



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Gabinete do Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

ADMITIDO, NUMERE-SE E
PUBLIQUE-SE

Baixa à Comissão: de Patrícia Melo

Para parecer até, 2011 / 03 / 31
2011 / 03 / 22

O Presidente,

[Signature] 142

Exmo. Senhor

Chefe do Gabinete do Presidente da Assembleia

Legislativa da Região Autónoma dos Açores

21.Março.2011

Encarrega-me o Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros de junto remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no n.º 1 do artigo 116.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, os seguintes projectos de diploma:

- Projecto de Proposta de Lei que aprova medidas para incentivar a reabilitação urbana nos domínios do financiamento das operações de reabilitação urbana, da garantia do cumprimento dos contrato de arrendamento e da simplificação dos procedimentos necessários à reabilitação de edifícios - *PCM (MEID)* - (Reg. PL 112/2011);
- Projecto de Decreto-Lei que simplifica o procedimento de criação das áreas de reabilitação urbana, procedendo à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro - *MAOT* - (Reg. DL 113/2011).

Em cumprimento do disposto no artigo 118.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, solicita-se a emissão de parecer, por razões de urgência, até ao próximo dia 31 de Março de 2011.

A urgência fundamenta-se na necessidade de concretização dos objectivos estabelecidos na Iniciativa para a Competitividade e Emprego, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 101-B/2010, de 27 de Dezembro.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS
Gabinete do Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros

Nos termos da referida Resolução, as medidas legislativas para a promoção da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento devem estar finalizadas até ao final de Março, pelo que se solicita a colaboração na apreciação urgente da proposta de lei e decreto-lei agora enviadas.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

(Miguel Rodrigues Cabrita)

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada	1083 Proc. Nº 08.06
Data:	01/03/22 Nº 161/1x

A Iniciativa para a Competitividade e o Emprego foi aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 101-B/2010, de 27 de Dezembro, com o objectivo de promover a competitividade e o crescimento da Economia portuguesa.

No âmbito desta Iniciativa, definiu-se a reabilitação urbana e a dinamização do mercado de arrendamento como áreas estratégicas e fundamentais para incentivar as actividades económicas associadas a este sector. Para além da dinamização da economia, ao promover a reabilitação urbana e o mercado do arrendamento, prossegue-se igualmente uma estratégia de requalificação e revitalização das cidades.

O sector da construção tem um peso muito significativo na economia portuguesa, sendo responsável por uma parcela muito relevante do investimento e do emprego. A longa tradição da fileira da construção materializa-se, hoje, num acumulado de competência técnicas nacionais de grande valor, mobilizando, com efeito multiplicador, inúmeras actividades e *clusters* industriais com forte vocação exportadora a montante e a jusante da cadeia de produção.

O Governo tem acompanhado com preocupação a crise que este sector atravessa e que foi agravada pela presente conjuntura económica. A par do esforço de consolidação orçamental, necessário para assegurar as condições de financiamento da economia portuguesa, devem ser criadas condições para uma recuperação mais célere do crescimento económico e do emprego e, neste domínio, o sector da construção poderá dar um contributo fundamental.

Portugal é um dos países europeus em que os trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais representam menor peso na produção total da construção, não tendo conseguido inverter esta tendência e gerar uma dinâmica capaz de dar resposta à degradação dos centros urbanos, a qual tem implicações muito significativas na qualidade de vida de moradores e visitantes, na atractividade das cidades e na sustentabilidade do próprio desenvolvimento urbano.

Neste sentido, é essencial a dinamização do sector da construção ser orientada para um novo paradigma da reabilitação urbana e da conservação e requalificação do edificado e dos espaços urbanos.

Simultaneamente, e dado o actual contexto de elevado peso do crédito habitação no endividamento total das famílias, o Governo entende ser oportuno dar um novo impulso ao mercado de arrendamento, reforçando a confiança na colocação de imóveis para arrendamento. Desta forma, estimula-se o aumento da oferta e das soluções de habitação para as famílias, contribuindo igualmente para melhores condições de mobilidade laboral.

Para promover a reabilitação urbana e dinamizar o mercado de arrendamento, são adoptadas medidas em três domínios: por um lado, são simplificados os procedimentos de execução das operações urbanísticas de reabilitação dos edifícios, desburocratizando os processos de obtenção das permissões para realização destas obras e, assim, reduzindo custos de contexto.

