exigir-se maioria qualificada de 2/3 (cfr. alteração ao artigo 1425º, n.º 2, do Código Civil);
- A simplificação e ajustamento do mecanismo de realojamento temporário de inquilinos dos edifícios que sejam objecto de obras de reabilitação (cfr. alterações ao regime jurídico das obras em prédios arrendados, constantes do artigo 23º e 24º do PJJ), permitindo-se nomeadamente que os municípios possam requisitar, temporariamente, imóveis devolutos para o realojamento de arrendatários e de moradores dos edifícios objecto de reabilitação coerciva (cfr. artigos 15º-A a 15º- aditados ao regime jurídico das obras em prédios arrendados pelo artigo 24º do PJJ).

No que se refere ao reforço dos mecanismos para assegurar que os proprietários têm meios à sua disposição para reagir perante o incumprimento do contrato, o Projecto de Lei *sub judice* prevê a criação de um novo procedimento de despejo do local arrendado com vista a permitir a sua célere recolocação no mercado de arrendamento (cfr., em especial, os novos artigos 15º-A a 15º-O à Lei n.º 6/2006, de 27/02, aditados pelo artigo 3º do PJJ). Prevê-se, assim, que:

- Quando se verifique uma das circunstâncias de cessação do contrato de arrendamento, nomeadamente a resolução com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda, o senhorio possa dirigir-se a um conservador, advogado, agente de execução, notário ou solicitador para que este realize o procedimento de despejo;
- Uma destas entidades, após verificar o preenchimento dos requisitos legais, contacta o arrendatário (comunicação especial de despejo), indicando-lhe nomeadamente que deve desocupar o imóvel em 15 dias ou, no mesmo prazo, demonstrar que não está em incumprimento;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- O arrendatário tem a possibilidade de demonstrar perante a entidade competente para o procedimento de despejo que não há fundamento para a sua realização. Acresce ainda a possibilidade de instaurar acção judicial de impugnação do despejo e requerer as providências cautelares respectivas que implicarão a suspensão do procedimento de despejo, mediante prestação de caução;
- Se o inquilino não sair do imóvel no prazo fixado, a mesma entidade pode deslocar-se, com o senhorio, ao local arrendado, para tomar posse do imóvel. Se o inquilino não desocupar o local arrendado de livre vontade, é solicitado ao tribunal, ou a um julgado de paz, autorização da entrada no domicílio do arrendatário. Esta autorização tem carácter de urgência e é decidida pelo tribunal ou pelo julgado de paz no prazo máximo de 5 dias úteis;
- No caso de o inquilino estar numa situação de fragilidade social, na sequência, por exemplo, de situação de desemprego, de idade avançada, de deficiência ou de divórcio há menos de seis meses, este pode solicitar o deferimento do despejo por um período até 10 meses, sendo a renda suportada pelo Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social;
- Só podem beneficiar deste mecanismo célere de despejo os contratos de arrendamento cujo imposto de selo tenha sido liquidado.

Finalmente, no tocante às medidas de incentivo financeiro e fiscal às operações de reabilitação urbana, o Projecto de Lei propõe nomeadamente o seguinte:

- A criação, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana, da possibilidade de delimitação das áreas de reabilitação urbana sob forma simplificada, permitindo dissociar o momento da sua delimitação e o momento da aprovação das respectivas operações a desenvolver para facilitar a prévia angariação de recursos financeiros à boa concretização das operações (cfr. alterações ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, feitas pelo artigo 31º do PJI);



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- 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 07/05, sem quaisquer procedimentos adicionais (cfr. artigo 31º do PJJ);
- A criação de uma taxa autónoma de IRS de 25% na tributação das rendas, o que equipara as rendas de imóveis aos rendimentos de depósitos bancários (cfr. alteração ao artigo 72º do Código do IRS operada pelo artigo 27º do PJJ);
- O alargamento do âmbito temporal de isenção de IRC para os fundos imobiliários cujo prazo de vigência termina em 2012 e que o PS propõe que se aplique até ao final de 2014 (cfr. alteração ao artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais operada pelo artigo 28º do PJJ);
- A simplificação do acesso a incentivos fiscais já existentes, como a tributação das rendas de imóveis reabilitados, em IRS, à taxa autónoma de 5% ou a isenção de IMI por 5 anos (cfr. artigo 26º do PJJ);
- A simplificação do mecanismo de classificação de prédios devolutos, de forma a não penalizar o investimento nas operações de reabilitação urbana e a incentivar a colocação de imóveis no mercado de arrendamento (cfr. artigo 30º do PJJ);
- Que a delimitação de áreas de reabilitação urbana confere a possibilidade de acesso dos projectos de reabilitação urbana, bem como os trabalhos de concepção e gestão das operações de reabilitação urbana, aos mecanismos de financiamento da política de cidades e de eficiência energética, estabelecidos no Quadro de Referência Estratégico Nacional 2007-2013 (QREN), nos termos e nas condições dos respectivos regulamentos (cfr. artigo 32º do PJJ).

