DECRETO N.º 140/IX

AUTORIZA O GOVERNO A APROVAR UM REGIME EXCEPCIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA PARA AS ZONAS HISTÓRICAS E ÁREAS CRÍTICAS DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA E A PREVER O REGIME JURÍDICO DAS SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea d) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º
Objecto

Fica o Governo autorizado a aprovar um regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas ou áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e a prever o regime jurídico das sociedades de reabilitação urbana.

Artigo 2.º
Sentido e extensão

O sentido e a extensão da legislação a aprovar pelo Governo são os seguintes:

a) Definir o regime jurídico das sociedades de reabilitação urbana enquanto empresas municipais ou, em casos de excepcional interesse público,

sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos, a constituir nos termos a definir por lei;

b) Atribuir a sociedades de reabilitação urbana competências para o licenciamento e autorização previstas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, para as operações urbanísticas promovidas por terceiros dentro das zonas sujeitas a reabilitação urbana;

c) Atribuir a sociedades de reabilitação urbana o poder de expropriar imóveis destinados à reabilitação urbana, bem como o poder de constituir servidões administrativas;

d) Atribuir a sociedades de reabilitação urbana competências em matéria de realojamento;

e) Atribuir a sociedades de reabilitação urbana as competências previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 42.º, no n.º 2 do artigo 44.º e no artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro;

f) Isentar dos licenciamentos e autorizações previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, as operações urbanísticas cuja execução seja efectuada pelas sociedades de reabilitação urbana;

g) Estabelecer regras específicas para tornar céleres e eficazes os procedimentos de licenciamento e autorização para as operações urbanísticas promovidas nas zonas sujeitas a reabilitação urbana;

h) Estabelecer regras relativas ao regime da expropriação em áreas a reabilitar, considerando de utilidade pública estas expropriações, permitindo que a propriedade seja adquirida pelos municípios ou pelas sociedades de reabilitação urbana, e conferindo-lhes carácter de urgência;

i) Estabelecer o direito de preferência na venda dos bens reabilitados a favor dos antigos proprietários dos bens expropriados a exercer tendo como base o preço

a que o bem será colocado no mercado, e um segundo direito de preferência, caso o bem apenas vier a encontrar comprador por preço inferior;

j) Estabelecer que o direito de preferência a que se refere a alínea anterior prevalece sobre o direito de preferência legal a favor dos arrendatários na venda do local arrendado;

l) Estabelecer regras específicas no que concerne ao cálculo das indemnizações determinando que estas devem corresponder ao valor real e corrente dos imóveis no mercado na data da declaração de utilidade pública, sem contemplação das mais valias, resultantes da reabilitação da zona de intervenção e do imóvel expropriado.

m) Estabelecer que na expropriação de terrenos, edifícios ou construções, logradouros, ou direitos a eles relativos, a reabilitar, a indemnização deve corresponder ao valor do edificado e do solo, tendo em conta a construção nele existente;

n) Estabelecer que, para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 28.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, na expropriação de edifícios ou fracções com contratos de arrendamento anteriores ao Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, o valor a considerar será o de rendas a valores de mercado e não o das rendas efectivamente recebidas pelo expropriado;

o) Conceder aos arrendatários habitacionais, cujos contratos de arrendamento caduquem como consequência da expropriação, direito de preferência em qualquer arrendamento que o proprietário pretenda celebrar até 18 meses a contar da emissão do alvará de utilização que tenha como objecto a respectiva fracção ou imóvel depois de reabilitado;

p) Estender o direito de preferência previsto na alínea anterior às situações em que, na sequência da reabilitação, à fracção anteriormente ocupada pelo arrendatário corresponda outra com a mesma localização na planta, ainda que com maior ou menor área, ou com diversa disposição interna;

q) Conceder direitos específicos aos arrendatários habitacionais no caso de imóveis que não se destinem a ser demolidos durante a operação de reabilitação ou que, sendo demolidos, se destinem a ser reconstruídos, e, em qualquer dos casos, imóveis para os quais esteja prevista a manutenção de fracções destinadas a habitação, concedendo-lhes como alternativa à caducidade do arrendamento a opção pela manutenção do contrato, no caso de não ser necessário abandonar o imóvel durante as obras, ou pela respectiva suspensão pelo período que durar esse abandono, em qualquer dos casos, com actualização de renda, e transmitindo-se a posição contratual do senhorio, para o município ou para sociedades de reabilitação urbana;

