

Assunto: Parecer sobre o projecto de alteração do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro

A - Proposta de alteração

i) Art 13º, nº 3

Tendo em atenção o disposto no nº8 do artigo 97º, entendemos que a redacção do **nº 3 do art. 13º e do nº 2 do 15º**, deveria conter a expressão ..."e nº 1 do artigo 97º", com o que se harmonizariam todas as normas em questão. Assim a redacção proposta:

Art 13º

(...)

3 – Para os efeitos previstos nos números anteriores, pode a câmara municipal encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do nº 1 do artigo 10º e no nº 1 do artigo 97º da preparação do projecto de delimitação das áreas de reabilitação urbana.

ii) Art 15º, nº 2

Tendo em atenção o disposto no nº8 do artigo 97º, entendemos que a redacção do **nº 3 do art. 13º e do nº 2 do 15º**, deveria conter a expressão ..."e nº 1 do artigo 97º", com o que se harmonizariam todas as normas em questão. Assim a redacção proposta:

Art 15º

(...)

2 - A câmara municipal pode encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do nº 1 do artigo 10º e no nº 1 do artigo 97º da preparação do projecto de operação de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respectivos objectivos e os prazos para a conclusão.

iii) Art 38º, b)

Face à nova redacção do artigo 17º, que não contempla um limite temporal para a área de reabilitação urbana, deveria ser **eliminada a norma contida na alínea b) do artigo 38º** uma vez que faz corresponder a extinção das sociedades de reabilitação de reabilitação urbana à caducidade das áreas de reabilitação urbana, quando, pelo projecto, estas não têm limite temporal de validade. Assim a redacção proposta:

Art 38º

(...)

As sociedades de reabilitação urbana devem ser extintas sempre que estiverem concluídas todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo.

iv) Art 40º

No que concerne ao artigo 40º (**administração conjunta**), no nº2, prevê-se a regulamentação deste regime no prazo máximo de 90 dias contados da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23.10 e, até à data, não foi regulamentada, pelo que se impõe a sua regulamentação.

v) Art 54º, 55º, 56º, 57º, 58º, 59º, 60º, 61º, 62º, 63º e 64º

a) Propõe-se a revogação do artigo 59º, pelos motivos abaixo indicados.

No que concerne aos instrumentos de execução de política urbanística, regulados nos artigos 54º a 64º, a maioria, se não todos, podem vir a culminar no processo de expropriação.

Começando pelo que é, aparentemente, mais simples, o das **obras coercivas (art 55º)** quando um proprietário não queira ou não possa fazer as obras de reabilitação impostas, o município ou a entidade gestora vão substituir-se-lhe, necessariamente (face ao dever de o município ou a entidade gestora promoverem activamente a reabilitação urbana nos termos do disposto no nº 2 do artigo 16 e no artigo 31º), na sua execução, assumindo os respectivos encargos, tendo o mesmo proprietário a faculdade de requerer a expropriação ou a venda forçada (**nº2 do artigo 59º**), o que implica um esforço financeiro da entidade gestora no caso de expropriação e ainda mais no caso da venda forçada, mesmo que este instrumento não conste dos instrumentos aprovados para a concretização da operação de reabilitação urbana, na medida em que se processa a requerimento do proprietário (cf. nº 2 do artigo 59º).

Acresce que, no caso de **arrendamento forçado**, o esforço financeiro será sempre do município ou da entidade gestora, cuja recuperação será sempre a longo prazo. Esta situação dificulta o processo de reabilitação e compromete a própria sustentabilidade económico-financeira das entidades gestoras, e só poderá ser colmatada se, no caso de não pagamento das despesas e encargos suportados com as obras de reabilitação, a dívida daí resultante for tratada como **dívida comum**, gozando de privilégio creditório imobiliário especial, solução esta que se encontra consagrada no artigo 108º do Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro para o qual remete, e bem, o nº 2 do artigo 55º do Decreto-Lei 307/2009.

Acresce que a solução dada pelo artigo 59º, ao remeter, no caso em que o prédio objecto de obras coercivas está arrendado, para o disposto no artigo 18º do Decreto-Lei 157/2006 de 8 de Agosto, agrava o ressarcimento da entidade gestora responsável pelas obras na medida em que só 50% do valor da renda reverterá para a entidade gestora.

A solução vigente, ressarcimento das despesas com as obras coercivas através do recebimento de rendas, tem constituído um dos maiores obstáculos à realização de obras coercivas e, assim, à reabilitação urbana, Não há nenhuma razão que justifique o benefício do infractor (o proprietário incumpridor do dever de reabilitação) com manifesto prejuízo social e para o erário público.

