



## Sociedades de Reabilitação Urbana

**Artur Soares Alves**

31-Out-2007

### Parte I

As Sociedades de Reabilitação Urbana ou SRU foram criadas pelo Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, sob a governação de Durão Barroso como instrumento para concretizar um *regime excepcional* de intervenção naquilo que o Governador considera as *zonas históricas e áreas críticas*. Não é a primeira vez que se vê anunciar este tipo de objectivo, isto é, intervir de forma voluntarista nas cidades para as tornar mais bonitas ou melhor habitáveis.

Poder-se-á mesmo dizer que há nos governos uma certa propensão para a *monumentalidade*, para deixarem obras imortais em pedra que sejam testemunhos de uma época, de uma política ou de um sistema político. Dado que tais obras não se fazem sem custos, e que estes custos provêm geralmente de impostos, temos toda a legitimidade em fazer uma análise crítica de tais decisões, mesmo quando estas são conestadas pelo apoio da maioria eleitoral.

De facto são numerosas as intervenções urbanas comandadas pelo Estado e que não respondem minimamente a imperativos económicos, isto é, que não servem para facilitar o crescimento da economia, não satisfazem imperativos de Defesa nacional ou de segurança interna. Fazem-se apenas para satisfazer essa propensão para a monumentalidade.

O problema, o grande problema é que genericamente essas intervenções não são gratuitas; não somente terão que ser pagas pelos impostos, como resultam num processo em que se tira a Pedro para dar a Paulo. E no caso vertente o processo designa mesmo algumas vítimas privilegiadas, a saber, os proprietários de prédios nas zonas a intervencionar.

Trataremos este assunto em 3 partes. Nesta primeira parte enquadraremos a questão em termos gerais, procurando compreender o significado do preâmbulo do citado decreto. No segundo artigo examinamos o corpo do decreto, artigo a artigo.

### Os direitos fundamentais e o interesse público

Nós gostamos de viver sob uma organização política que nos respeita como indivíduos e não como peças de uma gigantesca máquina que se gastam até ao limite e depois se deitam fora. Nós olhamos para a escravatura com horror porque degrada o homem ao nível da besta de carga, olhamos para o feudalismo com repugnância porque amarra o servo à terra e lhe retira o direito a procurar melhor vida noutra local ou noutra

actividade.

Numa síntese que até hoje não foi ultrapassada, *nós o Povo* consideramos como evidentes que todos os homens foram criados iguais, que possuem certos direitos inalienáveis, entre estes a vida, a liberdade e a busca da felicidade.

Consideramos que os indivíduos têm direitos por serem indivíduos, direitos inalienáveis que devem servir como base à escrita das constituições, à aprovação e aplicação das leis. Porém, como acrescentaria Alexandre Herculano:

*“A liberdade pode facilmente ser teoria, pode ser doutrina proclamada na constituição de qualquer país; facto, realidade, só o pode ser onde a maioria dos cidadãos possuam com que serem independentes.”*

Para serem alguma coisa os direitos do indivíduo têm que ser absolutos e não podem entrar em conflito com outros direitos, senão perde-se o seu carácter fundamental e ficam sujeitos às interpretações de circunstância.

Contudo, no plano dos factos reconhece-se que os direitos individuais, sendo embora absolutos, têm que admitir excepções. Estas excepções apenas são compatíveis com a doutrina anterior sob dois princípios:

- O princípio da necessidade absoluta, isto é, a prossecução de um objectivo de superior interesse colectivo não pode levar-se a cabo sem atropelar o direito em causa.
- O princípio da justa indemnização, isto é, o lesado deverá receber uma compensação justa pelo prejuízo sofrido.

Uma das fontes dos problemas que vivemos hoje, quer no plano económico, quer no plano moral, provém da forma abusiva com que o Estado lida com os direitos dos cidadãos.

O problema começa com a discricionariedade crescente e abusiva na definição de *interesse público*. É certo que é o Estado quem tem capacidade para corporizar e dar realização ao interesse público, mas esta capacidade vem com uma certa discricionariedade. Uma vez que se admite que os direitos fundamentais sejam violados em nome do interesse público, torna-se crucial escrutinar cuidadosamente aqueles actos de grande alcance que trazem consigo a violação de algum direito.

Estão neste caso a guerra que nacionaliza a liberdade e até a vida dos mancebos; ou as obras públicas que trazem a necessidade de expropriar terrenos.

### **A extensão do conceito de *interesse público***

O problema com o conceito de interesse público está os abusos. Na realidade consegue-se identificar o interesse privado de qualquer cidadão pela forma como ele procura levar por diante os seus objectivos. O interesse privado é concreto e com contornos claros. O interesse público é difuso e sujeito a debates inconclusivos. Daí nasce o princípio da discricionariedade dos governantes, pois que lhe cabe um quase monopólio na definição de interesse público.

Dado que os governantes são eles próprios indivíduos sujeitos aos seus interesses próprios tenderão, naturalmente, a fazer com que o interesse público não esteja em contradição com o seu interesse privado. O interesse público situa-se num campo de subjectividade tal que se torna difícil de caracterizar objectivamente sem um processo de raciocínio exaustivo. A esta dificuldade conceptual tem respondido o pensamento vulgar com a negação da existência de interesse público — com a consequência trágica de tornar moralmente equivalentes todos os actos políticos.

Contudo, da dificuldade em caracterizar uma entidade, por maior que seja esta dificuldade, não se deduz a sua inexistência. No caso do interesse público isso significa apenas que é preciso um estudo atento e sistemático da questão, de modo a destrinçar os actos políticos e administrativos que servem o interesse público, daqueles que o prejudicam.