Por outro lado, para dinamizar o mercado do arrendamento e colocar mais imóveis disponíveis para serem arrendados, são reforçados os mecanismos para assegurar que os proprietários têm meios à sua disposição para reagir perante o incumprimento do contrato.

Finalmente, no domínio do financiamento das operações de reabilitação urbana, assegura-se a injeção de 1.700 milhões de euros neste sector. Promove-se, além disso, uma melhor articulação entre o financiamento das obras de iniciativa privada, a aplicação de benefícios e incentivos fiscais aos seus promotores e o desenvolvimento de intervenções de iniciativa pública, designadamente infra-estruturas, equipamentos e espaços públicos.

Assim, para a simplificação de procedimentos e para a eliminação de obstáculos à reabilitação urbana, são adoptadas diversas medidas.

Em primeiro lugar, é criado um procedimento especial, mais simples e rápido para realização de obras, com centralização da decisão numa única entidade e eliminação dos pedidos de pareceres a outras entidades. Em segundo lugar, este procedimento especial passa a fazer-se com base numa comunicação prévia, sem licenças nem autorizações, podendo a obra iniciar-se 20 dias após a comunicação.

Em terceiro lugar, permite-se que o técnico responsável pelo projecto de reabilitação possa fundamentar a desaplicação de determinadas regras posteriores à data de construção do edifício, se demonstrar que, ainda assim, a realização da obra traduz uma melhoria das condições de segurança e de salubridade, relativamente ao estado inicial do imóvel.

Ainda no domínio da simplificação, estabelece-se, em quarto lugar, que para a obtenção da autorização de utilização passa a ser suficiente uma declaração do projectista, sem vistorias das câmaras municipais.

Em quinto lugar, são simplificadas as maiorias necessárias para fazer certas obras em partes comuns dos prédios, reduzindo-se a exigência de 2/3 dos votos dos condóminos para uma maioria simples.

Em sexto lugar, a constituição da propriedade horizontal, passa a fazer-se com base numa declaração dos projectistas, deixando de ser necessária a certificação pela câmara municipal.

Finalmente, em sétimo lugar, são simplificadas as condições para realojamento dos inquilinos, quando isso seja necessário para fazer obras em imóveis arrendados, passando a ser suficiente uma decisão da comissão arbitral municipal e permitindo-se o realojamento em fogo adequado à dimensão do agregado familiar.

Para dinamizar o mercado do arrendamento e colocar mais imóveis disponíveis para serem arrendados, são reforçados os mecanismos para assegurar que os proprietários têm meios à sua disposição para reagir perante o incumprimento do contrato. Desta forma, reforça-se a confiança dos proprietários no contrato de arrendamento, tornando a colocação de casas no mercado de arrendamento e o investimento na requalificação urbana desses imóveis, numa opção mais segura.

Assim, é criado um procedimento extrajudicial de despejo em tempo justo que permite aos proprietários garantir o cumprimento dos contratos de arrendamento, nomeadamente em caso de falta de pagamento de rendas. Este procedimento de despejo em tempo justo realiza-se em cinco passos: i) envio de comunicação especial de despejo ao inquilino, por uma das entidades competentes para o procedimento de despejo, quando se verifique um dos fundamentos para o despejo imediato; ii) depois de notificado, o inquilino tem 15 dias, se outro prazo não for concedido, para desocupar o local arrendado; iii) findo o prazo para a desocupação do local arrendado, a entidade competente para o procedimento de despejo desloca-se ao local arrendado, para tomar posse do imóvel, podendo solicitar o apoio das forças policiais; iv) caso o arrendatário não desocupe o local arrendado de livre vontade, o senhorio ou a entidade competente para o procedimento de despejo imediato apresenta requerimento urgente para autorização da entrada no domicílio do arrendatário, junto do tribunal ou julgado de paz competente, que tem 5 dias úteis para autorizar, ou não; v) autorizada a entrada no domicílio do arrendatário pelo juiz ou juiz de paz, a entidade competente para o procedimento de despejo toma posse do imóvel, tendo o arrendatário 15 dias, para remover os seus bens móveis. Se, passado este prazo, os bens não tiverem sido retirados, considera-se que o inquilino os abandonou.

Este procedimento de despejo previsto no número anterior pode ser realizado por conservadores e oficiais de registo, advogados, agentes de execução, notários e solicitadores.