Face ao exposto propõe-se que o recurso à solução contida no artigo 108º do Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro, para ressarcimento das despesas com as obras coercivas seja o instrumento aplicável quer no caso de prédios devolutos quer no caso de prédios arrendados pelo que **o artigo 59º do Decreto-Lei 307/2009 deve ser revogado e, conseqüentemente alterado o Decreto-Lei nº 157/2006 de 8 de Agosto revogando o correspondente artigo 18º.**

Note-se que, **a não ser revogado o artigo 59º dever-se-ia, por imperativo de interesse público, revogar o número 2 do mesmo artigo** na medida em que a venda forçada se traduz num benefício para o proprietário que não cumpre o dever de reabilitar pelos motivos abaixo indicados e não se vislumbra a utilidade pública da expropriação de prédio já reabilitado.

b) Propõe-se a revogação da h) do número 1 do artigo 54º e dos artigos 62º e 63º, pelos motivos abaixo indicados.

Primeiro, com as alterações propostas, nomeadamente a revogação do 59º e a aplicação do nº2 do artigo 55º, desaparece a razão de ser deste instrumento. Do ponto de vista da entidade gestora o recurso à venda forçada como instrumento de política urbanística traduzir-se-á numa fonte de encargos sem retorno, podendo conduzir rapidamente à insustentabilidade económica do processo de reabilitação e a uma grave prejuízo para o erário público.

Resulta do procedimento estatuído nos artigos 62º e 63º e o projecto reforça com a alteração que introduz no nº4 do artigo 62º, que o valor do prédio não pode ser inferior ao que seria determinado a

título de justa indemnização nos termos do Código das Expropriações e que, em caso de discordância, com o valor assim determinado o processo seguirá os termos do processo de expropriação para determinar o respectivo valor, que pode ser superior ao valor pelo qual o mesmo seja alienado em hasta pública. Da experiência que temos colhido, os valores de expropriação de prédios degradados são substancialmente superiores aos de mercado.

Neste caso, a diferença entre aqueles dois valores, é suportada pela entidade gestora nos termos do nº6 do artigo 63º, sem direito a qualquer contrapartida. Mais, não é estabelecido qualquer mecanismo de **ressarcimento da entidade gestora** pela despesa que tem necessariamente que suportar nomeadamente as despesas decorrentes do processo de expropriação subsequente à venda forçada. Assim a título de exemplo e excluindo as despesas da entidade gestora com todo o procedimento suponha-se que um prédio tem um valor base de 100 unidades monetárias (um) e que, recorrendo à venda forçada é arrematado por 110 um. Impondo-se o recurso ao código das expropriações nos termos do nº 3 do artigo 63º, vem a ser fixado pelo tribunal um valor de 150 um. Por força do disposto no nº 6 do artigo 63º como o prédio foi arrematado por 110 um, a entidade gestora terá que suportar um custo de 40 um sem qualquer contrapartida e sem qualquer razão para o gasto de dinheiro público a não ser o benefício do proprietário inadimplente que pela via deste instituto consegue para o prédio que não reabilitou nem vendeu um valor acima do valor do mercado à custa do dinheiro público.

vi) Artigo 65º

Considerando que os imóveis localizados em sítios classificados de interesse nacional estão isentos de IMI (art. 44º, nº 1, alínea n) do Estatuto dos Benefícios Fiscais) o número 2 do artigo 65º não tem qualquer consequência para os proprietários dos mesmos, pelo que se propõe a inclusão de um número 3 com a seguinte redacção:

Artigo 65º

(...)

3 – Qualquer benefício fiscal associado à localização do imóvel extingue-se nos casos mencionados no número anterior bem como quando o proprietário não cumpra o dever de reabilitar após notificação para o efeito.

vii) Artigo 78º

No que concerne ao **artigo 78º**, importaria esclarecer duas questões:

1ª Na alínea c) do nº 2 estabelece-se que é "...admitido o aproveitamento do vão da cobertura como piso, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior...", torna-se pois conveniente esclarecer se inclui a previsão de eventual alteração do limite da cumieira preexistente ou se se obriga à sua manutenção.

2ª No que especialmente se dispõe no nº3 da referida norma ("O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, aplicando-se, todavia, aos bens imóveis que se localizem em zonas de protecção e não estejam classificados nem em vias de classificação"), a respectiva redacção poderá originar dúvidas de interpretação, designadamente, no que concerne ao conceito de imóvel classificado.

Acerca desta matéria, muito recentemente (Lei nº 55-A/2010, de 31.12), o legislador alterou a redacção da alínea g) do artigo 6º do CIMT que passou a ser a seguinte: "As aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável".

Ora parecendo ser, também, esta a ratio legis do nº3 do artigo 78º, que é reforçada pelo conteúdo da al. b) do nº 2 ("Manter os elementos estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira..."), deveria harmonizar-se a redacção, apenas para estes efeitos, alterando a expressão "imóveis classificados" para "prédios individualmente classificados", com o que se evitará que a reabilitação de toda a Zona Histórica do Porto continue a ser sujeito ao regime de licenciamento, na medida em que se integra no regime geral de reabilitação. Não

faz sentido que a reabilitação do Centro Histórico do Porto, seja mais dificultada do que no resto da cidade.

