



Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Análise da Proposta de Lei de Alteração

A CIP – Confederação Empresarial de Portugal considera que não se pode perder mais tempo e que devem ser desenvolvidos todos os esforços necessários ao nível legislativo que permitam “Fazer acontecer a regeneração urbana”.

É urgente investir na regeneração urbana e que este investimento seja atractivo, nomeadamente pela aceleração da recuperação do capital investido.

Só com a criação de condições objectivas favoráveis se incentivará os proprietários dos imóveis, os investidores, os agentes económicos da fileira da construção e outros interessados a empenhar-se nesta importante tarefa da regeneração das cidades, da requalificação de bairros e reabilitação de edifícios, no sentido de melhorar a qualidade de vida nas cidades e de, nomeadamente, melhorar o acesso das famílias à habitação, promover a mobilidade laboral, melhorar a qualidade das habitações e aproveitar melhor as habitações já existentes.

Se não for assegurada a necessária e continuada coordenação entre os organismos públicos envolvidos, nomeadamente ao nível dos vários instrumentos legislativos a aprovar e a publicar e da implementação das medidas no terreno, e se não houver possibilidade de um acompanhamento sistemático que inclua os agentes privados, tendo em vista, caso se revele necessário, o ajustamento das soluções que vierem a ser aprovadas, dificilmente se conseguirá ter uma política de regeneração urbana que conduza ao repovoamento dos centros urbanos e à melhoria da qualidade de vida.

A proposta de Lei agora apresentada pelo Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território vem dar seguimento ao pacote legislativo apresentado no primeiro trimestre deste ano pelo Governo da anterior legislatura, no sentido de promover o investimento na reabilitação urbana e dinamizar o mercado de arrendamento.

Nessa altura, manifestamos uma concordância generalizada com as medidas apresentadas que, no âmbito da reabilitação urbana, acolham grande parte das

propostas orientadoras já apresentadas pela CIP em Novembro de 2010 no documento “Fazer Acontecer a Regeneração Urbana”.

Ainda que em diversos aspectos, como é o caso da substituição das licenças e pedidos de autorização pela comunicação prévia, as alterações desta proposta de Lei sejam muito próximas das que o anterior Governo apresentou, estamos agora perante uma reforma mais abrangente no que se refere à reabilitação urbana e que pretende dar cumprimento às obrigações decorrentes do memorando de entendimento (MoU) assinado entre o Estado Português e a CE, o BCE e o FMI.

Tal como afirmamos mais adiante nesta análise, a CIP entende que esta reforma deverá, necessariamente, ser articulada com a respeitante à dinamização do mercado de arrendamento. Num quadro de liberalização das rendas, podem por certo delinear-se soluções gerais mais justas, que evitem a conflitualidade de interesses.

Neste contexto, chamamos a atenção para o conjunto de considerações que formulamos relativamente a esta Proposta de Lei de alteração do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, bem como, no que se refere ao quadro mais alargado, da dinamização do mercado de arrendamento e das obrigações assumidas pelo Estado Português no MoU.

1. Regime da Reabilitação Urbana:

- No que se refere às áreas de reabilitação urbana (artigo 7.º), deverá ser ponderada a possibilidade de, para além dos Municípios, outras entidades – públicas e privadas - poderem propor a sua delimitação, ainda que a respectiva aprovação continue a ser da competência dos Municípios.
- É igualmente positivo, no que se refere ao âmbito temporal da área de reabilitação urbana, o estabelecimento de um limite inicial de contagem do prazo, o qual coincide com a data da referida aprovação.
- O mecanismo da venda forçada de imóveis, já previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009, deve ser encarado com especial cuidado, pois estamos perante valores essenciais mas, neste caso, conflitantes. Por um lado, pretende-se realizar a

função social da propriedade e possibilita-se, em determinadas condições, a venda do imóvel em hasta pública. Por outro lado, não se pode deixar de respeitar o direito de propriedade privada.

Aceitamos que, face à actual legislação (DL 307/2009), o estabelecimento de um montante mínimo a partir do qual o imóvel pode ser vendido, constitui uma nova garantia para os proprietários.

No entanto, esta equiparação do valor base de venda ao valor da indemnização no caso de expropriação é, para já, a solução possível, mas pode não corresponder, em todos os casos, à solução mais justa.

Tal como afirmaremos no ponto 2 desta análise, esta reforma deverá ser articulada com a respeitante à dinamização do mercado de arrendamento. Num quadro de liberalização das rendas, podem por certo delinear-se soluções gerais mais justas, que evitem a conflitualidade de interesses.

