

O Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana (Decreto Lei 104/2004, De 7 De Maio) A Sustentabilidade – Srrncípio Determinante da Reabilitação Urbana

Resumo

Ana Maria Almeida:

Administradora Executiva da APOR –

Agencia para a Modernização do Porto S.A

As políticas de requalificação urbana surgem hoje como uma das tendências do moderno direito urbanístico, em reacção contra um modelo de desenvolvimento urbano assente essencialmente em fenómenos de expansão urbana com o alargamento dos perímetros das cidades.

As sociedades de reabilitação urbana visam criar dinâmicas de reabilitação – atrair novos habitantes, novo comércio, mais turismo e mais serviços – e lançam-se as bases para que os investidores comprem e reabilitem prédios, contribuindo assim, de forma eficaz, para que se verifique uma reversão da situação de escassez, envelhecimento e empobrecimento da população e para que se atraiam jovens num evidente esforço de miscigenação social.

A melhoria do ambiente urbano num processo de reabilitação integrada e sustentável é resultado da transversalidade da intervenção ao nível sectorial.

Sustentabilidade ou Desenvolvimento Sustentável, que, em sentido lato, se definem como “satisfação das necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de satisfazerem as suas”, enunciado, em 1987, pela Comissão Mundial do Meio Ambiente e do Desenvolvimento (WCED), ao publicar o Relatório Bruntland (“O nosso Futuro Comum”). Tal ideia era já corroborada num provérbio popular do Quénia: “NÃO HERDAMOS A TERRA DOS NOSSOS PAIS, PEDIMO-LA EMPRESTADA AOS NOSSOS FILHOS”.

Enquadramento Geral

As políticas de requalificação urbana surgem hoje como uma das tendências do moderno direito urbanístico, em reacção contra um modelo de desenvolvimento urbano assente essencialmente em fenómenos de expansão urbana com o alargamento dos perímetros das cidades.

A requalificação e regeneração dos centros das cidades através de um processo sistemático de reabilitação urbana é um grande desafio para todas as partes envolvidas, particularmente para os proprietários e investidores que, de mote próprio, são os verdadeiros agentes da reabilitação urbana, são aqueles que contribuem para a criação de um mercado rentável e competitivo, de uma economia dinâmica e sustentável, de forma a promover a melhoria da qualidade de vida urbana.

À Administração Pública, central e local competem tarefas que passam pelo incentivo ao investimento privado, adequação da legislação, descentralização dos poderes públicos, criação de apoios e incentivos à reabilitação urbana através, nomeadamente, de benefícios

fiscais para todos os que estão ou queiram regressar aos centros das cidades, de forma a alavancar todo o processo.

Não esqueçamos também a grande importância que o desenvolvimento de parcerias, entre entidades públicas e privadas, assume nestas matérias. Juntar as partes envolvidas, desenvolver de forma criativa o partenariado é um dos mecanismos que em muito contribui para a sustentabilidade de todo o processo de reabilitação urbana.

Neste processo existe para todas as entidades, públicas e privadas, um especial dever de cooperação activa e empenhada na prossecução do interesse público de reabilitação urbana.

A verdadeira questão que se coloca ao nosso País é a questão de saber como e searemos aproveitar o nosso património, protege-lo, usá-lo, vivê-lo. Trata-se de um problema que indubitavelmente atinge e causa sequelas ao posicionamento de cada cidade, e à sua competitividade no seio da rede urbana nacional e internacional.

A grandeza de um País vê-se aí, vê-se na forma como se protegem os valores, a cultura, como se mantém aquilo que constitui a nossa herança, aquilo que em nós foi depositado pelos nossos antepassados. Temos pois fortes responsabilidades.

Os conceitos fundamentais fornecem um enquadramento, um pano de fundo, ajudam a equacionar os aspectos a desenvolver, a definir o que realmente se pretende.

REABILITAÇÃO – conservação, recuperação, readaptação de edifícios e de espaços públicos com o objectivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, mantendo o seu carácter fundamental. Trata-se de uma perspectiva de conservação do edificado.

RENOVAÇÃO – apela para uma actuação de modernização, de readaptação ou de substituição dos imóveis.

REQUALIFICAÇÃO/REVITALIZAÇÃO/REGENERAÇÃO URBANAS – Processo sistemático (e não isolado, prédio a prédio) de intervenção no tecido urbano existente com a finalidade de o adequar às exigências da vida actual em matérias relacionadas com a qualidade de vida e a promoção sustentável de um saudável ambiente urbano, sendo a escolha dos seus instrumentos jurídicos ditada por considerações de adequação, de equilíbrio e de proporcionalidade relativamente ao fim proposto.

A regeneração urbana e a sua ligação às questões de cariz social

O processo de reabilitação urbana é algo complexo e muito abrangente.

Invariavelmente confunde-se reabilitação urbana com a recuperação física de edifícios. O grande problema que se coloca na reabilitação dos centros das cidades e, sobretudo na dos Centros Históricos, não se centra na reabilitação dos imóveis em termos práticos.

Aí, nesses espaços urbanos de elevado valor patrimonial, mas imensamente degradados, falta o mais importante, o investimento. Num processo de reabilitação é necessário convencer proprietários e investidores a aplicar fundos para recuperarem os seus prédios.

Quem investe quer ter uma garantia de que haverá retorno pelo que, é importante a tarefa de atracção de investidores, de pessoas que, a par da criação de habitação, desenvolvam o comércio e outras actividades económicas locais.

Trata-se afinal de criar a necessária confiança para o investimento e conceder credibilidade ao projecto que se está a desenvolver.

Criam-se assim dinâmicas de reabilitação – atrair novos habitantes, novo comércio, mais turismo e mais serviços – e lançam-se as bases para que os investidores comprem e reabilitem prédios, contribuindo assim, de forma eficaz, para que se verifique uma reversão da situação de escassez, envelhecimento e empobrecimento da população e para que se atraiam jovens num evidente esforço de miscigenação social.

A melhoria do ambiente urbano num processo de reabilitação integrada e sustentável é resultado da transversalidade da intervenção ao nível sectorial.

A par da recuperação e modernização do parque habitacional, renovam-se e adequam-se os equipamentos sociais e as infra estruturas públicas, promove-se a instalação de ener-

gias ou de indústrias “limpas”, criam-se espaços verdes, altera-se positivamente a situação de poluição visual e sonora, reequaciona-se a forma de solucionar os problemas de mobilidade e de saneamento.