Entendendo-se que a expressão “imóveis classificados” abrange os conjuntos e sítios, nos termos definidos na Lei de Bases do Património Cultural, todos os prédios, ainda que muito degradados, em ruína e desprovidos de interesse patrimonial ou cultural, estarão abrangidos pela excepção contida no n.º 3 referido ou seja, a respectiva reabilitação (mesmo a simples conservação), estará sujeita a licenciamento.

No que concerne à cidade do Porto, a respectiva Zona Histórica, é a área da cidade que apresenta maiores índices de degradação e desertificação, pelo que tem motivado um esforço acrescido das entidades que promovem a sua reabilitação (Município e Porto Vivo, SRU) contudo, em virtude de estar classificada, a manter-se a redacção do projecto, poderá ficar onerada desproporcionadamente, dado que o processo de reabilitação em áreas não classificadas será mais apelativo para investidores face à simplificação imprimida ao processo de reabilitação, atendendo a que passa a não ser exigido o licenciamento das operações urbanísticas de reabilitação.

3º Por outro lado a alínea a) do número 2 ao estabelecer a possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo pode vir a gerar situações de perdas irreversíveis ao nível do património edificado e, como tal, entende-se ser aconselhável que nestas situações haja uma prévia apreciação pelo que tais operações urbanísticas se deverão integrar no regime geral da reabilitação urbana. Propõe-se assim que seja eliminada a expressão “com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo”.

Pelos argumentos acima expostos propõe-se a seguinte redacção:

Artigo 78º

(...)

2 – (...)

a) *Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes;*

(...)

3 – *O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis **individualmente** classificados ou*

viii) Artigo 97º

No nº 8 do artigo 97º (artigo 79º do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro) a expressão “...nos termos previstos no nº 2 do artigo 14º..” deve ser, em nossa opinião substituída pela expressão “...nos termos previstos no nº 3 do artigo 13 e no nº 2 do artigo 15.”, atendendo a que a matéria é agora regulamentada nos artigos 13º e 15º.

Artigo 97º

(...)

8 – *As sociedade de reabilitação referidas no nº 1 **podem ser encarregues pela câmara municipal de preparar os projectos de delimitação de áreas de reabilitação e de operações de reabilitação urbana, nos termos previstos no nº 3 do artigo 13º e no nº 2 do artigo 15º ou (...)***

B) Comentários finais

A simplificação e desformalização da **delimitação de áreas de reabilitação urbana**, nos termos preconizados no projecto (artigo 13º), permite agilizar o processo de reabilitação, o que, só por si, se

traduz num incentivo à reabilitação, dado que um dos obstáculos com que os investidores/proprietários e as entidades gestoras se deparam é a morosidade do processo de reabilitação.

O procedimento de delimitação de áreas de reabilitação urbana regulado no Decreto-Lei nº307/2009 de 23.10, ao estabelecer que a delimitação de área de reabilitação urbana em instrumento próprio tem que conter a definição da estratégia ou programa estratégico, atendendo a que esta definição exige um conhecimento detalhado do território a intervir, é necessariamente moroso e ainda mais, se considerarmos áreas de reabilitação urbana de grande dimensão.

Assim, crê-se que as alterações introduzidas serão determinantes na motivação e agilização do processo de reabilitação, tanto mais que o acesso a benefícios fiscais e outros instrumentos está dependente da localização em áreas de reabilitação urbana, previamente delimitadas.

O mesmo acontece com a criação do **regime especial da reabilitação urbana**, dado que permite encurtar, desonerar e simplificar o procedimento de reabilitação e constituirá, sem margem para dúvidas, um factor de dinamização, com forte incremento à canalização de investimentos em sede de reabilitação.

A possibilidade de, **a cada área de reabilitação urbana poder corresponder uma ou mais operações de reabilitação urbana**, além de facilitar o processo, torna-o mais realista, na medida em que numa área de reabilitação urbana extensa há, necessariamente realidades distintas, que agora podem ser objecto de operações mais ou menos complexas (simples ou sistemáticas), adequadas às respectivas necessidades de reabilitação.

Todas as sugestões de alteração acima referidas são consideradas importantes e integradas. Contudo não podemos deixar de sublinhar que **a venda forçada põe em objectivamente em causa a sustentabilidade financeira das entidades gestoras e indirectamente o Estado.**

As alterações propostas melhoram objectivamente o regime jurídico da reabilitação urbana melhorias essas que poderão ser acrescidas caso sejam acompanhadas também de outras alterações legislativas tais como o Novo Regime Jurídico do Arrendamento urbano, o Estatuto dos benefícios fiscais, códigos do IMI, IMT, IRS e IVA. No que ao IVA refere parece imprescindível manter a taxa actual sobre as empreitadas de reabilitação urbana nas Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística.

Assim se conseguiria dinamizar o processo de reabilitação urbana e recriar o mercado de arrendamento.

Este é o contributo possível nas 72 horas disponibilizadas para o efeito. Obviamente que num prazo mais alargado teria sido possível analisar com maior profundidade o diploma que nos foi enviado.