- Entendemos como negativo o facto de a proposta de lei apenas mencionar a possibilidade de acesso a financiamentos públicos (artigo 74.º). Neste âmbito, constituindo o financiamento público um instrumento propulsor da reabilitação urbana, seria desejável que desde já se avançasse com alguma especificação sobre os mesmos.

- A CIP congratula-se com a generalidade das medidas de simplificação que visam facilitar os procedimentos necessários à reabilitação urbana. Exemplos disso são a criação do regime especial de reabilitação urbana e, no seu âmbito, a criação da comunicação prévia, que substitui as actuais licenças e autorizações.

Neste âmbito:

- Propomos que o âmbito de aplicação (artigo 78.º) do novo regime especial de reabilitação urbana passe a abranger os edifícios cuja conclusão da construção tenha ocorrido há mais de 20 anos e não apenas, como está previsto, aos que tenham mais de 30 anos.

- Ainda no que se refere ao âmbito de aplicação deste regime simplificado (artigo 78.º), e tendo em vista uma efectiva dinamização da reabilitação

urbana, defendemos uma definição mais abrangente e menos taxativa do âmbito de aplicação deste regime. De facto, na proposta em apreço, o número 2 do artigo 78.º parece-nos demasiado limitativo não permitindo assim, que um procedimento mais simples e célere tenha uma ampla aplicabilidade.

- o Entendemos que os benefícios, incentivos e apoios previstos no artigo 79.º se aplicam também aos edifícios ou fracções localizados numa área de reabilitação urbana, pelo que a referência feita neste artigo deve incluir todo o n.º 1 do artigo 78.º e não apenas a alínea b) como, talvez só por mero lapso, lá está mencionado.
- o Por questões de celeridade na entrada em vigor desta legislação e tendo presente a necessidade de evitar entraves à implementação prática deste regime simplificado, os modelos de Comunicação Prévia e do Termo de Responsabilidade do técnico autor do projecto devem ser aprovados em anexo ao presente diploma, não ficando dependentes de uma publicação posterior.
- o É positivo o estabelecimento do deferimento tácito no caso da comunicação prévia como procedimento para realização de obra.
- o É igualmente positivo o facto de as decisões estarem centradas numa única entidade, a designar pelo município, sendo sempre de acautelar toda a celeridade de que deve estar imbuído o processo.

2. Dinamização do Mercado de Arrendamento

Desde há muito que a CIP tem vindo a defender uma reforma mais estruturada, mais abrangente e profunda do mercado de arrendamento e da reabilitação urbana.

A CIP entende que dificilmente lograrão êxito os esforços no sentido de implementar qualquer reforma que vise isoladamente uma destas duas realidades.

Nesse sentido, a CIP defende a implementação de uma reforma ampla e estruturada que, num quadro legal alargado e de complementaridade, leve a efeito a reforma de

duas áreas estratégicas essenciais para incentivar a actividade económica da fileira da construção.

A dinamização do mercado de arrendamento constituirá a mola propulsora necessária a que aconteça a reabilitação urbana. Há, na verdade, múltiplos aspectos que fazem com que estas duas realidades estejam intrinsecamente ligadas e de cuja implementação depende o sucesso destas reformas.

Referimo-nos à necessidade de definir processos de liberalização de rendas antigas, em paralelo com o estabelecimento, se e quando necessário, de um sistema de apoio social a inquilinos com rendimentos inferiores aos exigidos para suportarem o novo valor mensal da renda.

De facto, não se pode esperar que aconteça a reabilitação urbana continuando, na generalidade, os proprietários desprovidos de meios e incentivos para concretizar as obras necessárias.

3. Memorando de Entendimento

Uma última nota relativamente aos compromissos que, neste âmbito, foram assumidos por Portugal no memorando de entendimento com a CE, FMI e BCE.

Procede-se à simplificação de procedimentos, nomeadamente, através da Criação do Regime Simplificado de Reabilitação Urbana, tal como estabelecido no MoU.

No entanto, na Proposta de Lei agora apresentada não são consideradas as recomendações, em matéria de realojamento temporário de inquilinos de edifício sujeito a obras de reabilitação, previstas no MoU.

Em conclusão, reiteramos que uma verdadeira reforma do regime da reabilitação urbana depende de uma eficaz dinamização do arrendamento, bem como dos incentivos fiscais e dos apoios e financiamentos que lhe são necessários.