



## IMOBILIÁRIO E URBANISMO | Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

O Decreto-Lei n.º 307/2009, publicado a 23 de Outubro, aprovou o novo regime jurídico da reabilitação urbana, que veio substituir o quadro legislativo existente até à data sobre esta matéria e entrará em vigor no dia 22 de Dezembro de 2009.

### Promoção da reabilitação urbana

O diploma atribui aos municípios a responsabilidade pela promoção da reabilitação urbana, que se inicia pela delimitação de “áreas de reabilitação urbana” em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, estabelecendo, por outro lado, um dever por parte dos proprietários de reabilitarem os seus imóveis.

O diploma prevê que a cada “área de reabilitação urbana” esteja associada uma operação de reabilitação urbana “simples” (essencialmente dirigida à reabilitação do edificado) ou “sistemática” (acentuando, neste caso, a vertente integrada da intervenção, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva).

Cada operação de reabilitação urbana será gerida pelo município ou por uma empresa do sector empresarial local que, se tiver por objecto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, adoptará obrigatoriamente a designação de sociedade de reabilitação urbana.

### Área de reabilitação urbana – principais efeitos

A aprovação de uma área de reabilitação urbana tem como principais efeitos a obrigação, para a respectiva entidade gestora, de promover a operação de reabilitação urbana, a obrigação, por parte do município, de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a atribuição aos proprietários do acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros e, nos casos de operação de reabilitação urbana sistemática, a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis situados na área de reabilitação em causa, e ainda da constituição de servidões necessárias à execução da operação de reabilitação.

### Execução das operações de reabilitação urbana

As operações de reabilitação urbana podem ser executadas por iniciativa dos particulares (com o apoio ou em administração conjunta com a entidade gestora) ou da entidade gestora (em execução directa, administração conjunta ou, caso se trate de uma operação de reabilitação sistemática, através de parceria com entidades privadas, mediante a celebração de um contrato de concessão ou de um contrato de reabilitação urbana).

### Mecanismos de simplificação de procedimentos

Sempre que a entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana não seja o município, este delega naquela poderes em matéria de controlo prévio de operações urbanísticas, realização de inspecções e vistorias, adopção de medidas de tutela



# IMOBILIÁRIO E URBANISMO | Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

urbanística, bem como de cobrança de taxas e compensações, sem prejuízo da sujeição ao poder de a entidade delegante emitir directrizes ou instruções relativamente às operações de reabilitação urbana e de definir mecanismos de controlo do cumprimento das referidas ordens ou directrizes. Ainda com vista à simplificação dos procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia, destaca-se a dispensa da consulta das entidades da administração central, directa ou indirecta, que tenham dado parecer favorável ao plano de pormenor de reabilitação urbana, durante a sua elaboração, nos casos em que a delimitação da “área de reabilitação urbana” seja feita por via da aprovação de um plano de pormenor desse tipo.

## **Instrumentos de política urbanística**

Neste diploma, é ainda de salientar o tratamento integrado, a propósito da reabilitação, de vários instrumentos de política urbanística, tais como a imposição de reabilitar, a demolição de edifícios, o direito de preferência, a expropriação ou, com contornos que têm suscitado alguma polémica, o arrendamento ou a venda forçada.

## **Financiamento**

Por último, no capítulo dedicado ao financiamento, este diploma prevê a possibilidade de concessão de apoios financeiros públicos aos proprietários, entidades gestoras ou quaisquer terceiros que promovam operações de reabilitação urbana, admitindo ainda a constituição de fundos de investimento imobiliário dedicados à reabilitação urbana.

## **Obras em prédios arrendados**

Igualmente no contexto da promoção da reabilitação urbana, foi também publicado o Decreto-lei nº 306/2009, de 23 de Outubro, que aprova a primeira alteração ao Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto (que, por sua vez, estabelece o regime jurídico das obras em prédios arrendados). Este diploma pretende assegurar a compatibilização entre o novo regime da reabilitação urbana e o regime aplicável à denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos e da actualização das rendas na sequência de obras de reabilitação.