Aspectos determinantes da degradação física, económica e social dos centros históricos

A legislação relativa ao arrendamento urbano que, tendo historicamente permitido o congelamento das rendas, contribuiu decisivamente para a degradação do parque urbano na medida em que gerou desinteresse dos proprietários pelo estado de conservação dos seus imóveis;

Os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) apenas se debruçaram sobre a delimitação dos núcleos históricos e a inventariação do património existente, sem terem apresentado opções próprias de ordenamento e gestão para essas áreas, demonstrando uma ausência de estratégia a este propósito;

A inexistência de adequados planos de urbanização ou de planos de pormenor ou, ainda de planos que enquadrem as preocupações de protecção do património cultural e do património edificado num quadro normativo mais amplo;

As políticas de planeamento e de habitação que, privilegiando a expansão urbana e a construção de zonas mono funcionais descuraram o potencial tradicionalmente integrador dos centros das cidades;

A descoordenação entre políticas sectoriais, sobretudo a de mobilidade e transportes e a cultural e recreativa, conduz a uma insuficiente ou temporalmente delimitada procura dos centros urbanos, gerando graves problemas de insegurança;

A ausência de critérios de localização de actividades comerciais e de prestação de serviços em toda a zona urbana conduziu à deslocalização de actividades tradicionalmente ligadas aos centros urbanos para zonas peri-urbanas, gerando novas centralidades desarticuladas entre si.

Os instrumentos para a reabilitação e requalificação urbanas, nomeadamente os Planos de Pormenor aliam uma nítida intenção estratégica a mecanismos de contratualização e concertação das opções neles plasmadas, coadjuvados por um sistema de financiamento complexo e disperso:

(Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas, PRAUD; Programas de Urbanismo Comercial, URBCOM; Regime Especial de Comparticipação de Imóveis Arrendados, RECRUA; Apoio Financeiro aos Condóminos proprietários na realização de obras nas partes comuns e fracções autónomas em prédios urbanos constituídos em regime de propriedade horizontal, RECRIPH; Regime de Concessão de Empréstimos sem remuneração de capital, SOLARH; Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas antigas, REHABITA; Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, PROHABITA)

As Sociedades de Reabilitação Urbana - SRU

Ao cabo de décadas de abandono de muitos dos centros das cidades do nosso País, repositórios de património, vivência e identidade próprias, têm estas um instrumento decisivo para fazer a reabilitação daquilo que elas têm de mais valioso.

O estado calamitoso em que muitos centros de cidades se encontram é resultado de políticas públicas erradas que ao longo de muitos anos comprometeram gerações. O congelamento das rendas levou a que os senhorios não dispusessem de recursos para fazer a manutenção das suas casas e, como estas não são eternas, há muito que chegou o dia em que começaram a cair.

São muitas as casas que um pouco por todo o País, e com especial destaque para Lisboa e Porto, ameaçam ruína. Casas que ou estão já abandonadas ou então não dispõem do conforto e segurança mínimos para quem, por falta de meios, nelas ainda é obrigado a residir.

Em face da dimensão e importância deste enorme problema de carácter social, económico e urbano, o DL n.º 104/2004 de 7 de Maio criou finalmente a figura das SRU, elemento indispensável à reabilitação urbana dos centros das cidades onde a degradação atingiu níveis absolutamente inadmissíveis.

Insistir num modelo de reabilitação urbana exclusivamente público, pontual, edifício a edifício, significaria não perceber a realidade, por isso, é hoje fundamental assentar o investimento na reabilitação em escala e na iniciativa privada, dando aos investidores sinais de confiança.

Para além do tradicional planeamento físico, o planeamento das vertentes social e económica das cidades é também um aspecto fundamental no contexto actual das principais economias desenvolvidas e no desenvolvimento estratégico das cidades.

Também especialmente importante é promover intervenções que garantam a sustentabilidade nos seus mais diversos domínios, que respeitem a identidade dos locais onde se projecta a mudança e apostem na criatividade, no conhecimento e na inovação numa perspectiva de resolver os problemas de hoje assegurando a sua actualidade no futuro.

Os Motivos da Excepcionalidade do Regime Jurídico

A intervenção do Estado no processo de reabilitação urbana teve como objectivo a criação de instrumentos de política de inversão da degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de segurança e de estética de significativas áreas urbanas do País.

A tomada de consciência da necessidade de actuar fortemente quer nas Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística quer nas Zonas Urbanas Históricas, promovendo a sua conservação, recuperação e readaptação, constituiu-se assim como um verdadeiro imperativo nacional.

A criação de um regime jurídico excepcional de reabilitação daquelas áreas obedeceu a um conjunto de princípios orientadores e integradores:

Primeiro princípio: é o princípio de que no quadro dos poderes públicos, a responsabilidade pelo procedimento de reabilitação urbana cabe, em primeiro lugar, a cada município a quem é concedida a possibilidade de constituir Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) às quais são atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e licenciamento;

Segundo princípio: é o princípio de que necessário conceder aos poderes públicos meios efectivos de intervenção através da criação das SRU, instrumento empresarial por via do qual se promoverá, mediante decisão dos órgãos autárquicos, o procedimento de reabilitação urbana;

Terceiro princípio: é o princípio de que os poderes públicos mantêm intacta a reserva do controlo de todo o procedimento de reabilitação e de todos os passos que este implica, quer através do domínio e iniciativa dos municípios quer através da SRU que para o efeito constituírem;

Quarto princípio: é o princípio de que os direitos e as obrigações dos proprietários devem ser sistematicamente ponderados e deverá subsistir equilíbrio na protecção dos direitos dos arrendatários.

Como princípio geral é reafirmado, ao longo de todo o regime, que a reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os imóveis a recuperar.

Os proprietários têm, durante a elaboração do documento estratégico e respectiva execução, o direito de requererem ao município ou à SRU que a realização das obras programadas não ponha em causa o seu direito de propriedade, ou que mediante contrato fiquem habilitados a realizarem as obras directamente e por sua conta.

Em caso de expropriação, os expropriados beneficiarão ainda do direito de preferência na aquisição dos seus antigos imóveis depois de reabilitados caso estes venham a ser postos à venda no mercado imobiliário.

Os proprietários que aceitarem as condições de reabilitação definidas terão sempre a oportunidade de manter a propriedade do imóvel, suportando os custos em que se incorra com a reabilitação.