Finalmente, são criadas medidas de incentivo financeiro e fiscal às operações de reabilitação urbana.

Para alavancar investimentos privados e financiamento bancário à reabilitação urbana, vão ser disponibilizados, progressivamente, 1.700M€ através de diferentes apoios financeiros, através de fundos comunitários, de linhas de crédito com juros bonificados garantidos pelo Estado. Trata-se de garantir que existe financiamento disponível, acessível e em condições atractivas para a realização de operações de reabilitação urbana, seja no espaço público, seja nos edifícios privados.

A reabilitação urbana é ainda dinamizada pela criação e alargamento de incentivos fiscais. Assim, para o arrendamento dos imóveis, é criada uma taxa autónoma de IRS de 21,5% na tributação das rendas, o que equipara as rendas de imóveis aos rendimentos de depósitos bancários.

Os incentivos fiscais já existentes são consolidados. Por um lado, alarga-se o âmbito temporal da isenção de IRC para os fundos imobiliários, cujo prazo de vigência terminava em 2012 e que agora se aplicará até final de 2014. Por outro lado, os incentivos fiscais que se aplicam às operações de imóveis situados dentro de áreas de reabilitação urbana passam a poder ser mais utilizados, já que o processo de criação e delimitação das áreas de reabilitação urbana é agilizado.

Além disso, simplifica-se o acesso a incentivos fiscais já existentes, como a tributação das rendas de imóveis reabilitados, em IRS, à taxa liberatória de 5% ou a isenção e IMI por cinco anos (renováveis uma vez), pois deixa de se exigir a certificação das obras de reabilitação urbana pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação, I.P., mantendo-se apenas a certificação pela câmaras municipais.

No quadro do financiamento das operações de reabilitação urbana, simplifica-se ainda o mecanismo de classificação de prédios devolutos que não penaliza o investimento nas operações de reabilitação urbana e que incentiva a colocação de imóveis no mercado de arrendamento.

Finalmente, assinala-se que estas medidas são uma oportunidade para investir na reabilitação urbana, que agora se deve concentrar, com urgência. Algumas das medidas não têm prazo de vigência (como o novo procedimento de despejo ou a taxa liberatória de 21,5% sobre os rendimentos de contratos de arrendamento), mas uma parte significativa destes incentivos vigora até 2014 ou 2020.

O presente decreto-lei permite responder à necessidade de dinamizar a criação de áreas de reabilitação urbana, de forma a permitir a convergência dos instrumentos de financiamento da política de cidades nestas áreas.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, estabeleceu o regime jurídico da reabilitação urbana centrado na criação de áreas de reabilitação urbana e na concomitante definição da operação a desenvolver. Todavia o desenvolvimento das operações de reabilitação urbana exige meios e recursos nem sempre disponíveis à partida, pelo que importa criar condições prévias para que essas operações possam ser concebidas e posteriormente executadas.

Para este efeito, é essencial fazer convergir os financiamentos disponíveis, afectos à política de cidades no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional 2007-2013 e outros, nomeadamente, os da Iniciativa JESSICA, conjugando-os com os benefícios e incentivos fiscais associados à reabilitação urbana.

Nesse sentido, o presente decreto-lei vem criar, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana a possibilidade de delimitação de áreas de reabilitação urbana sob forma simplificada, permitindo dissociar o momento da sua delimitação e o momento da aprovação das respectivas operações a desenvolver.

Pretende-se assim, facilitar a prévia angariação dos recursos financeiros necessários à boa concretização das operações, sempre com o objectivo último de motivar e criar condições para que todos os intervenientes, municípios, entidades públicas e particulares, estabeleçam as parcerias necessárias para a revitalização dos centros urbanos.

Por último, convertem-se em áreas de reabilitação urbana as áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e as áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, sem quaisquer procedimentos adicionais, permitindo aproveitar, desde já, para estas áreas, o enquadramento que este diploma vem proporcionar.

