

Os Projetos em matéria de Reabilitação Urbana

João Tiago Silveira

MORAIS LEITÃO
GALVÃO TELES
SOARES DA SILVA

Quais são os projetos pendentes na AR?

Duas iniciativas fundamentais:

- Proposta de Lei n.º 24/XII (Governo): reabilitação urbana;
- Projeto de Lei n.º 144/XII (PS): reabilitação urbana, incentivos fiscais, despejo e alguns aspetos de arrendamento (ex: obras em imóveis arrendados).

Duas iniciativas do Governo em matéria de arrendamento:

- Proposta de Lei n.º 38/XII (Governo): regime substantivo do arrendamento/atualização de rendas/transição de contratos antigos para novo regime e despejo.
- Proposta de Lei n.º 47/XII (Governo): obras em imóveis arrendados.

Fundamento dos projetos

PLs do Governo: Centradas no memorando de entendimento celebrado com a Troika, no arrendamento e no ordenamento do território.

- Execução do Memorando assinado com a Troika;
- Dinamização do mercado de arrendamento;
- Redução do endividamento das famílias;
- Promoção da mobilidade das pessoas;
- Requalificação das cidades;
- Dinamização do setor da construção.

Fundamento dos projetos

PJL do PS: Centrado na dinamização da economia e do setor da reabilitação urbana.

- Criação de respostas para o crescimento económico, para a competitividade e para o emprego;
- Superação de política baseada em austeridade;
- Dinamização das atividades económicas, em especial as associadas aos setores da construção e turismo;
- Criação de postos de trabalho.

Outros objetivos:

- Regenerar as cidades/qualidade de vida das populações;
- Dinamizar o mercado de arrendamento.

Áreas de intervenção dos projetos

Áreas de intervenção abrangidas:

- Simplificação de procedimentos para realização de obras de reabilitação urbana;
- Simplificação da criação de áreas de reabilitação urbana;
- Incentivos fiscais à reabilitação urbana;
- Financiamento da reabilitação urbana;
- Simplificação do despejo;
- Obras em imóveis arrendados;
- Regime substantivo do arrendamento/atualização de rendas/transição de contratos antigos para novo regime.

Diferenças nas áreas de intervenção

PLs do Governo (24/XII, 38/XII e 47/XII)

- Intervenção em todas as áreas, exceto nas matérias do financiamento e incentivos fiscais à reabilitação urbana.

PJL do PS (144/XII)

- Intervenção em todas as áreas, exceto em matéria de regime substantivo do arrendamento/atualização de rendas/transição de contratos antigos para novo regime.

Simplificação de procedimentos

Semelhanças: Adoção de medidas de simplificação de procedimentos para a reabilitação urbana.

1. Extensão do regime da comunicação prévia (artigo 53.º-A a 53.º-E e 77.º-A, aditados pelo artigo 3.º da PL 24/XII ao DL 307/2009, de 23/10, e artigos 6.º e segs. do PJI 144/XII)

- Ambas as iniciativas adotam o regime de comunicação prévia para novas situações, quando estejam em causa obras de reabilitação urbana;
- Na ausência de resposta, as obras podem iniciar-se passados 15 ou 20 dias.

Simplificação de procedimentos

2. Responsabilização do projetista (artigo 53.º-F, aditado pelo artigo 3.º da PL 24/XII e artigos 14.º e 15.º do PJI 144/XII).

- Comunicação prévia não pode ser rejeitada quando projetista declare que:
 - Desconformidade com normas não foi originada/agravada pela operação de reabilitação; ou que
 - Operação de reabilitação melhora as condições de salubridade/segurança.
- A comunicação prévia não pode incidir sobre os aspetos mencionados pelo projetista.

Simplificação de procedimentos

3. Centralização da apreciação dos pedidos numa única entidade.

- Só uma entidade é competente para se pronunciar em sede de comunicação prévia;
- Entidade competente pode ser (artigo 53.º-A e 53.º-B, aditados pelo artigo 3.º da PL 24/XII e artigo 8.º do PJI 144/XII):
 - Órgão competente do município;
 - Equipa de projeto/unidade orgânica funcional criada pelo município;
 - Empresa do setor empresarial local.

Simplificação de procedimentos

4. Simplificação da autorização de utilização (artigo 53.º-G, aditado pelo artigo 3.º da PL 24/XII e artigo 16.º do P JL 144/XII).

- Terminadas as obras, prevê-se uma comunicação, pelo projetista, de que as obras terminaram.
- A autorização de utilização é emitida com base nessa comunicação, com redução dos passos procedimentais.

5. Simplificação da constituição da propriedade horizontal (artigo 81.º-A, aditado pelo artigo 3.º da PL 24/XII e artigo 22.º do P JL 144/XII)

- A certificação pela câmara municipal deixa de ser necessária;
- Passa a ser suficiente uma declaração do técnico legalmente habilitado.

