



NOVO REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 309/2007, de 23 de Outubro

Workshop IHRU – 12 Abril 2010

DOIS CONCEITOS FUNDAMENTAIS

- «**área de reabilitação urbana**» - cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada
- «**operação de reabilitação urbana**» - correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana



ESCOLHA DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

- «**operação de reabilitação urbana simples**» - consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução
- «**operação de reabilitação urbana sistemática**» - consiste 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, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público



ESCOLHA DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

- Ao proceder à delimitação de área de reabilitação urbana, o Município deve elaborar:
 - **Estratégia de reabilitação urbana**: caso opte por operação de reabilitação urbana simples
 - **Programa estratégico de reabilitação urbana**: caso a opção seja por operação de reabilitação urbana sistemática



ESCOLHA DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

- No âmbito das **operações de reabilitação urbana sistemática** em áreas de reabilitação urbana que correspondem à área de intervenção de **plano de pormenor de reabilitação urbana** podem ser delimitadas unidades de execução
- No âmbito das **operações de reabilitação urbana sistemática** em áreas de reabilitação urbana aprovadas em **instrumento próprio** podem ser delimitadas unidades de intervenção
 - que consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma área de reabilitação urbana ou, em casos de particular interesse público, a um edifício



ESCOLHA DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

- Podem ser adoptados os seguintes modelos de execução das operações de reabilitação urbana
 - Por iniciativa dos particulares:
 - Execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora
 - Administração conjunta
 - Por iniciativa das entidades gestoras:
 - Execução directa pela entidade gestora
 - Execução através de administração conjunta
 - Execução através de parcerias com entidades privadas



ESCOLHA DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

- As **parcerias com entidades privadas** só podem ser adoptadas no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, no âmbito de unidade de intervenção ou de execução e concretizam-se através de:
 - Concessão da reabilitação
 - Contrato de reabilitação urbana



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Podem ser adoptados os seguintes modelos de execução das operações de reabilitação urbana:

- - Por iniciativa dos particulares
- - Por iniciativa das entidades gestoras



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Por iniciativa dos particulares:

- - Execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora
- - Administração conjunta (Dec. Reg. a publicar)



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Por iniciativa das entidades gestoras:

- - Execução directa pela entidade gestora
- - Execução através de administração conjunta
- - Execução através de parcerias com entidades privadas 



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Por iniciativa das entidades gestoras através de parcerias com entidades privadas, no âmbito de operações de RU sistemática, em sede de unidade de intervenção ou de execução que se podem concretizar através de :

- - Concessão da reabilitação (Artº 42º)
- - Contrato de reabilitação urbana (Artº 43º)



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Concessão de reabilitação urbana

- A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana sistemática pode celebrar **contratos de concessão de reabilitação urbana** com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projectos de reabilitação numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Concessão de reabilitação urbana (Artº 42º)

- O município pode **concessionar a reabilitação urbana** para promover operações de reabilitação urbana sistemática no âmbito das unidades de intervenção ou das unidades de execução, nos termos do Dec.-Lei nº 380/99, devendo ser seguido procedimento adjudicatório.



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Contrato de reabilitação urbana (Artº 43º)

- A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana sistemática pode celebrar **contratos de reabilitação urbana** com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projectos de reabilitação numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução
- A formação e a execução do contrato de reabilitação urbana regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Contrato de reabilitação urbana

- O contrato de reabilitação urbana **pode** prever a **transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respectivos proventos**, bem como, nomeadamente, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da entidade gestora



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Contrato de reabilitação urbana

- Deve regular, designadamente:
 - A transferência para a entidade contratada da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável
 - A preparação dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela entidade gestora
 - A repartição dos encargos decorrentes das indemnizações devidas pelas expropriações



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Contrato de reabilitação urbana

- Deve regular, ainda:
 - A obrigação de preparar os projectos de operações urbanísticas a submeter a controlo prévio, de os submeter a controlo prévio, de promover as operações urbanísticas compreendidas nas acções de reabilitação e de requerer as respectivas autorizações de utilização
 - Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas
 - As contrapartidas a pagar pelas partes contratantes, que podem ser em espécie



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Contrato de reabilitação urbana

- Deve regular, designadamente:
 - O cumprimento do dever, impendente sobre a entidade contratada, de procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação do respectivo edifício ou fracção sobre os termos da reabilitação dos mesmos, bem como a cessão da posição contratual da entidade gestora a favor da entidade contratada, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários
 - O dever de a entidade gestora ou da entidade contratada proceder ao realojamento temporário ou definitivo dos habitantes dos edifícios ou fracções a reabilitar
 - As garantias de boa execução do contrato a prestar pela entidade contratada



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Contrato de reabilitação urbana

- Deve regular, designadamente:
 - O cumprimento do dever, impendente sobre a entidade contratada, de procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação do respectivo edifício ou fracção sobre os termos da reabilitação dos mesmos, bem como a cessão da posição contratual da entidade gestora a favor da entidade contratada, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários
 - O dever de a entidade gestora ou da entidade contratada proceder ao realojamento temporário ou definitivo dos habitantes dos edifícios ou fracções a reabilitar
 - As garantias de boa execução do contrato a prestar pela entidade contratada



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respectiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução:

Operação simples e sistemática

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

Empreitada única

Demolição de edifícios

Direito de preferência

Arrendamento forçado

Operação sistemática

Servidões

Expropriação

Venda forçada

Reestruturação da propriedade



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Declaração de utilidade pública (Artº 32º):

Nas operações de reabilitação urbana sistemática, a delimitação de uma ARU tem como efeito directo e imediato a a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes...



EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Quando **não seja o município** a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, **a entidade gestora apenas pode utilizar os instrumentos de execução cujos poderes hajam sido expressa ou tacitamente delegados pelo município**



FINANCIAMENTO

Em operações de reabilitação simples, a estratégia de reabilitação urbana deverá “apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação” (al. e) do nº 2 do Artº 30º)



FINANCIAMENTO

Em operações de **reabilitação simples**, a estratégia de reabilitação urbana deverá “apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação” (al. e) do nº 2 do Artº 30º)



FINANCIAMENTO

Nas operações de **reabilitação sistemática**, o programa estratégico de reabilitação urbana deverá “definir o programa de financiamento da operação, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento” (al. h) do nº 2 do Artº 33º)



FINANCIAMENTO

“O Estado pode, nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam acções de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das actividades económicas” (nº 1 do Artº 74º)



FINANCIAMENTO

“O Estado pode também conceder apoios financeiros às entidades gestoras, nos termos previstos em legislação especial” (nº 2 do Artº 74º)



FINANCIAMENTO

“Os municípios podem, nos termos previstos em legislação e regulamento municipal sobre a matéria, conceder apoios financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana” (nº 1 do Artº 75º)



FINANCIAMENTO

Os apoios financeiros podem ser atribuídos aos proprietários, às entidades gestoras da operação de reabilitação urbana e a terceiros que promovam acções de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das actividades económicas (nº 2 do Artº 75º)



FINANCIAMENTO

As entidades gestoras podem contrair empréstimos a médio e longo prazos destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante da dívida de cada município (nº 1 do Artº 76º)



FINANCIAMENTO

As entidades gestoras podem contrair empréstimos a médio e longo prazos destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante da dívida de cada município (nº 1 do Artº 76º)



FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO(ARTº 77º)

Para a execução das operações de reabilitação urbana, podem constituir-se **fundos de investimento imobiliário**, nos termos definidos em legislação especial. A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou fracções a reabilitar



FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O valor dos prédios ou fracções é determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por um avaliador independente registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designado



FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode participar no fundo de investimento imobiliário



Questões colocadas relativas ao Dec. Lei 307/2009 de 23 de Outubro

1) De que forma se pode, ou se deve, aplicar este Regime Jurídico em áreas de periferia urbana onde as mais valias imobiliárias, dinâmicas urbanísticas e cativação de investimentos não são tão apelativas como as das áreas urbanas centrais?

Resposta: No Artº 3º do Dec. Lei são apontados os objectivos a prosseguir pela reabilitação urbana, surgindo com destaque, assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, reabilitar tecidos urbanos degradados, qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis. Além destes, indicam-se outros de índole mais social, como por ex. assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes.

Na prática, a RU processa-se por delimitação de ARUs e escolha do tipo de operação: simples ou sistemática. Só em função da situação concreta se pode escolher a estratégia a seguir. Os valores actuais das edificações e os valores no fim da reabilitação podem ser um factor a ter em conta na opção a fazer pelo município. Mas não me parece que este regime se dirija primordialmente para essas áreas de periferia urbana.

2) Viabilidade de constituição de Fundos de Investimento Imobiliários por parte das Autarquias com uma ARU de pequena dimensão?

Resposta: A dificuldade de constituição destes fundos advém da necessidade de encontrar investidores no Fundo, para além dos proprietários. Se não tiver dimensão, será difícil obter um nível de financiamento adequado, já que o valor da dívida deverá ser inferior a 33% do valor do fundo. Por outro lado, o valor mínimo dos fundos é de 5 milhões de euros.

3) Quais os principais instrumentos de execução de política urbanística por parte do município?

Resposta: De acordo com o Artº 119ª do Dec. Lei 380/99, os planos e as operações urbanísticas são executados através dos sistemas de compensação (por iniciativa dos particulares), de cooperação (por iniciativa do município e a cooperação dos particulares) e de imposição administrativa (em que a iniciativa de execução do plano pertence ao município que actua directamente ou por concessão). Essa execução desenvolve-se no âmbito de unidades de execução delimitadas pela câmara municipal.

Claro que se pode considerar que os próprios planos municipais de ordenamento do território são já em si instrumentos de execução da política urbanística escolhida pelo município.

Este regime jurídico de reabilitação urbana é, no fundo, mais um instrumento de execução de política urbanística.

4) Criação de Fundos de Investimento Imobiliários destinados à Reabilitação Urbana. Como se processam e articulam?

Resposta: Como os outros fundos, é necessário definir um conjunto de edifícios em que os proprietários, à partida, estão interessados em participar no fundo, isto é, em trocar os prédios por unidades de participação. Não convém que haja um elevado nº de proprietários que queiram apenas vender, por causa dos limites legais de endividamento.

Tem que se escolher uma Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários credenciada pela CMVM que futuramente pode também participar no Fundo.

Convém que o projecto urbanístico ou de arquitectura tenha qualidade apelativa para atrair investidores.

Os prédios são avaliados por um avaliador certificado pela CMVM e por ela designado, neste caso.

A partir daí e depois ser autorizado pela CMVM, entram as obras e a subsequente comercialização. Os rendimentos serão distribuídos pelos participantes no Fundo em função da percentagem da sua participação.

5) Exemplos de aplicação de operações de reabilitação urbana em municípios de pequena dimensão e capacidade económica reduzida

Resposta: Não conheço.

6) Pequena abordagem sobre a fase embrionária de um projecto de reabilitação de uma cidade: políticas, instrumentos, procedimentos, gestão.

Resposta: Parece-me que a resposta está contida nas considerações acima.

WORKSHOP IHRU NOVO REGIME DE REABILITAÇÃO URBANA

Lisboa, 12 de Abril de 2010