Os arrendatários vêm os seus direitos reforçados, em caso de expropriação, pela possibilidade de suspensão do seu contrato e de reocupação do imóvel e, ainda, pela possibilidade de exercício do direito de preferência em caso de novo arrendamento.

Quinto princípio: é o princípio de que o incentivo económico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação, através da celebração, entre o município ou a SRU e Parceiros Privados, de contrato de reabilitação urbana assente num quadro de referência específico nos termos do qual as Partes, dotadas de ampla liberdade contratual, ajustarão o modo e a forma em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana.

Por razões de transparência a escolha do parceiro privado é feita por concurso público de acordo com uma ampla margem de fixação dos critérios de contratação os quais serão adequados a cada caso concreto.

Sexto princípio: é o princípio de que o empenhamento dos agentes económicos assenta basicamente em dois elementos essenciais, a certeza quanto ao tempo de duração dos procedimentos e a celeridade procedimental.

Relativamente ao Código do Procedimento Administrativo, alguns procedimentos são simplificados, os prazos legais são reduzidos, recorre-se em todas as situações ao deferimento tácito e a autoridade pública de reabilitação dispõe sempre do domínio e iniciativa dos procedimentos.

Finalmente o regime jurídico em análise visa concertar o imperativo público da reabilitação com os interesses sociais envolvidos.

Devem as SRU apoiar os proprietários na preparação e execução das acções de reabilitação.

As SRU são titulares de um especial dever de informação devendo prestar aos proprietários, arrendatários, usufrutuários e demais titulares de direitos reais, todos os elementos informativos de que disponha no que concerne a direitos e deveres das partes em todo o processo de reabilitação urbana, nomeadamente sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que os mesmos podem aceder.

Não menos relevante é o dever de cooperação activo e empenhado de todas as entidades públicas e privadas na prossecução do interesse público de reabilitação urbana.

O DECRETO LEI 104/2004, DE 7 DE MAIO - Particularidades

Instituiu o regime jurídico excepcional para a reabilitação:

- das Zonas Históricas, tal como definidas nos PMOT, ou, não existindo plano ou, sendo este omissivo, tais zonas são delimitadas por deliberação da Assembleia Municipal mediante aprovação de Plano de Pormenor que será elaborado nos casos em que a natureza e dimensão das operações de reabilitação urbana o tornam absolutamente necessário e conveniente

e

- das Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística as quais são declaradas nos termos da Lei dos Solos

Trata-se de promover as intervenções de reabilitação urbana no território mais problemático e degradado das cidades revestindo-se estas operações, para todos os efeitos de interesse público urgente. (Excepcionam-se do âmbito de aplicação deste regime os bens imóveis afectos a uso militar)

O conceito legal de “reabilitação urbana” para efeitos deste regime:

PROCESSO DE TRANSFORMAÇÃO DO SOLO URBANIZADO compreendendo

- 1. a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação,*
com o objectivo de:
melhorar as suas condições de uso;
conservar o seu carácter fundamental,
- 2. o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”*

O Modelo Organizatório das Sru

Enquanto instrumentos de operacionalização do regime excepcional:

Os municípios podem criar empresas municipais de reabilitação urbana (EM) nas quais detenham a totalidade ou a maioria do seu capital social sendo estas reguladas pelo regime das empresas municipais;

Em casos de excepcional interesse público poder-se-ão criar sociedades anónimas (SA) de capitais exclusivamente públicos com participação municipal e estatal nas quais a participação do Estado seja maioritária (através, neste último caso da participação de pessoas colectivas da administração indirecta do estado ou pessoas colectivas empresariais do Estado).

A qualquer uma destas empresas – municipais ou sociedades anónimas – é de forma igual aplicável o presente regime jurídico excepcional no que se refere aos poderes de autoridade, de planeamento, de licenciamento e de expropriação

O objecto social das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), fixado em Pacto Social será sempre a promoção da reabilitação urbana das respectivas zonas de intervenção devidamente identificadas.

O Contrato de Constituição das sociedades deverá também estabelecer os limites geográficos das respectivas zonas de intervenção. Posteriormente pode a Câmara Municipal deliberar, sendo caso disso, a atribuição à SRU de novas zonas de intervenção.

AS COMPETÊNCIAS LEGAIS DAS SRU

No âmbito dos procedimentos de reabilitação compete às SRU:

- Licenciar e autorizar operações urbanísticas (da iniciativa dos proprietários ou dos parceiros privados);
- Expropriar por utilidade pública os bens imóveis e os direitos a eles inerentes;
- Constituir servidões administrativas necessárias à reabilitação urbana;
- Proceder a operações de realojamento;
- Fiscalizar as obras de reabilitação urbana com excepção da competência para aplicação de sanções administrativas acessórias por infracção contra-ordenacional (mantém-se a competência do município)
- Tomar posse administrativa dos bens nos termos da Lei dos Solos.

São atribuições próprias dos municípios, transferidas para as SRU, que as exercerão em exclusivo, durante o procedimento de reabilitação urbana nas respectivas Unidades de Intervenção como tal definidas e com Documento Estratégico aprovado.

As competências dos órgãos autárquicos mantêm-se no que diz respeito a:

- obras a executar nas zonas de intervenção antes da aprovação do Documento Estratégico;
- obras que, mesmo depois da aprovação do Documento Estratégico, não se insiram no procedimento de reabilitação urbana.

Licenciar e autorizar operações urbanísticas

Quando executadas pela SRU:

- as operações urbanísticas estão isentas dos procedimentos de licenciamento e autorização legalmente previstos (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação);
- carecem os projectos de simples aprovação da Câmara Municipal depois de ouvidas as entidades exteriores ao município que, por lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação.

Quando executadas pelos proprietários ou por parceiros privados no âmbito de procedimentos de reabilitação:

- a SRU autoriza ou licencia operações de loteamento e as obras de construção de acordo com as seguintes especificidades:

- há lugar a autorização administrativa se a área em questão está abrangida por Plano de Pormenor;
- há lugar a licença administrativa se a área em questão não está abrangida por Plano;
- no procedimento de licenciamento e em simultâneo com este, deverão ser consultadas as entidades que nos termos legais se devam pronunciar;
- por regra vigora o deferimento tácito findos os prazos legalmente previstos

Com o objectivo de atribuir celeridade e eficácia a todo o processo admite-se a constituição de uma Comissão Especial de Apreciação composta pelas entidades que legalmente se devam pronunciar sobre os pedidos de licenciamento.