Simplificação de procedimentos

6. Simplificação da realização de obras em espaços comuns

(artigo 5.º da PL 24/XII, na parte em que altera o artigo 1425.º do Código Civil e artigo 33.º do PJJ 144/XII, na parte em que altera o artigo 1425.º do Código Civil).

- Para a colocação de elevadores, de rampas de acesso e de gás canalizado nos condomínios, passa a ser menos exigente a maioria necessária para realizar essas intervenções.

Simplificação de procedimentos

Diferenças: Grau de simplificação superior no PJJ do PS.

1. Aplicação da comunicação prévia é mais alargada no **PJJ do PS** (artigos 53.º-A e 77.º-A-2-d), 3 e 4, aditados pelo artigo 3.º da PL 24/XII e artigo 6.º do PJJ 144/XII):

- No PJJ do PS, a comunicação prévia aplica-se em qualquer ARU e não apenas quando exista plano de pormenor;
- Na PL do Governo, não se aplica comunicação prévia quando projeto reduza estrutura resistente;
- Na PL do Governo, não se aplica comunicação prévia quando se trate de imóvel em vias de classificação;
- Na PL do Governo, não se aplica a comunicação prévia nas áreas de proteção de imóveis classificados, quando se abram vãos na fachada ou na cobertura.

Simplificação de procedimentos

2. Centralização da decisão numa única entidade é mais acentuada no PJJ do PS.

- PJJ do PS veda pedido de pareceres escritos, devendo a obtenção de informações junto de entidades externas realizar-se através de reuniões e outros contactos (artigo 10.º-2 do PJJ 144/XII);
- PL do Governo mantém possibilidade de pedir pareceres escritos (artigo 3.º da PL 24/XII, na parte em que introduz o novo artigo 53.º-D-2 ao DL n.º 307/2009, de 23/10).

Simplificação de procedimentos

3. Simplificação da autorização de utilização é mais profunda no PJI do PS.

- A PL do Governo mantém a apreciação camarária. Depois da declaração do projetista ainda pode existir uma vistoria camarária (artigo 3.º da PL 24/XII, na parte em que altera o artigo 53.º-G-3 do DL n.º 307/2009, de 23/10).
- O PJI do PS elimina a apreciação camarária, emitindo-se a autorização de utilização com base na responsabilização do projetista em como a obra está conforme com o projeto (artigos 15.º e 16.º do PJI 144/XII).

Simplificação de procedimentos

4. A simplificação da constituição da propriedade horizontal é mais profunda no PJJ do PS (artigo 81.º-A, aditado pelo artigo 3.º da PL 24/XII e artigo 22.º do PJJ 144/XII)

- Na PL do Governo, parece que esta medida só se aplica em operações de reabilitação urbana. No PJJ do PS, aplica-se em geral.
- A PL do Governo continua a exigir a comunicação à câmara municipal do termo de responsabilidade subscrito pelo técnico. O PJJ do PS dispensa qualquer comunicação.

Simplificação da criação de ARUs

Semelhanças: Ambas as iniciativas permitem a criação de ARUs de forma mais simples e rápida.

- Por deliberação da Assembleia Municipal, com um documento simples, que contenha os objetivos e o quadro de incentivos;
- A aprovação da estratégia e sua execução pode ser realizada num momento posterior (artigo 2.º da PL 24/XII, na parte em que altera o artigo 7.º e 13.º do DL 307/2009, de 23/10, e artigo 31.º do PJI 144/XII, na parte em que altera os mesmos artigos).
- PJI do PS prevê transformação em ARUs das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (artigo 31.º do PJI 144/XII, na parte em que altera os artigos 78.º e 79.º do DL 307/2009, de 23/10).

Financiamento da reabilitação urbana

Diferenças: Projeto do PS prevê financiamento pelo QREN com mera delimitação de ARUs.

- No PJJ do PS, a simples delimitação da ARU permite o acesso a financiamentos QREN, no âmbito do financiamento da política de cidades e da eficiência energética (artigo 32.º do PJJ 144/XII).

Incentivos fiscais à reabilitação urbana

Diferenças: Existência de incentivos fiscais no PJI do PS.

1. PJI 144/XII prevê uma taxa autónoma de IRS (taxa liberatória) de 25% na tributação das rendas (artigo 26.º-2-d) e 27.º PJI 144/XII).

2. PJI 144/XII simplifica o acesso aos incentivos fiscais existentes (artigos 16.º-5 e 26.º PJI 144/XII):

- A autorização de utilização efetuada em novos moldes, com base numa comunicação, certifica a conclusão da obra para efeitos fiscais;
- Deixam de ser necessárias certificações do IHRU e de outras entidades para atestar a natureza das obras efetuadas como “de reabilitação”.

3. Prazo de isenção de IRC para fundos imobiliários é alargado de 2012 para 2014 (artigo 28.º da PJI 144/XII, na parte em que altera o artigo 71.º-1 do EBF).

