

# Programação e Execução das Operações de Reabilitação Urbana

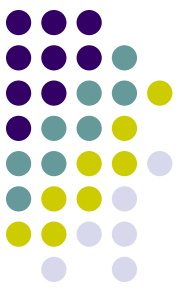
Conferência “Reabilitação Urbana e Arrendamento  
Oportunidades do novo regime jurídico”  
Lisboa, 7 de Março de 2013

**Claudio Monteiro**



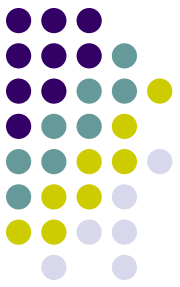
# Sumário

---



- Linhas gerais do regime jurídico da reabilitação urbana
- O que muda com a aprovação da Proposta de Lei nº 30/2012
- A programação e a execução das operações de reabilitação urbana
  - Os instrumentos de programação
  - A obrigação de reabilitar e as obras coercivas
  - A expropriação e a venda forçada

# Linhas gerais do regime jurídico da reabilitação urbana



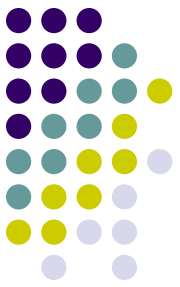
- As operações de reabilitação urbana são promovidas pelos municípios através da delimitação de **áreas de reabilitação urbana** em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana;
- A cada área de reabilitação urbana corresponde uma **operação de reabilitação urbana**;
- A delimitação da área de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que deve ouvir previamente o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.;
- As operações de reabilitação urbana não podem vigorar por mais de 15 anos;

# Linhas gerais do regime jurídico da reabilitação urbana



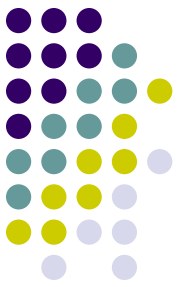
- As operações de reabilitação urbana podem ser:
  - **Simples**, consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, e dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução;
  - **Sistemática**, consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, e visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.
- As operações de reabilitação urbana são orientadas:
  - Por uma **estratégia de reabilitação urbana**, nas operações de reabilitação urbana simples;
  - Por um **programa estratégico de reabilitação urbana**, nas operações de reabilitação urbana sistemáticas;

# Linhas gerais do regime jurídico da reabilitação urbana



- O plano de pormenor de reabilitação urbana estabelece a estratégia integrada de actuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção;
- Prevê-se um regime específico para os planos de pormenor de reabilitação urbana em áreas que contêm ou coincidem com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção:
  - A vigência do plano de pormenor de reabilitação urbana determina a dispensa de consulta da administração do património cultural em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano;

# Linhas gerais do regime jurídico da reabilitação urbana



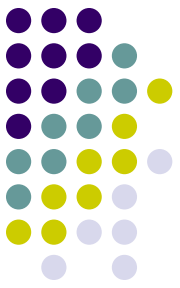
- Execução por iniciativa dos particulares;
  - Execução directa pelos particulares;
  - Execução através de administração conjunta;
  
- Execução por iniciativa da entidade gestora:
  - Execução directa pela entidade gestora;
  - Execução através de administração conjunta;
  - Execução através de parcerias com entidades privadas, nomeadamente:
    - Concessão de reabilitação urbana ;
    - Contrato de reabilitação urbana;

# Linhas gerais do regime jurídico da reabilitação urbana



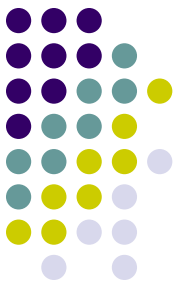
- Podem revestir a qualidade de entidade gestora:
  - O município;
  - Uma empresa pública do sector empresarial local, que, quando tenha por objecto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, adopta a designação de sociedade de reabilitação urbana;
- Caso a gestão da operação de reabilitação urbana seja entregue, pelo município, a uma empresa pública do sector empresarial local, o município decide que poderes delega nessa empresa;
  - Delegação tácita no caso das sociedades de reabilitação urbana;
- A participação de capitais do Estado nas entidades gestoras de natureza empresarial é excepcional;

# Linhas gerais do regime jurídico da reabilitação urbana



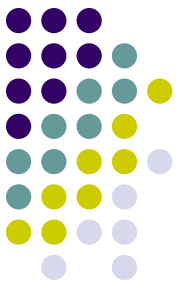
- Poderes relativos ao **controlo de operações urbanísticas**:
  - Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
  - Inspeções e vistorias;
  - Adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
  - Cobrança de taxas;
  - Recepção das cedências ou compensações devidas;
- Regimes especiais relativos a:
  - Isenção de controlo prévio;
  - Consulta a entidades externas;
  - Protecção do existente;
  - Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia:
    - Susceptibilidade de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício;
    - Susceptibilidade de causar um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que o edifício se insere;