O parecer emitido por esta Comissão Especial substitui, para todos os efeitos, os pareceres autorizações e aprovações das entidades que, por lei, se devam pronunciar em processo de licenciamento ou autorização administrativa.

O Modelo Procedimental

1. Unidades de Intervenção (UI)

As SRU definem, através de uma deliberação do seu Conselho de Administração, devidamente fundamentada, as Unidades de Intervenção de acordo com a estratégia de reabilitação entretanto delineada.

Cada Unidade de Intervenção corresponderá, em regra, a um quarteirão, pátio ou rua.

Em casos de excepcional interesse público poderá corresponder a um edifício.

Sempre que a unidade de intervenção se insira em zona para a qual não exista Plano de Pormenor, deverá a SRU notificar a Câmara Municipal para que se pronuncie sobre se entende necessária ou conveniente a elaboração para a zona daquele instrumento de gestão territorial.

Da referida notificação deve constar o teor da deliberação sobre a Unidade de Intervenção e, ainda, todos os elementos disponíveis relativos à intervenção que a SRU pretende que seja levada a efeito. (art. 12º, 3 e 4)

A Câmara Municipal, na sequência da mencionada notificação, poderá:

- deliberar elaborar para a zona um Plano de Pormenor, devendo a Sociedade aguardar pela sua elaboração ou,
- poderá optar por não elaborar o plano, remetendo o procedimento para a SRU para que esta o prossiga ou,

- poderá encarregar a SRU da execução técnica do Plano de Pormenor.
- poderá não se pronunciar no prazo previsto na lei (20 dias) verificando-se neste caso deferimento tácito no sentido de que se considera que dispensa a elaboração de Plano de Pormenor.

2. Documento Estratégico (DE)

Após a definição de uma concreta Unidade de Intervenção ou posteriormente à elaboração e aprovação do Plano de Pormenor acima referido, compete à SRU a elaboração de um Documento Estratégico.

Este documento poderá também ser elaborado pela totalidade dos proprietários da UI, directamente ou através de um promotor, ou, pela entidade vencedora do concurso que venha a ser aberto pela SRU com o objectivo de apresentação de propostas de Documento Estratégico.

Neste caso, o DE será apresentado à SRU que deverá pronunciar-se sobre a proposta no prazo de 30 dias sob pena de a mesma ser considerada rejeitada.

O DE deverá conter um conjunto de elementos que:

- permitam o conhecimento objectivo da situação de facto e de direito relativamente a cada um dos imóveis que compõem a UI e aos espaços públicos nela incluídos;
- permitam apontar e descrever, fundamentadamente, as opções de reabilitação para aquele espaço urbano;
- permitam dar a conhecer a viabilidade económica da intervenção e a sua sustentabilidade;
- permitam ajudar os proprietários a encontrarem soluções, por si próprios ou através de promotores privados, para a recuperação dos seus prédios.

Assim, consta do DE o seguinte:

- Definição, do ponto de vista cadastral, dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções a levar a cabo;
- Auto de vistoria de cada uma das edificações, de forma a identificar o respectivo estado de conservação do ponto de vista da segurança, salubridade e estética;
- Indicação dos respectivos proprietários, usufrutuários, demais titulares de direitos reais e arrendatários;
- Um projecto base de intervenção que descreva e explique sumariamente as razões das opções tomadas relativamente às opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infra estruturas ou espaço público tudo de molde a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes;
- Planificação e estimativa orçamental das operações a realizar;
- Indicação dos eventuais parceiros interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis.

O DE deve ter em conta os direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes.

3. A participação dos interessados

A SRU deve garantir o direito de participação dos interessados – proprietários, arrendatários, usufrutuários, titulares de direitos reais e todos aqueles que sejam portadores de direitos juridicamente tutelados - no procedimento de elaboração do DE para o que deverá comunicar publicamente a conclusão da elaboração de um projecto base de documento estratégico através da fixação de avisos em todos os edifícios integrados na UI.

Os interessados poderão apresentar à SRU as sugestões e críticas que entenderem, e deve esta disponibilizar, para consulta, o projecto base de documento estratégico e todos os elementos relevantes relativos ao mesmo.

Consideram-se titulares de direitos reais sobre os edifícios ou fracções aqueles que:

- no registo predial, na matriz ou em títulos bastantes de provas que exibam, figurem como titulares de tais direitos;

- sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desatualização dos registos e das inscrições, aqueles que publica e notoriamente forem tidos como tais.

Quando está em causa a necessidade de suprimento de incapacidade de menores, inhabilitados ou interditos que sejam titulares de direitos reais sobre imóveis objecto dos procedimentos de reabilitação urbana, as SRU podem, e têm legitimidade para tanto, requerer judicialmente o suprimento de tais incapacidades jurídicas.

4. Requisitos de publicidade – notificação aos proprietários e sujeição a registo predial

A definição de uma concreta Unidade de Intervenção e o conteúdo do projecto de DE entretanto elaborado pela SRU deverão ser notificados a todos os interessados. (carta registada)

Inicia-se assim a promoção e dinamização activas do processo de reabilitação urbana com vista à assunção pelos proprietários da responsabilidade de reabilitação dos seus imóveis.

Caso esteja prevista no DE a expropriação de imóveis, nomeadamente por o espaço em questão se destinar a arruamentos ou equipamentos públicos, a SRU deverá, de imediato, dar início às negociações de aquisição da propriedade apresentando a respectiva proposta.

Em caso de desconhecimento da identificação ou do paradeiro de algum dos proprietários ou titulares de direitos reais procede-se à citação edital no próprio prédio e publica-se anúncio em jornal de grande tiragem nacional.

O acto de aprovação do DE fica sujeito a registo, competindo à SRU pedir a sua inscrição no registo predial de cada um dos prédios abrangidos.

O DE deverá ficar arquivado na Conservatória, ainda que sobre o mesmo o qualificador nada terá ou possa dizer.

No entanto, até para permitir analisar ulteriormente a adequação dos factos ocorridos na dinâmica do processo de reabilitação urbana àquele DE, matéria sobre a qual o qualificador já terá algo a dizer.

A inscrição no registo predial justifica-se uma vez que os trâmites posteriores à aprovação do DE e que implicam a efectivação das opções nele plasmadas, são impostos por lei.