r) Estabelecer que, caso o número de fogos do imóvel que se destina a habitação e de que as sociedades de reabilitação urbana ou o município sejam ou venham a ser proprietários na sequência da operação de reabilitação, seja inferior ao número de inquilinos com o direito de manutenção ou suspensão do contrato a que se refere a alínea anterior, o direito à suspensão do contrato é conferido em primeira prioridade, aos mais idosos; em igualdade de circunstâncias daqueles, aos de rendimentos mais baixos; e se a igualdade de circunstâncias se mantiver, aos titulares de arrendamentos mais antigos;

s) Estabelecer que o direito a que se refere a alínea q) não se aplica aos arrendatários que disponham no mesmo concelho, ou em concelho límitrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado;

t) Estabelecer obrigações de realojamento temporário a cargo de sociedades de reabilitação urbana ou do município, no caso dos arrendatários que optem pela suspensão do contrato;

u) Estabelecer que a actualização da renda a que se refere a alínea q**)** se fará segundo critérios de mercado, até ao limite de 10% do rendimento líquido

mensal do agregado familiar, caso este não exceda dois salários mínimos nacionais, e 15% do rendimento líquido mensal, nos restantes casos;

v) Estabelecer que o limite máximo a que se refere o número anterior será fixado pela sociedade de reabilitação urbana, ou pelo município, com base nos valores de mercado apurados e nas declarações de IRS dos membros do agregado familiar do inquilino relativas ao ano anterior à declaração de utilidade pública, ou ao ano anterior ao da fixação da renda pela sociedade de reabilitação urbana, se este for posterior, passando o referido valor, se as partes não acordarem de outro modo, a constituir o valor da renda, o qual é aplicável a partir do mês em que os arrendatários reocupem a fracção ou no mês seguinte ao da notificação do mesmo, cabendo impugnação do acto para o Tribunal Administrativo de Círculo territorialmente competente, sem segundo grau de jurisdição;

x) Estabelecer direitos específicos a favor dos arrendatários comerciais para cuja fracção esteja prevista a utilização comercial depois da operação de reabilitação urbana, permitindo-lhes optar entre a indemnização por caducidade do arrendamento e a reocupação da fracção, com um novo contrato de arrendamento com uma renda a valores de mercado, acrescido da indemnização pela paralisação da actividade durante o período de realização das operações de reabilitação, regime que será aplicável aos contratos de arrendamento para indústria, para o exercício de profissões liberais e para outros fins não habitacionais. A haver lugar à actualização de renda nos termos da presente alínea, a mesma será progressiva e deve ocorrer num prazo de três anos;

z) Estabelecer que, na falta de acordo, a renda a que se refere a alínea anterior será fixada por um tribunal arbitral necessário, de cujas decisões cabe sempre recurso sobre matéria de direito para o Tribunal da Relação competente em função do lugar da situação do imóvel, podendo, em alternativa, as partes

optar por recorrer à mediação, a árbitro único ou a arbitragem institucionalizada;

aa) Estabelecer que apenas haverá direito à actualização da renda, prevista nas alíneas q) e x) caso o valor das obras de reabilitação exceda o valor correspondente a uma renda anual, calculada com base na renda em vigor à data da aprovação do documento estratégico;

bb) Estabelecer o regime de designação dos árbitros e conferir ao tribunal arbitral competência para fixar as regras processuais aplicáveis, tendo presente, nomeadamente, o princípio da descoberta da verdade material, do contraditório e da celeridade processual, bem como estabelecer um prazo máximo de três meses para o tribunal arbitral decidir;

cc) Atribuir a sociedades de reabilitação urbana competências de fiscalização da execução das obras de reabilitação;

dd) Permitir que os municípios que assumam as tarefas de reabilitação urbana em zonas históricas ou áreas de recuperação e reconversão urbanística, sem intervenção de sociedades de reabilitação urbana, possam optar por seguir o regime estabelecido para as sociedades de reabilitação urbana;

ee) Atribuir a sociedades de reabilitação urbana as competências previstas na presente lei relativamente a processos de reabilitação em curso no momento da entrada em vigor da lei autorizada, quando os municípios entendam transferir as respectivas posições contratuais relativamente a processos de reabilitação já iniciados;

ff) Instituir um dever de cooperação, segundo o princípio da reciprocidade, entre todas as entidades, públicas e privadas, cuja área de actuação esteja directamente relacionada com a preparação e a realização das intervenções a realizar por sociedades de reabilitação urbana.

Artigo 3.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 90 dias.

Aprovado em 30 de Outubro de 2003

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA,

(João Bosco Mota Amaral)