# Linhas gerais do regime jurídico da reabilitação urbana



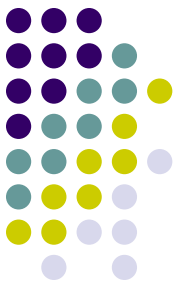
- Outros instrumentos de execução:
  - Obrigação de reabilitar e obras coercivas;
  - Empreitada única;
  - Demolição de edifícios;
  - Direito de preferência;
  - Arrendamento forçado;
  - Servidões;
  - Expropriação;
  - Venda forçada;
  - Reestruturação da propriedade;

# Linhas gerais do regime jurídico da reabilitação urbana



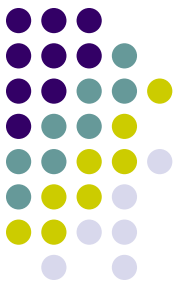
- Aspectos específicos das operações de reabilitação urbana sistemáticas:
  - Declaração genérica de utilidade pública da expropriação dos imóveis existentes, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana;
  - Possibilidade de delimitação de unidades de intervenção ou de execução, para efeitos de racionalizar a execução da operação de reabilitação urbana;
  - Possibilidade de recurso a parcerias com entidades privadas, sob a forma de concessão da reabilitação ou de contrato de reabilitação urbana;
  - Possibilidade de recurso a todos os instrumentos de execução previstos no regime jurídico, nomeadamente à constituição de servidões, à expropriação, à venda forçada e à reestruturação da propriedade, por força da utilidade pública da operação de reabilitação;

# O que muda com a aprovação da Proposta de Lei nº 30/2012



- Flexibilização e simplificação do procedimento de delimitação de áreas de reabilitação urbana:
  - Possibilidade de delimitar uma área de reabilitação urbana sem iniciar uma operação de reabilitação urbana
- Criação de um procedimento simplificado de controlo prévio das operações urbanísticas em área abrangida por plano de pormenor de reabilitação urbana;
  - Sujeição ao regime de comunicação prévia com dispensa de consultas externas;
- Admissibilidade operações de reabilitação urbana isoladas
  - Edifícios ou frações localizados fora de áreas de reabilitação urbana com mais de 30 anos de idade e que, em virtude da sua degradação, insuficiência ou obsolescência, justifiquem uma intervenção destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança

# O que muda com a aprovação da Proposta de Lei nº 30/2012



## Artigo 16.º

### **Aprovação das operações de reabilitação urbana**

As operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contêm:

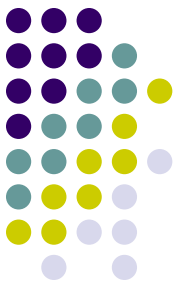
- a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e*
- b) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.*

## Artigo 19.º

### **Efeito**

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana obriga a respetiva entidade gestora a promovê-la, no quadro do presente decreto -lei.

# O que muda com a aprovação da Proposta de Lei nº 30/2012



Artigo 77.º -A

## Âmbito

1. O regime estabelecido na presente parte aplica –se às operações urbanísticas de reabilitação que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:
  - a) *Cuja construção, legalmente existente, tenha sido* concluída há pelo menos 30 anos; e
  - b) *Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação* ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.
2. (...)

# O que muda com a aprovação da Proposta de Lei nº 30/2012



Artigo 77.º -A

## Âmbito

1. (...)
2. As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente:
  - a) *Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;*
  - b) *Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;*
  - c) *Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e*
  - d) *Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.*

# A programação e a execução



- Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (artigo 4º/a);
  - Dever de promoção da reabilitação urbana (artigo 5º) vs. Dever de reabilitação de edifícios (artigo 6º)

## **Artigo 6º**

### ***Dever de reabilitação de edifícios***

1. *Os proprietários de edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no presente decreto-lei.*
2. *Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre o edifício ou fracções não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.*

# A programação e a execução



- Dever de reabilitação de edifícios vs dever de conservação de edifícios (artigo 89º RJUE)

## ***Artigo 89º***

### ***Dever de conservação***

1. *As edificações devem ser objecto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.*
2. (...)