Contudo, à inscrição a que se refere a legislação não podem ser imputados os efeitos que, normalmente, são assinalados ao registo, desde logo a oponibilidade relativamente a terceiros dos actos nele inscritos e a presunção de titularidade dos bens.

Servirá, assim, como registo de mera notícia-publicidade da existência de tal documento.

Ou seja, a inscrição no registo predial, servindo como mera notícia-publicidade, destina-se a dar a conhecer que aquele imóvel existe e que sobre ele impende o ónus, isto é, a obrigação, de que os seus titulares o reabilitem.

Os Modos de Execução das Operações de Reabilitação Urbana:

1. Por acordo – Contratos de Reabilitação Urbana

Após a notificação do DE os proprietários poderão optar por:

- assumir directamente a reabilitação do seu imóvel, contratando, para tanto, com a SRU os termos daquela reabilitação.

O contrato a estabelecer deverá fixar prazos, quer para a sujeição das obras a autorização ou licença administrativa quer para a execução das mesmas; ou

- encarregar a SRU, de proceder à reabilitação dos seus imóveis.

Para o efeito é celebrado um contrato no qual se prevêem as obrigações das partes, designadamente no que se refere aos termos da reabilitação do edifício, à obrigação do

pagamento à SRU, das obras a levar a cabo, de uma comissão de gestão e das demais taxas devidas nos termos legais.

O valor das obras deverá corresponder a valores razoáveis de mercado e a comissão de gestão deverá ser calculada tendo em vista o equilíbrio orçamental da SRU e não objectivos lucrativos da sociedade.

O acordo dos proprietários deverá ser prestado no prazo máximo de 60 dias contados da notificação do DE, podendo este prazo ser prorrogável pela SRU.

No caso das obras a realizar respeitarem a partes comuns do edifício (propriedade horizontal) o acordo dos proprietários será prestado por deliberação da assembleia de condóminos.

O silêncio dos proprietários equivale a falta de acordo.

2. Através de intervenção forçada – instrumentos coercivos

No caso de edifícios afectos ao regime da propriedade horizontal, ou no caso de edifícios em regime similar informal, não havendo acordo de todos os proprietários ou deliberação da assembleia de condóminos quanto à reabilitação quer das fracções autónomas quer das partes comuns do imóvel, a SRU assume directamente a tarefa de reabilitação do edifício ou de parte deste.

Para o efeito, deverá adquirir a propriedade daqueles que não consentiram na reabilitação, ou, se necessário, do edifício, quando se trate de reabilitação de partes comuns.

O presente regime jurídico excepcional consagra um regime especial de constituição de propriedade horizontal, uma vez que no âmbito dos procedimentos da reabilitação urbana, pode ser constituída propriedade horizontal relativamente a fracções que não reúnam as condições legalmente exigíveis para o efeito (art. 1415º do CC), sob condição resolutiva de virem a satisfazê-las no termo das operações de reabilitação urbana.

A falta de observância dos requisitos legais da propriedade horizontal no final das obras de reabilitação urbana importa a sujeição do prédio ao regime de compropriedade. (aplicando-se o disposto no art. 1416º do CC)

Os proprietários que aceitem reabilitar as suas fracções deverão celebrar com a SRU ou com o parceiro privado, que actue no processo por conta daquela, um contrato de reabilitação urbana encarregando a SRU de:

- proceder à reabilitação da sua fracção, ou
- obrigando-se a proceder eles mesmos à realização das obras necessárias, nos prazos fixados, e, à prestação de garantias adequadas.

Havendo falta de acordo, desinteresse, impossibilidade, silêncio durante o procedimento, ou outras situações que de forma definitiva impeçam a reabilitação dos imóveis e a prossecução das operações definidas e estipuladas no DE, deverá a SRU iniciar o processo tendente à expropriação por utilidade pública dos respectivos prédios e dos direitos a eles relativos.

Vigora nesta matéria princípios fundamentais como sejam os da necessidade e da proporcionalidade, gozando os expropriados de todos os direitos e garantias consagrados na lei, salvo os que sejam expressamente afastados pelo presente regime jurídico.

O interesse público da reabilitação urbana sobrepor-se-á aos interesses particulares na exacta medida em que aquele se lhe sobreponha clara e inequivocamente. A expropriação surge sempre como a última ratio, como a medida coerciva mais difícil do ponto de vista da afectação dos interesses dos particulares, mas como meio de defesa do interesse colectivo.

Assim, revelando-se necessário, a SRU procederá à expropriação, com carácter de urgência e posse administrativa imediata, dos imóveis ou fracções a reabilitar, nos termos do previsto no Código das Expropriações, com as especificidades previstas no presente regime jurídico excepcional.

Por contrapartida à expropriação, deverão ser pagas aos expropriados as respectivas indemnizações, cujos montantes são calculados nos termos previstos no Código das Expropriações com as seguintes especificidades:

- o montante da indemnização calcula-se com referência à data da declaração de utilidade pública;
- o montante da indemnização deverá corresponder ao valor real e corrente dos imóveis expropriados no mercado;
- no calculo do valor não deverão ser tidas em conta as mais valias resultantes da reabilitação da zona de intervenção e do próprio imóvel;
- a justa indemnização, na expropriação de edifícios ou construções e respectivos logradouros, deverá corresponder ao valor da construção existente e ao valor do solo com os edifícios ou construções nele implantados.

Direitos Especiais dos Proprietários e dos Arrendatários

1. Opção de compra e direito de preferência dos antigos proprietários

Os antigos proprietários dos bens expropriados terão direito de preferência no momento da primeira alienação das fracções ou imóveis já reabilitados de acordo com o seguinte:

- A entidade que pretenda vender o bem reabilitado manifestará tal intenção ao antigo proprietário indicando-lhe o preço base pelo qual o bem será colocado no mercado.

O antigo proprietário terá uma opção de compra por esse preço base.

- Não tendo sido exercido a opção de compra referida e a entidade expropriante venha a encontrar comprador por um preço inferior ao preço base, deverá notificar o antigo proprietário comunicando-lhe o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.

O antigo proprietário poderá exercer o direito de preferência pelo preço de venda ao potencial adquirente no prazo legal de oito dias.

2. Direitos dos arrendatários habitacionais

Por regra a expropriação faz caducar o contrato de arrendamento.

