

OBSERVAÇÕES AO PROJECTO DE LEI QUE ALTERA O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Na sequência do envio a esta Associação, para apreciação e comentários, do projecto de lei que altera o regime jurídico da reabilitação urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, começamos por afirmar, uma vez mais, que a agilização do quadro legal da reabilitação urbana, que sempre considerámos imprescindível e urgente, ganha redobrada importância no momento actual.

Neste contexto, não podemos deixar de saudar a iniciativa legislativa em apreço, que nos merece, contudo, as seguintes observações:

I. Necessidade de alteração do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano

Entendemos que qualquer intervenção ao nível do quadro legal da reabilitação urbana deve ser acompanhada de uma alteração simultânea ao regime jurídico do arrendamento urbano, sob pena de o primeiro se revelar ineficaz.

Assim, são necessárias medidas no mercado do arrendamento, designadamente em termos de liberalização das rendas antigas e de aceleração do processo de despejo, uma vez que, sem arrendamento, a reabilitação urbana, por si só, não é incentivadora de uma efectiva actuação por parte dos proprietários.

II. Benefícios e incentivos fiscais associados à reabilitação urbana

Dois anos volvidos sobre a publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, a questão da definição dos benefícios e incentivos fiscais associados à reabilitação urbana, aspecto essencial do regime em apreço, continua a carecer de adequada concretização.

Com efeito, apesar do previsto no artigo 17.º do regime vigente e no artigo 16.º do projecto em apreciação, não são conhecidos casos de definição pelos municípios dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, isto apesar de constituir uma consequência automática do acto de delimitação da área de reabilitação urbana (cf. actual artigo 17.º, n.º 2 e alínea a) do n.º 1 do artigo 16.º do projecto). O mesmo se diga relativamente aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana a conceder aos proprietários.

A este respeito consideramos também que carecem de uma melhor especificação e concretização os benefícios fiscais, apoios financeiros e outros incentivos quanto a edifícios ou fracções cuja construção tenha sido concluída há mais de 30 anos e que justifiquem uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva (cf. alínea b) do artigo 78º).

Na verdade, a simples remissão que consta do artigo 79º para o disposto nos artigos 16º e 74º a 77º não garante aos interessados na realização das obras de reabilitação a atribuição dos benefícios, apoios e incentivos em causa, sendo imprescindível uma regulamentação precisa dos mesmos e a fixação de prazos para a sua definição. Com efeito, o artigo 16º prevê que a definição dos benefícios tem lugar com a delimitação de uma área de reabilitação urbana. Ora no caso dos edifícios em referência a intervenção pode decorrer sem que haja a delimitação de uma área de reabilitação urbana, o que impossibilitará ao proprietário o acesso aos benefícios em causa.

Acresce que o mecanismo da comunicação prévia permite que o proprietário, decorridos 15 dias após a comunicação prévia, dê início à intervenção no edifício mesmo em caso de silêncio da autarquia. Importa, pois, estabelecer um momento de pedido dos apoios disponíveis, bem como a definição dos procedimentos adequados ao seu recebimento.

Neste sentido, sugere-se que seja aditado no artigo 79º uma previsão dispendo que aos prédios e fracções autónomas referidos na alínea b) do artigo 78º, na falta de definição de benefícios para a intervenção objecto da comunicação prévia, aplicam-se os benefícios fiscais mais favoráveis atribuídos pelo município competente a áreas de

reabilitação urbana, independentemente do facto dos imóveis em causa não se situarem numa de tais áreas.

De notar que o conhecimento prévio dos apoios e benefícios disponíveis é determinante para a decisão dos proprietários de procederem à reabilitação dos imóveis e que a ausência de definição dos mesmos será um obstáculo considerável no prosseguimento dos objectivos do regime jurídico em apreço.

III. O mecanismo da venda forçada

Considera-se positiva a inserção da parte final do n.º 4 do artigo 62.º, nos termos da qual o valor de base do edifício ou fracção resultante da avaliação não pode ser inferior ao valor que seria determinado a título de justa indemnização nos termos do Código das Expropriações. Contudo, não podemos deixar de expressar alguma preocupação quanto ao facto de a utilização desta figura colocar em causa o direito de propriedade.

IV. Operações urbanísticas isentas de controlo prévio

No âmbito das operações urbanísticas isentas de controlo prévio é, em nosso entender, fundamental, passar a prever-se a obrigatoriedade de o proprietário ou promotor da operação comunicar o número de identificação fiscal da empresa ou empresário que vai executar os trabalhos de construção. Com efeito, esta comunicação revela-se necessária não só para efeitos fiscais mas também para a verificação dos títulos habilitantes dos construtores em causa, verificação esta que incumbe, designadamente, às entidades licenciadoras, conforme decorre do disposto no regime jurídico aplicável à actividade da construção (cf. n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 15 de Junho, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 69/2011).

Assim, sugere-se que ao artigo 80.º do projecto em apreço seja aditado um novo número, cuja redacção se propõe: *“No caso de operações urbanísticas isentas de controlo prévio, o proprietário ou promotor da operação deve informar a câmara municipal, antes do início da execução dos trabalhos, o número de identificação fiscal da empresa ou empresário que vai executar os trabalhos de construção.”*

A falta da comunicação acima referida deve constituir contra-ordenação, a aditar ao artigo 91.º do projecto em apreço.

A ser adoptada esta medida, que temos por fundamental para obstar ao exercício da actividade da construção por “clandestinos”, consideramos também urgente prever a obrigatoriedade desta informação em sede do regime jurídico da urbanização e edificação, realçando que o exercício da actividade da construção por entidades que não cumprem as exigências legais e fomentam a economia paralela, deturpa as regras da concorrência e constitui um sério entrave à prossecução da actividade pelas empresas devidamente habilitadas.

V. Dever de conservação

No que por sua vez respeita à determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou fracção autónoma a que se refere o artigo 5º concorda-se com o seu cálculo de acordo com o disposto no artigo 5º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto e nos artigos 2º a 6º da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

No entanto, o presente projecto de diploma não estabelece quais as consequências do apuramento de um determinado nível de conservação tendo em vista o exercício dos poderes previstos no artigo 89º do RJUE (Dever de Conservação) e nos artigos 55º (Obrigação de Reabilitar e obras Coercivas) e 57º (Demolição de Edifícios).

Considera-se que esta omissão é negativa pois, pode retirar utilidade prática à disposição, facilitando, por outro, eventuais aplicações discricionárias por parte das entidades titulares dos poderes em causa, o que é questionável do ponto de vista da justiça, da certeza e da segurança na aplicação do diploma.

Sugere-se, assim, que o articulado explicita quais os níveis de conservação do prédio ou fracção autónoma que podem determinar a aplicação das medidas a que se reportam os artigos acima mencionados.

Recorde-se que o Regime do Arrendamento Urbano adopta a especificação de consequências que se sugere que seja adoptada no projecto de diploma em análise no artigo 48º (Direito a Obras), de acordo com o qual “caso o nível de conservação seja de classificação inferior a 3, o arrendatário pode intimar o senhorio à realização de obras”.

VI. Regulamentação

De modo a assegurar a produção atempada dos respectivos efeitos, consideramos essencial prever um prazo máximo para publicação das normas regulamentares para as quais se remete, designadamente nos artigos 82.º, n.º 2, 85.º, n.º 5 e 88.º, n.º 4, da presente proposta de lei.

Lisboa, 21 de Setembro de 2011