



Direito Aberto

Lara Pestana Vieira

Advogada da SRS Advogados - Departamento de Direito Imobiliário/Marítimo

Colaboração com a:



Revisão do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - Uma (pequena) mudança de paradigma?

Encontra-se actualmente pendente na Assembleia da República a Proposta de Lei 24/XII, a qual prevê a introdução de diversas alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, concretizando, assim, o ponto 6.2 do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a *troika*. Trata-se de uma matéria estritamente relacionada com a desejada dinamização do mercado de arrendamento e que tem por objectivo último melhorar o funcionamento do mercado da habitação, dando nova vida às cidades e dinamizando este sector económico.

Arrendar casa actualmente sai caro e ainda há pouca oferta de qualidade/preço razoável. De acordo com notícias veiculadas pela comunicação social, são precisas mais 70 mil habitações para arrendar e, pese embora a procu-

ra seja elevada, os elevados preços das habitações disponíveis impedem que este sector alcance a almejada 'descolagem'. Os principais problemas há muito que estão identificados: o tempo médio excessivo na aprovação de projectos por parte das câmaras municipais, a necessidade de consultar inúmeras entidades externas e a dificuldade em cumprir integralmente os actuais ditames da legislação urbanística torna o processo burocrático, moroso e desencorajador!

Que traz de novo a Proposta de Lei apresenta pelo Governo? Em primeiro lugar, estende o 'tradicional' conceito de reabilitação urbana, que passa a abranger os edifícios com mais de 30 anos, localizados dentro ou fora das áreas de reabilitação urbana. Abre-se, assim, a possibilidade de se proceder

à reabilitação isolada de edifícios/fracções degradadas e/ou obsoletas, que proliferam nos principais centros urbanos portugueses.

Indo, igualmente, ao encontro de umas das principais críticas dos intervenientes do sector, o novo diploma prevê um procedimento simplificado de controlo/comunicação prévia à câmara municipal, com prazos mais curtos.

Ademais, prevê-se que os proprietários que se recusem a fazer obras nas suas casas possam ser forçados a vender o imóvel, estabelecendo-se, no entanto, que o valor-base de venda não poderá ser inferior ao valor da indemnização que o proprietário receberia se fosse expropriado.

O diploma introduz, igualmente, várias alterações ao Código Civil, designadamente às maiorias

necessárias em assembleia de condóminos, prevenindo-se a substituição da actual maioria de dois terços dos condóminos para a colocação de elevadores, rampas de acesso e a instalação de gás canalizado, por uma maioria simples.

Pese embora o diploma em questão constitua um (tímido) passo em frente, certo é que não será possível criar e dinamizar o mercado de reabilitação urbana sem uma profunda alteração ao Regime Jurídico do Arrendamento Urbano e sem um enquadramento fiscal (minimamente) atractivo, urgindo, igualmente, avançar com a concessão de incentivos/apoios específicos ao investimento neste sector, dinamizando a iniciativa privada e contribuindo para que em Portugal se pare de investir na construção, passando-se, ao invés, a investir na reabilitação.