Simplificação do despejo

Semelhanças: Criação de procedimento extra-judicial de despejo.

- Adoção de modelo de procedimento extra-judicial, não sendo necessária uma ação judicial;
- Atribuição de responsabilidade pela realização de atos a entidades extra-judiciais;
- Necessidade de autorização judicial para entrada forçada no domicílio;
- Existência de meios de defesa para o inquilino.

Simplificação do despejo

Diferenças: Procedimento de despejo mais complexo na PL do Governo.

- Na PL do Governo (PL 38/XII) é necessário:
 - Efetuar uma comunicação prévia, através de um Balcão Nacional do Arrendamento;
 - Para a tramitação subsequente é ainda necessário contratar um agente de execução ou notário (artigos 15.º-A a 15.º-H e 15.º-J, aditados pelo artigo 5.º da PL 38/XII, que altera a Lei n.º 6/2006, de 27/2).
- No PJJ do PS apenas se lida com uma entidade, que pratica todos os atos (artigo 15.º-B, aditado pelo artigo 3.º do PJJ 144/XII, que altera a Lei n.º 6/2006, de 27/2).

Simplificação do despejo

Diferenças: Liberdade de escolha de entidades que podem realizar procedimento é superior no PJJ do PS.

- No PJJ do PS, o procedimento pode ser realizado por advogados, agentes de execução, conservatórias, notários e solicitadores (artigo 3.º do PJJ 144/XII, na parte em que adita o artigo 15.º-B à Lei n.º 6/2006, de 27/2);
- Na PL do Governo, apenas agentes de execução e notários podem realizar o procedimento (artigos 15.º-B-2-g) e 15.º-J-1, aditados pelo artigo 5.º da PL 38/XII, que altera a Lei n.º 6/2006, de 27/2).

Simplificação do despejo

Diferenças: Possibilidade de escolha de julgado de paz ou do tribunal no PJI do PS.

- No PJI do PS, o senhorio pode obter a autorização para entrada no domicílio (artigo 3.º do PJI 144/XII, na parte em que adita o artigo 15.º-H à Lei n.º 6/2006, de 27/2):
 - Num julgado de paz;
 - Em qualquer tribunal do distrito judicial.
- Na PL do Governo não existem estas duas hipóteses: é preciso utilizar o tribunal judicial competente.

Simplificação do despejo

Diferenças: Regime de reação judicial do inquilino é mais favorável à paralisação do procedimento na PL do Governo.

- Na PL do Governo, o inquilino pode reagir a propósito da autorização para entrada em domicílio e provocar um verdadeiro processo judicial (artigo 5.º da PL 38/XII, na parte em que adita os artigos 15.º-H e 15.º-I, à Lei n.º 6/2006, de 27/2);
- Na PJI do PS, o inquilino tem de propor uma ação separada (artigo 15.º-M-2-a) do PJI 144/XII).

Simplificação do despejo

Diferenças: Possibilidade de diferimento do despejo mais objetivado no PJI do PS.

- Na PL do Governo, o diferimento do despejo pode ser concedido com base em conceitos vagos e indeterminados (artigo 3.º da PL 38/XII, na parte em que altera o artigo 930.º-C do CPC).
- No PJI do PS, as situações estão objetivadas: beneficiários do CSI, do subsídio social de desemprego, 1.º escalão do abono de família, vários tipos de desempregados, etc (artigo 5.º da PJI 144/XII, na parte em que altera o artigo 930.º-C do CPC).

Arrendamento e rendas

Diferenças: PL do Governo aborda o regime substantivo/atualização de rendas/transição de contratos antigos para novo regime.

1. PL 38/XII altera o regime substantivo dos contratos de arrendamento

- Deixa de existir o prazo mínimo de 5 anos para contratos habitacionais;
- Mora no pagamento em contratos habitacionais passa a ser 3 meses (2+1), em vez de 6 (3+3).

Arrendamento e rendas

2. PL 38/XII prevê atualização de rendas e transição de contratos antigos pré-RAU

- Mecanismo de negociação de renda entre senhorio e inquilino, em vez de atualização condicionada ao cumprimento de requisitos.
- Atualização de renda deixa de estar condicionada ao estado de conservação do imóvel.
- Regime especial: carência económica e idade igual ou superior a 65 anos/deficiência com grau de incapacidade >60%.
- Limitação da transmissão do contrato por morte.

O que esperar?

Que novidades esperar?

- Simplificação de procedimentos para obras de reabilitação urbana;
- Um novo despejo extra-judicial, mas não tão ágil como no PJJL 144/XII;
- Não é de esperar a adoção de incentivos fiscais;
- Novo regime substantivo e de atualização de rendas, com alguma mitigação introduzida pela AR às propostas do Governo.

Entrada em vigor:

- Último trimestre de 2012?

www.mlgts.pt