Contudo, o presente regime jurídico excepcional atribui aos arrendatários habitacionais, durante a fase de expropriação amigável, as seguintes opções, no caso de imóveis que não se destinem a ser demolidos durante a operação de reabilitação urbana ou que, sendo demolidos se destinem a ser reconstruídos mantendo-se em ambos os casos a existência de fracções destinadas a habitação:

- celebrarem com a SRU um acordo tendente à reocupação futura dos imóveis estipulando contratualmente o modo e a forma de o concretizarem (ampla liberdade contratual);
 - optarem pela suspensão do contrato de arrendamento caso não possam ocupar o imóvel por força das operações de reabilitação devendo a SRU assegurar o realojamento temporário durante o período das obras (em habitações individuais ou em unidades residenciais).
- Findas as obras têm direito a reocupar a respectiva fracção, ou, não havendo fracção que lhe corresponda na nova planta, outra, no mesmo imóvel ou noutra construção no mesmo local da UI, que satisfaça as necessidades do seu agregado familiar. Caso o número de fogos reabilitados seja insuficiente para o número de arrendatários com contrato de arrendamento suspenso aplica-se um regime de prioridades (os mais idosos, os de rendimentos mais baixos, os titulares de arrendamentos mais antigos)
- optarem pela manutenção do contrato de arrendamento com actualização de renda, no caso de não ser necessário desocupar a fracção durante as obras

Às opções referidas segue-se a aplicação de um Regime especial de actualização de renda, a vigorar por períodos de doze meses, segundo critérios de mercado, até ao limite de:

10% do rendimento líquido mensal do agregado familiar, caso este não exceda dois salários mínimos nacionais;

15% do rendimento líquido mensal, nos restantes casos

Os arrendatários habitacionais cujos contratos de arrendamento caduquem em consequência da expropriação têm direito de preferência em qualquer arrendamento que o proprietário pretenda celebrar até 18 meses a contar do alvará de utilização que tenha como objecto a respectiva fracção ou imóvel depois de reabilitado, ou outra fracção que lhe corresponda, com maior ou menor área ou com diversa disposição interna.

3. Direitos dos arrendatários não habitacionais

No caso de arrendamento comercial, industrial, profissões liberais e outros fins não habitacionais, e durante a fase de expropriação amigável, caso para o mesmo local esteja prevista uma utilização similar, depois da operação de reabilitação urbana, o arrendatário pode optar:

- pela indemnização pela caducidade do arrendamento;
- pela reocupação da fracção nos termos de um novo contrato de arrendamento mediante o pagamento de uma renda calculada com base em valores de mercado, sem prejuízo da indemnização pela interrupção da actividade durante o período das obras.

(não havendo acordo relativamente ao valor da renda será a mesma fixada por um tribunal arbitral)

Parceiros Privados

Nos casos em que a SRU opte por não celebrar contrato de reabilitação urbana ou, quando tendo lançado concurso público para a escolha de um parceiro privado este tenha ficado deserto e não recorra ao ajuste directo, competirá à SRU promover directamente a reabilitação urbana.

Nestes casos, e atendendo à urgência das intervenções as SRU ficam isentas da aplicação do disposto no regime das empreitadas de obras públicas relativamente às empreitadas de valor inferior ao estabelecido para efeitos da aplicação da Directiva Comunitária relativa à coordenação de processos de adjudicação de obras públicas.

Especificidade própria deste regime jurídico e novidade em matéria de procedimento de reabilitação urbana é a possibilidade atribuída às SRU de celebrarem contratos de reabilitação urbana com Parceiros Privados que se encarregarão de executar a reabilitação da unidade ou unidades de intervenção, ou de parte delas, de acordo com a estratégia preconizada no DE aprovado para tal espaço urbano.

Seleção por Concurso Público – requisitos

A escolha dos Parceiros Privados será feita através de concurso público, o qual deverá respeitar e cumprir os princípios concursais e prazos adequados de apresentação das propostas.

Se o DE enquadrador do processo de reabilitação a levar a cabo, tiver sido aprovado por via de concurso e elaborado por um concorrente deste concurso para selecção de parceiro privado, esse aspecto ser considerado como factor de preferência na escolha do concorrente vencedor em igualdade de circunstâncias, isto é, em caso de propostas que mereçam, à luz dos outros critérios, ponderação semelhante.

Caso o concurso fique deserto, o contrato poderá ser celebrado por ajuste directo, desde que o seja em condições substancialmente idênticas às estabelecidas para efeitos de

concurso.

A elaboração e aprovação de cada um dos programas dos concursos públicos para escolha dos parceiros privados competem às SRU e do mesmo devem nomeadamente ter os seguintes requisitos:

- Identificação do objecto do concurso;
- Delimitação clara e objectiva da área a reabilitar;
- Requisitos de admissibilidade dos concorrentes no que toca a exigências de idoneidade, habilitações profissionais e capacidades técnicas, económicas e financeira mínimas;
- Prazo de apresentação das propostas;
- Prazo de pedido e prestação de esclarecimentos;
- Prazo de manutenção de propostas;
- O modo de apresentação das propostas;
- Critérios de adjudicação e respectivas ponderações;
- Existência, ou não, de uma fase de negociações com um ou mais candidatos.

Contrato de Reabilitação Urbana – especificidades

Depois de seleccionado o Parceiro Privado será celebrado entre este a SRU um Contrato de Reabilitação Urbana no qual aquele se obriga a executar as operações de reabilitação urbana da unidade ou unidades de intervenção ou de parte destas.

A SRU deverá fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais e a execução das obras de reabilitação, impendendo sobre o parceiro privado o dever de colaborar com a SRU no exercício da fiscalização, nomeadamente permitindo, sempre que solicitado, o acesso aos imóveis e, bem assim, aos documentos relacionados com a intervenção em curso.

O contrato deverá regular, entre outros aspectos, os seguintes aspectos:

- A transferência, ou não, para o parceiro privado da obrigação de aquisição dos imóveis existentes na área em questão, sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável;
- A responsabilidade pela condução dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela SRU;
- O modo de pagamento entre as partes do valor das indemnizações devidas por força das expropriações;
- A obrigação de preparar os projectos a submeter a licenciamento;
- A obrigação de submeter os projectos a licenciamento;
- A obrigação de promover activamente as obras de reabilitação urbana;
- A obrigação de requerer as respectivas licenças de utilização;
- Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas;
- As contrapartidas a serem pagas, em dinheiro ou em espécie, por qualquer das duas partes contratantes;
- O eventual dever do parceiro privado procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação da respectiva fracção sobre os termos da reabilitação da mesma;
- A eventual cessão da posição contratual da SRU a favor do parceiro privado, no caso daquela já ter chegado a acordo com os proprietários;
- O eventual dever, da SRU ou do parceiro privado por conta desta, de proceder ao realojamento temporário dos arrendatários que pretendam reocupar o imóvel reabilitado;
- As garantias de boa execução do contrato a serem prestadas pelo parceiro privado.

