



AOS AFP E SL
2011-09-23
B

Gabriel Osório de Barros

ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

Exma. Senhora Professora Doutora
Assunção Cristas
M.I. Ministra da Agricultura, do Mar do
Ambiente e do Ordenamento do Território
Praça do Comércio
1149-010- LISBOA

Lisboa, 20 de Setembro de 2011

Exma. Senhora Ministra,

Vimos pela presente enviar o comentário da Associação Lisbonense de Proprietários, à proposta de lei relativa ao novo regime jurídico da reabilitação Urbana.

Com os protestos de elevada consideração,

Atentamente

(Luís de Menezes Leitão)

Processado por Computador



ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

EXMA. SENHORA MINISTRA DA AGRICULTURA, DO MAR,
DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO:

A ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS, com sede na Rua D. Pedro V, 82, em Lisboa, vem pronunciar-se sobre o anteprojecto de proposta de lei relativa à revisão do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) constante do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro, o que faz pela forma seguinte:

1. O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) constante do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro, constitui um diploma que estabelece a possibilidade de aplicação de medidas muito gravosas para os proprietários urbanos, quando é constituída uma área de reabilitação urbana. Essas medidas incluem nos termos do seu art. 56º, nº1, obras coercivas, empreitada única de conjuntos de edifícios, direito de preferência na sua alienação, e arrendamento forçado. Se a operação de reabilitação urbana for de natureza sistemática a estas medidas acrescem a constituições de servidões sobre os edifícios, expropriações, venda forçada e reestruturação da propriedade. Ora, sabendo-se que a responsabilidade da degradação do parque urbano é exclusivamente do Estado, em virtude do congelamento de rendas que dura há 100 anos, a alteração do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana deveria ter sido associada a uma revisão da lei do arrendamento que permitisse a actualização das rendas nos contratos antigos. Rever o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana antes da revisão da Lei do Arrendamento não é, por isso, a melhor política, uma vez que não haverá qualquer incentivo à reabilitação urbana sem a liberalização das rendas antigas.

2. A ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS não concorda com as alterações aos arts. 2º, b) e 7º, 13º e 14º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana ao dissociarem a delimitação da área de recuperação urbana da aprovação das operações de reabilitação urbana, permitindo que possam ser lançadas várias operações de reabilitação urbana na mesma área delimitada. A nosso ver, deverá manter-se a ligação da delimitação da área da reabilitação urbana a uma única operação de reabilitação urbana, o que transmite aos proprietários segurança no sentido de que não podem ser delimitadas áreas de reabilitação urbana, sem se especificar o fim a que se destina essa reabilitação.

3. O novo art. 16º mantém a solução que já resulta do actual art. 17º do RJRU de atribuir aos municípios a possibilidade de atribuir benefícios fiscais, mas não concretiza legalmente quais são esses benefícios. No entender da ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS os municípios não devem ter discricionariedade na atribuição desses benefícios, devendo estar garantida legalmente a isenção de IMI e de IMT a todos os prédios que sejam objecto de operações de reabilitação urbana.

4. O novo art. 18º passou a atribuir a vigência de 15 anos da delimitação da área de reabilitação urbana às próprias operações de reabilitação urbana. Ora, não faz sentido que uma operação de reabilitação urbana possa ter um prazo tão dilatado e muito menos que a delimitação da área de reabilitação dure eternamente podendo a todo o tempo serem lançadas novas operações de reabilitação urbana com a duração de 15 anos, como se prevê expressamente no nº4.

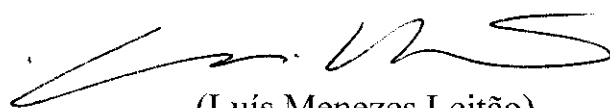
5. A ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS discorda que se mantenha o regime do art. 32º de atribuir um efeito automático de atribuição da utilidade pública para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição e servidões. Esse regime obriga a impugnar contenciosamente toda a operação, se o proprietário considerar que não se justifica que a sua propriedade seja abrangida.

6. Embora considere inconstitucional a possibilidade de venda forçada dos imóveis abrangidos nas operações de reabilitação urbana sistemática, a ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS considera positiva a alteração ao art. 62º, nº4, no sentido de estabelecer como limite mínimo de preço o valor que resultaria da expropriação.

7. A ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS manifesta a sua concordância com o procedimento simplificado de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação de edifícios, constante dos novos arts. 80º e ss., que nos parece poder contribuir para reduzir a elevada carga burocrática existente nas operações de reabilitação urbana.

8. A ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS concorda igualmente com a alteração proposta para o art. 1425º do Código Civil.

O Presidente



(Luís Menezes Leitão)

