



PARECER SOBRE O PROJECTO DE LEI QUE ALTERA O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Na sequência do envio a esta Federação, para parecer, do projecto de Proposta de Lei que altera o regime jurídico da reabilitação urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, não podemos deixar de saudar a iniciativa legislativa em apreço, que nos merece, contudo, as seguintes observações:

1. Alteração do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano

Entendemos que qualquer intervenção ao nível do quadro legal da reabilitação urbana devia ser antecipada ou, quando muito, acompanhada de uma alteração simultânea ao regime jurídico do arrendamento urbano, sob pena de o primeiro se revelar ineficaz, pois são indispensáveis medidas como a liberalização das rendas antigas e a aceleração do processo de despejo.

2. Benefícios e incentivos fiscais

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.

E 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).



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.

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.

3. 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.

4. 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).

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.

5. 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, 22 de Setembro de 2011