A reabilitação urbana conduzida pelos municípios nas ACRRU e nas Zonas Históricas, sem intervenção da SRU, poderá seguir, totalmente e em toda a sua extensão, o presente

regime jurídico excepcional.

Aplicação do presente regime jurídico aos procedimentos em curso

Sem prejuízo dos direitos adquiridos, o presente regime aplica-se aos procedimentos de reabilitação urbana já iniciados e pode ser atribuído às SRU que venham a ser constituídas o exercício de competências relativas a procedimentos de reabilitação já indicados.

Os municípios com procedimentos de reabilitação em curso poderão transferir as respectivas posições contratuais para as SRU que venham a constituir.

Os Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Para a execução da reabilitação urbana, poderão constituir-se FII fechados de subscrição particular, que são fundos cujas unidades de participação são em número fixo.

Estes fundos são configurados, nos termos da legislação porque se regem (Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março), sendo instituições de investimento colectivo, cujo único objectivo consiste no investimento dos capitais obtidos junto dos investidores e cujo funcionamento se encontra sujeito a um princípio de repartição de riscos.

Um activo de um FII pode ser constituído por imóveis e liquidez, contudo, de um modo geral, um fundo faz as suas aplicações fundamentalmente em bens imóveis e intervém no mercado imobiliário através da compra, arrendamento, permuta, construção e venda de bens imóveis.

(Considera-se liquidez, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia)

Os FII constituem patrimónios autónomos sujeitos a um regime especial de comunhão, pertencendo a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, designadas “participantes” que, no nosso caso, poderão ser proprietários ou titulares de outros direitos sobre os imóveis ou suas fracções, ou ainda, demais interessados que subscravam, em dinheiro, as Unidades de Participação, títulos representativos do investimento realizado.

A subscrição de Unidades de Participação pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou fracções a reabilitar.

Os imóveis podem integrar o activo de um FII em direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos com conteúdo equivalente, devendo encontrar-se livres de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação.

Os imóveis detidos pelos FII correspondem a prédios urbanos ou fracções autónomas, podendo a CMVM definir outros valores, designadamente prédios rústicos ou mistos, unidades de participação em FII e outros activos equiparáveis que possam integrar o activo de um fundo de investimento.

Não podem ser adquiridos para os FII imóveis em regime de compropriedade com excepção dos imóveis em compropriedade com fundos de investimento ou fundos de pensões, devendo existir um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.

A avaliação dos prédios ou fracções a reabilitar, realizada, pelo menos, por dois peritos avaliadores independentes, registados na CMVM e por esta designados, e constitui uma garantia adicional, perante o mercado e os investidores em geral, do rigor e objectividade essenciais à actividade de avaliação de imóveis:

A avaliação deve ser efectuada:

- previamente à sua aquisição e alienação;
- previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, por forma, designadamente a determinar o valor do imóvel a construir;
- sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no

valor do imóvel; e

- com uma periodicidade mínima de dois anos.

A administração do FII deve ser exercida por uma Sociedade Gestora, entidade que tem por objecto exclusivo a administração em representação dos participantes dos FII que tenha sobre gestão.

As Sociedades Gestoras podem concorrer aos concursos para selecção de Parceiros Privados, para efeitos de celebração de um Contrato de Reabilitação Urbana.

Existe outra entidade que intervém neste processo, a Entidade Depositária (regra geral um Banco) que recebe em depósito os valores do Fundo e que, entre outras funções, recebe e satisfaz os pedidos de subscrição e de resgate das unidades de participação.

Para além disso é solidariamente responsável pelo cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo

O funcionamento destes fundos, em especial a distribuição dos respectivos resultados, equipara-se, em grande medida ao funcionamento dos mecanismos de perequação, ficando a meio caminho da perequação directa entre privados e da constituição de fundos de compensação, que serão geridos pela câmara municipal.

Enquadramento Fiscal

1. Imposto Sobre o Valor Acrescentado – IVA

É aplicável a taxa reduzida de 5%:

- às empreitadas realizadas no âmbito dos programas RECRUA, REHABITA, RECRIPH, SOLRH e outros apoiados financeiramente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;
- às empreitadas de reabilitação urbana realizadas nas unidades de Intervenção da SRU;
- dentro das Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística; e
- às empreitadas que, independentemente da localização, sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

2. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT

- Ficam isentas deste imposto as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal.

As Zonas Históricas inseridas na lista do Património Mundial são classificadas como imóveis de Interesse Público, podendo, assim, requerer-se a isenção do pagamento do IMT.

- Nos restantes casos, o valor pago de IMT será restituído se os prédios forem objecto de Reabilitação Urbana, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição.

3. Imposto Municipal sobre Imóveis - IMI

- Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural;

A isenção tem início no ano em que ocorra a classificação do imóvel (realça-se que a parte do Centro Histórico que está classificada como Património Mundial, beneficia deste regime), e deve ser requerida no prazo de 90 dias contados da classificação junto do Serviço de Finanças.

No caso de imóveis que tenham beneficiado na isenção de IMT com base no mesmo motivo, o reconhecimento da isenção é automático;

- Ficam isentos de IMI os prédios objecto de Reabilitação Urbana, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença de construção;

Caso venha a ser aprovado em Assembleia Municipal, qualquer prédio urbano que seja



objecto de acção de reabilitação urbana poderá beneficiar de uma isenção de IMI por um período de cinco anos, renovável por outros três, a contar do ano, inclusive, da conclusão da empreitada.