- Dever de reabilitação de edifícios vs Dever de execução das operações de reabilitação urbana
  - Dever de execução do plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 118º ss. RJIGT)
  - Dever de execução da estratégia de reabilitação ou do programa estratégico de reabilitação (artigos 29º e 31º)

# A programação e a execução



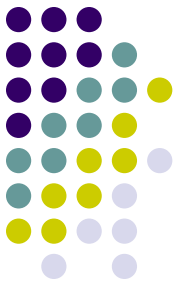
- Dever de reabilitação de edifícios vs Obrigação de reabilitar (artigo 55º)

## **Artigo 55º**

### **Obrigação de reabilitar e obras coercivas**

1. *A entidade gestora pode impor ao proprietário de um edifício ou fracção a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.*
  2. (...)
- A obrigação de reabilitar como uma ordem ou imposição administrativa de natureza policial - uma medida de polícia das edificações
    - Afastamento de perigos concretos que possam vir a ser causados pelas deficientes condições de segurança, salubridade e arranjo estético do edifício
    - Prevenção dos danos sociais que podem resultar da situação de facto objectiva de degradação do edifício

# A programação e a execução



- Obras coercivas (artigo 55º)

## **Artigo 55º**

### **Obrigação de reabilitar e obras coercivas**

1. (...)
  2. *Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na acção de reabilita o que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou fracções para dar execu o imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107º e 108º do regime jurídico da urbaniza o e da edifica o, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro.*
  3. (...)
- Remissão para o regime das obras coercivas no RJUE



# A programação e a execução

- A ruína do edifício como limite à obrigação de realizar obras coercivas
  - Ruína física
  - Ruína económica
  - Ruína urbanística
- Ruína física
  - Edifícios e demais construções que se encontram em risco de iminente desmoronamento, em que para evitar a sua demolição é necessário proceder à sua reconstrução integral (substituição dos seus elementos estruturais) – dimensão negativa do princípio da protecção do existente
- Ruína económica
  - Edifícios e demais construções cujos custos de conservação, reparação ou beneficiação são consideravelmente superiores aos custos da sua demolição e substituição por outro equivalente, se das respectivas obras resultar uma clara desproporção entre a utilidade pública do investimento realizado com a sua realização e o sacrifício patrimonial que as mesmas representam para o seu proprietário
- Ruína urbanística
  - Edifícios e demais construções cuja demolição seja imposta pela execução dos instrumentos de planeamento territorial e urbanístico, ou cuja subsistência apenas seja tolerada transitoriamente ou a título precário

# A programação e a execução



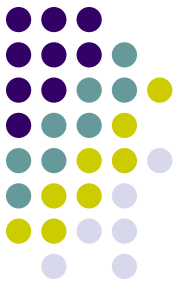
- Incumprimento da obrigação de reabilitar (artigo 55º)

## **Artigo 55º**

### ***Obrigação de reabilitar e obras coercivas***

1. (...)
  2. (...)
  3. *No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61º e 62º*
- A expropriação e a venda forçada como medidas de *ultima ratio*
    - O princípio da proporcionalidade na sua vertente de necessidade (CE)
    - O princípio subsidiariedade da acção pública (artigo 4º/b)

# A programação e a execução



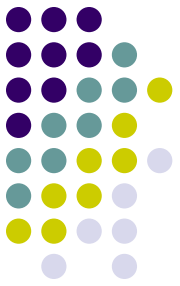
- Expropriação (artigo 61º)

## **Artigo 61º**

### **Expropriação**

1. *Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, os terrenos, os edifícios e as fracções que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana podem ser expropriados, devendo a declaração de utilidade pública prevista no artigo 32º ser concretizada em acto administrativo que individualize os bens a expropriar*
- A declaração de utilidade pública resultante genericamente da lei ou de regulamento (artigo 13º/1 CE)
  - A expropriação como instrumento de reabilitação urbana e não de reabilitação de edifícios – o direito de preferência sobre as transmissões sucessivas (artigo 61º/4)

# A programação e a execução



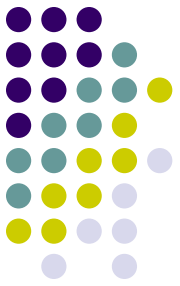
- Venda forçada (artigo 62º)

## **Artigo 62º**

### **Venda forçada**

1. *Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respectiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.*
  2. (...)
- A venda forçada como medida à alternativa à expropriação
    - O princípio da proporcionalidade na sua vertente de adequação

# A programação e a execução



- Valor da arrematação e direito à justa indemnização (artigo 63º)

## **Artigo 63º**

### ***Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada***

...

*5. O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, dos respectivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.*

*6. Nos casos em que o valor do bem fixado nos termos do nº 2 ou do nº 3 é superior ao valor da arrematação, a entidade gestora é responsável pelo pagamento da diferença, devendo prestar as garantias previstas no Código das expropriações*

...

# Programação e Execução das Operações de Reabilitação Urbana

Claudio Monteiro

[cmonteiro@fd.ul.pt](mailto:cmonteiro@fd.ul.pt)