Com o presente decreto-lei, o Governo concretiza a estratégia definida na Iniciativa para a Competitividade e Emprego, estabelecendo um regime que permite dinamizar a criação de áreas de reabilitação urbana, de forma a articular a reabilitação urbana e a política de cidades

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos das alíneas *a)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objecto

- 1 - O presente decreto-lei simplifica o regime de constituição de áreas de reabilitação urbana, alterando o regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, no âmbito da concretização da Iniciativa para a Competitividade e o Emprego, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 101-B/2010, de 27 de Dezembro.
- 2 - O presente decreto-lei visa permitir o acesso de projectos de reabilitação urbana, bem como dos trabalhos de concepção e gestão das operações de reabilitação urbana aos mecanismos de financiamento da política de cidades e de eficiência energética, estabelecidos no Quadro de Referência Estratégico Nacional 2007-2013 (QREN), nos termos e nas condições dos respectivos regulamentos.

Artigo 2.º

Alterações ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro

Os artigos 7.º, 13.º, 14.º, 78.º e 79.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 7.º

[...]

1 - [...].

2 - A cada área de reabilitação urbana pode corresponder uma ou mais operações de reabilitação urbana.

Artigo 13.º

[...]

1 - [*Anterior corpo do artigo*].

2 - A delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio pode igualmente seguir a forma simplificada.

3 - A delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio sob forma simplificada pressupõe que a delimitação das mesmas seja efectuada previamente à aprovação das operações de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.

4 - Nos casos referidos no número anterior a proposta de delimitação da área abrangida deve conter:

- a) Os objectivos estratégicos a prosseguir;
- b) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais nos termos do n.º 2 do artigo 17.º.

Artigo 14.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - Nos casos em que não seja adoptada a forma simplificada, o projecto de delimitação da área de reabilitação urbana e da respectiva estratégia de reabilitação urbana ou do respectivo programa estratégico de reabilitação urbana são submetidos à apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., que dispõe do prazo de 20 dias para emitir parecer, findo o qual se considera nada ter a opor.

4 - [...].

5 - [...].

6 - À publicitação do acto de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana sob forma simplificada é aplicável o disposto no número anterior, devendo a câmara municipal, simultaneamente com o envio do aviso para publicação, remeter ao IHRU, I. P., por meios electrónicos, a delimitação e o respectivo acto de aprovação.

7 - No caso das áreas de reabilitação urbana terem sido delimitadas de forma simplificada, a aprovação das operações de reabilitação urbana seguem o disposto nos n.ºs 1 a 5 do presente artigo.

8 - [*Anterior n.º 6*].

Artigo 78.º

[...]

1 - Com a entrada em vigor do presente decreto-lei, as áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 794/76 de 5 de Novembro, são automaticamente convertidas em áreas de reabilitação urbana.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a alteração da área objecto de conversão obedece aos procedimentos de alteração da delimitação de áreas de reabilitação urbana previstos no presente decreto-lei.

3 - A conversão em áreas de reabilitação urbana determinada pelo n.º 1 tem os efeitos previstos no artigo 17.º.

4 - Às áreas de reabilitação urbana convertidas nos termos do n.º 1 aplica-se o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, até à caducidade do decreto de classificação nos termos do número seguinte.

- 5 - Os decretos de classificação de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística caducam com a aprovação de uma operação de reabilitação urbana para toda a área de reabilitação urbana que lhe corresponde ou com o decurso do prazo máximo de vigência das áreas de reabilitação urbana.
- 6 - Nos casos referidos no número anterior, a aprovação da operação de reabilitação urbana é acompanhada por planta que reproduza a área de reabilitação urbana, devendo, nos casos em que se pretende alterar a área abrangida, adoptar-se um dos procedimentos de delimitação previstos no presente decreto-lei.
- 7 - *[Revogado]*.

Artigo 79.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - Para efeitos do presente decreto-lei, são áreas de reabilitação urbana as zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana, delimitadas nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, equiparando-se as unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados ao abrigo do mesmo decreto-lei às unidades de intervenção reguladas no presente decreto-lei.
- 4 - [...].
- 5 - *[Revogado]*.
- 6 - *[Revogado]*.
- 7 - *[Revogado]*.

8 - [Revogado]»

Artigo 3.º

Norma revogatória

São revogados o n.º 7 do artigo 78.º e os n.º 5 a 8 do artigo 79.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Artigo 4.º

Aplicação no tempo

Para efeito da aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 78.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da legislação aplicável, devem ser definidos no prazo de seis meses após a entrada em vigor do presente decreto-lei.

Visto e aprovado, no Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e das Finanças

O Ministro da Economia, da Inovação e do Desenvolvimento

O Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações

A Ministra do Ambiente e do Ordenamento do Território

A Ministra da Cultura