4. Taxas e Licenças Municipais

Os órgãos competentes do município poderão deliberar, como forma de incentivo à reabilitação urbana, a redução do valor das:

- taxas de ocupação do domínio público;
- taxas de licenciamento de publicidade (telas);
- taxas de licenciamento/autorização de operações urbanísticas, designadamente da taxa de compensação e que só se aplica sobre a área de construção que excede a área bruta pré-existente;
- taxa municipal de infra estruturas - TMI

Breve nota sobre a competência das SRU para cobrar TAXAS

Somos da opinião de que a lei não só não impede como até obriga a que seja liquidada a taxa pela emissão do alvará nos procedimentos de licenciamento e de autorização que corram termos nas SRU, dando-se por assente que:

- tal liquidação deve ser realizada pelo presidente do seu conselho de administração aquando da aprovação do pedido, nos termos do disposto no artigo 117.º do RJUE e de acordo com o disposto no regulamento municipal de taxas territorialmente aplicável, e que,
- o seu pagamento efectivo deve constituir uma condição da emissão do respectivo alvará de licença ou autorização.

Isto porque,

Deve atender-se ao facto de que as competências de licenciamento e de autorização de operações urbanísticas transitam da esfera do presidente da câmara municipal para a do presidente do conselho de administração da SRU apenas e quando é aprovado o Documento Estratégico previsto no Decreto-Lei nº 104/2004, não podendo conceber-se, em atenção ao princípio da igualdade, que sendo aquelas taxas exigíveis antes e depois da aprovação do mesmo, apenas se deixem de cobrar na sua vigência.

Deve também atender-se à ratio subjacente à previsão deste tipo de taxas, que se destinam a assegurar a cobertura das despesas geradas com a apreciação dos requerimentos para licenciamento ou autorização de operações urbanísticas.

Com efeito, a taxa é a contrapartida pela prestação de um serviço, neste caso um serviço burocrático de apreciação e aprovação de projectos, pelo que não faz sentido outra solução que não passe pela atribuição às SRU dos poderes para liquidar e cobrar taxas pela emissão de alvarás de licença ou autorização para a realização de operações urbanísticas realizadas ao abrigo do procedimento especial previsto no presente regime jurídico excepcional.

Por um lado, porque a necessidade coberta pelo produto da taxa é a mesma, tanto no âmbito do funcionamento dos órgãos e serviços do Município, como no âmbito do funcionamento de uma SRU.

Por outro lado, porque não faz sentido transferir a função sem transferir os meios financeiros necessários para a realizar. Se é a SRU que suporta o custo inerente à prestação desse serviço burocrático, necessariamente é a ela que deve ser afectada a correspondente

Ana Almeida

(Após a conclusão do presente artigo, entrou em vigor o Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que revoga o Decreto Lei 104/2004, de 7 de Maio, e entra em vigor 60 dias após a sua publicação. Julgou-se conveniente incluir, como aditamento, algumas breves notas a propósito do novo regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana).

O regime jurídico da reabilitação urbana que é agora consagrado neste diploma, surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana:

i. Articular o dever de reabilitação dos edifícios, que incumbe aos respectivos proprietários privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar;

ii. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana” nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

iii. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

iv. Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

v. Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Deste modo, considera-se como objectivo central deste novo decreto lei substituir um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das sociedades de reabilitação urbana, por um outro regime que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução. Complementarmente, associa-se à delimitação das áreas de intervenção a definição, pelo município, dos objectivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados para a sua prossecução.

Apoiando-se num conceito amplo de reabilitação urbana salienta-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

Este regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais:

- o conceito de “área de reabilitação urbana”, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e

- o conceito de “operação de reabilitação urbana”, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana.

À delimitação de área de reabilitação urbana é associada a exigência da determinação dos objectivos e da estratégia da intervenção definindo-se nesse momento qual o tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

Opta-se por permitir a realização de dois tipos distintos de operação de reabilitação urbana:

- A “operação de reabilitação urbana simples”, dirigida à reabilitação do edificado, e

- A “operação de reabilitação sistemática”, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, com os objectivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano. Este acto tem como imediata consequência a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes ou, bem assim, da constituição de servidões.

A ambos os casos de delimitação da área urbana a reabilitar atribui-se um conjunto significativo de efeitos dos quais se destaca desde logo a emergência de uma obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património

reabilitação urbana. Os proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Entidades gestoras das operações de reabilitação urbana

Podem corresponder ao próprio município ou a entidades do sector empresarial local existentes ou a criar.

Quando as entidades gestoras de tipo empresarial tiverem por objecto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana revestem a qualidade de sociedades de reabilitação urbana. Em casos excepcionais admite-se a participação de capitais do Estado nessas empresas municipais.

Em qualquer caso, cabe ao município, sempre que não promova directamente a gestão da operação de reabilitação urbana, determinar os poderes da entidade gestora através de delegação de poderes.

Apesar do papel atribuído aos intervenientes públicos na promoção e condução das medidas necessárias à reabilitação urbana, não deixa de se destacar o dever de reabilitação dos edifícios ou fracções a cargo dos respectivos proprietários.

Relativamente aos proprietários, e aos demais interessados, na operação de reabilitação urbana, releva o facto de que são reforçadas as garantias de participação – pelas consultas promovidas aquando da delimitação das áreas de reabilitação urbana, na elaboração dos instrumentos de estratégia e programação das intervenções a realizar e na execução dessas intervenções.

Na prossecução das tarefas de reabilitação urbana e de modo a promover a participação de particulares neste domínio, permite-se às entidades gestoras o recurso a parcerias com entidades privadas – desde a concessão da reabilitação urbana à administração conjunta entre entidade gestora e proprietários.

Particularmente relevante no presente decreto lei é a regulação dos planos de pormenor de reabilitação urbana com um importante efeito associado à sua aprovação que é o de habilitar a dispensa de audição das entidades públicas a consultar no âmbito dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas na área de intervenção do plano sempre que aquelas entidades hajam dado parecer favorável ao mesmo.

Especialmente inovador é o mecanismo da venda forçada de imóveis, que obriga os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros que estejam na disponibilidade de realizar a função social da propriedade.

Este procedimento de venda forçada é construído de forma próxima ao da expropriação, consagrando-se as garantias equivalentes às previstas no Código das Expropriações e garantindo-se o pagamento ao proprietário de um valor nunca inferior ao de uma justa indemnização.

O presente regime jurídico permite ainda aos municípios a criação de um regime especial de taxas de forma a criar um incentivo à realização de operações urbanísticas.

Aspecto essencial e determinante da realização de operações de reabilitação urbana é a matéria relacionada com financiamento - prevê-se a possibilidade de concessão de apoios financeiros por parte do Estado e dos municípios às entidades gestoras e equaciona-se a hipótese de constituição de fundos de investimento imobiliário dedicados à reabilitação urbana.