O Projecto de Lei n.º 144/XII/1ª (PS) compõe-se de trinta e oito artigos estruturados da seguinte forma:

- Capítulo I – Disposição geral
 - Artigo 1º - Objecto
- Capítulo II – Garantia do cumprimento dos contratos



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- Secção I – Procedimento de despejo
 - Artigo 2º - Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27/02
 - Artigo 3º - Aditamento à Lei n.º 6/2006, de 27/02
 - Artigo 4º - Alterações sistemáticas
- Secção II – Diferimento da desocupação de imóvel
 - Artigo 5º - Alteração ao Código de Processo Civil
- Capítulo III – Simplificação de procedimentos necessários à execução de operações urbanísticas
 - Secção I – Controlo de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios
 - Artigo 6º - Procedimento especial de controlo prévio
 - Artigo 7º - Comunicação prévia
 - Artigo 8º - Entidade competente
 - Artigo 9º - Apresentação da comunicação prévia
 - Artigo 10º - Consultas
 - Artigo 11º - Rejeição da comunicação prévia
 - Artigo 12º - Edifício inserido em área de reabilitação urbana
 - Artigo 13º - Protecção do existente
 - Artigo 14º - Informação prévia
 - Artigo 15º - Termo de responsabilidade para autorização de utilização
 - Artigo 16º - Autorização de utilização
 - Artigo 17º - Inspeções e vistorias de fiscalização e medidas de tutela da legalidade urbanística
 - Artigo 18º - Contra-ordenações
 - Artigo 19º - Sanções acessórias
 - Artigo 20º - Responsabilidade criminal
 - Artigo 21º - Regime subsidiário
 - Secção II – Simplificação da constituição da propriedade horizontal
 - Artigo 22º - Constituição da propriedade horizontal



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- Secção III – Realização de obras em prédios arrendados
 - Artigo 23º - Alterações ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 08/08
 - Artigo 24º - Aditamentos ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 08/08
- Secção IV – Determinação do nível de conservação dos edifícios
 - Artigo 25º - Determinação do nível de conservação
- Capítulo IV – Regime fiscal
 - Secção I – Incentivos fiscais à reabilitação urbana
 - Artigo 26º - Incentivos fiscais à reabilitação urbana
 - Artigo 27º - Alterações ao Código de IRS
 - Artigo 28º - Alteração ao EBF
 - Artigo 29º - Aditamento ao Código do IMI
 - Secção II – Classificação de prédios devolutos
 - Artigo 30º - Alterações ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08/08
- Capítulo V – Simplificação do regime de constituição de áreas de reabilitação urbana
 - Artigo 31º - Alterações ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/08
 - Artigo 32º - Financiamento
- Capítulo VI – Alterações legislativas
 - Artigo 33º - Alterações ao Código Civil
- Capítulo VII – Disposições finais
 - Artigo 34º - Protocolos para prestação de informação e instrução de pedidos
 - Artigo 35º - Norma revogatória
 - Artigo 36º - Aplicação da lei no tempo
 - Artigo 37º - Republicação
 - Artigo 38º - Entrada em vigor

Refira-se que os proponentes propõem a entrada em vigor da lei “30 dias após a sua publicação” (cfr. art. 38º).



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

PARTE II – OPINIÃO DO RELATOR

A signatária do presente relatório exime-se, neste sede, de manifestar a sua opinião política sobre o Projecto de Lei n.º 144/XII/1ª (PS), a qual é, de resto, de “*elaboração facultativa*” nos termos do n.º 3 do artigo 137º do Regimento da Assembleia da República.

PARTE III - CONCLUSÕES

1. O PS apresentou à Assembleia da República o Projecto de Lei n.º 144/XII/1ª – “*Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado do arrendamento*”.
2. Para promover a reabilitação urbana e dinamizar o mercado de arrendamento, a iniciativa socialista propõe que sejam adoptadas medidas em três domínios fundamentais: a simplificação dos procedimentos de execução das operações urbanísticas de reabilitação urbana, o reforço dos mecanismos para assegurar que os senhorios tenham meios à sua disposição para reagir perante o incumprimento do contrato de arrendamento e a adopção de medidas de incentivo financeiro e fiscal às operações de reabilitação urbana.
3. Face ao exposto, a Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e Garantias é de parecer:
 - a) Que o Projecto de Lei n.º 144/XII/1ª (PS) reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser discutido e votado em plenário;
 - b) Que deve ser dado conhecimento do presente parecer à Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, a Comissão competente para a apreciação do referido Projecto de Lei.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

PARTE IV – ANEXOS

Nada a anexar, atendendo a que a nota técnica, elaborada pelos serviços ao abrigo do disposto no artigo 131º do Regimento da Assembleia da República, será anexa ao parecer da Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, que é a Comissão competente para a apreciação do Projecto de Lei n.º 144/XII/1ª (PS).

Palácio de S. Bento, 10 de Fevereiro de 2012

A Deputada Relatora

(Paula Cardoso)

O Presidente da Comissão

(Fernando Negrão)