O reconhecimento da discricionariedade que é inerente aos actos governativos deve conduzir a limitar a intervenção do Estado apenas àqueles sectores onde a acção privada é impossível ou totalmente ineficaz. Isto é, na impossibilidade de suprimir esta discricionariedade a acção será limitada.

Justamente, o século XX foi dominado por um movimento contrário a este. Os governos, quer a nível nacional, quer a nível local, tendem a interferir na vida privada e nas opções individuais, na aplicação do pressuposto de que funcionários públicos supostamente qualificados sabem melhor aquilo que convém ao indivíduo do que o próprio indivíduo.

Trata-se assim de uma *extensão* do interesse público a zonas cada vez mais vastas da sociedade. Porém, o Estado é muito ineficiente quando comparado com a sociedade e o mercado a funcionarem em liberdade. Além disso, certas obras que o Estado promove de modo voluntarista não têm valor económico — porque em nada auxiliam a criação de riqueza — nem correspondem ao desejo subjectivo dos cidadãos. Se a obra não cria riqueza não é possível pagá-la através do aumento natural dos impostos, se não corresponde ao desejo subjectivos dos cidadãos, então ela tem que ser financiada por outra via, o que significa recorrer à expropriação se a obra é de grande vulto.

Por exemplo, se foi possível erguer uma estátua a António José de Almeida por subscrição pública, já é duvidoso que alguma subscrição pública viesse a pagar o monumento ao 25 de Abril erguido no alto do parque Eduardo VII.

## **Coisas da América**

Os Estados Unidos são líderes de inovação reconhecidos universalmente e também levam a dianteira nos processos de *cardanhar* a propriedade em nome do interesse público.

Daqui do nosso ponto de observação, a *image d'Épinal* é um comissário político que chega com dois ou três capangas e expulsa uma família da classe média alta da sua moradia, para nela se instalar com os seus homens de mão. Ou, em tempo recente, já nos anos 90, os *veteranos de guerra* do Zimbabwe que expulsaram os fazendeiros das suas terras onde se instalavam e puseram em prática seus métodos agrícolas *eficientíssimos*. Quer num caso, quer no outro, o resultado foi a pobreza imediata logo seguida da sua fiel companheira, a repressão feroz das liberdades.

Isto é o método brutal, todavia, resultado análogo pode ser obtido com boas maneiras, as quais são indispensáveis quando a cultura popular abomina certas brutalidades. Na América a extensão do interesse público pelos municípios levou a actos de expropriação que até no Velho Continente causam horror, a alguns; inveja, a outros.

É assim que tem sido possível expropriar todo um quarteirão residencial na zona central de uma cidade para o demolir e nele ser construído um grande centro comercial. Racionalidade da operação: o centro comercial paga muito mais taxas municipais do que os modestos reformados que aí viviam, logo, o interesse público justifica e até impõe a operação. Não houve uma única das grandes cadeias comerciais americanas que não tenha beneficiado deste artifício, incluindo o célebre Wal-Mart.

É certo que, tanto quanto se pode saber, as pessoas eram indemnizadas e a expropriação não terá sido genericamente causa de empobrecimento. O que nunca aconteceu — porque isso nem faria sentido — foi ver-se o proprietário indemnizado pelo valor real do bem que teve que alienar. Se o fosse haveria uma negociação de compra por parte do centro comercial e decerto o proprietário teria um *premium* pelo incómodo. Porém, para isso não é necessária a intervenção municipal.

Todavia, esta expropriação a favor de particulares, disfarçada por detrás de uma concepção espúria de interesse público, começou a encontrar resistência, tendo um dos casos chegado ao Supremo Tribunal do Estados Unidos. Foi o célebre *Kelo*.



*Os ricos que paguem a crise: Suzette Kelo e o seu luxuoso palacete*

Numa decisão que certamente não honra a justiça americana, o Supremo Tribunal deliberou contra os proprietários reclamantes. Porém, não devemos menosprezar o valor da justiça e o sentimento de vergonha de quem delibera contra os ditames da justiça. O juiz Clarence Thomas escreveu no seu voto de vencido:

“Permitir ao governo tomar a propriedade somente para fins públicos já é mau que chegue, mas estender o conceito de fim público para incorporar qualquer objectivo economicamente benéfico terá como consequência que estas perdas cairão desproporcionadamente nas comunidades pobres. Estas comunidades não somente não darão à sua terra o melhor uso social mas também são as menos poderosas politicamente.”

Allowing the government to take property solely for public purposes is bad enough, but extending the concept of public purpose to encompass any economically beneficial goal guarantees that these losses will fall disproportionately on poor communities. Those communities are not only systematically less likely to put their lands to the highest and best social use, but are also the least politically powerful.  
—Justice Clarence Thomas, dissenting, *Kelo v. City of New London*

De facto, esta deliberação do Supremo Tribunal fez acordar muitos americanos para os abusos cometidos sob o pretexto do progresso económico. Nalguns estados foram escritas leis que evitam a repetição destas expropriações. Basta escrever “kelo” no Google e logo surge uma vastíssima bibliografia.

### **O projecto para Lisboa e Porto**

Vejam agora a fundamentação. Começa:

A degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança de significativas áreas urbanas do País impõe uma intervenção do Estado tendente a inverter a respectiva evolução.

A par das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, conceito legalmente já definido, merecem uma atenção particular as zonas urbanas históricas, cujas conservação, recuperação e readaptação constituem um verdadeiro imperativo nacional.

De facto existem situações de degradação urbana por todo o País. Existem mesmo localidades sem as condições materiais básicas da vida moderna e até mesmo sem acessos convenientes. Este facto é uma consequência das assimetrias que provêm das diferenças de eficiência económica entre as diversas zonas do País e também — “há que dizê-lo com frontalidade” — dos jogos de influências eleitorais. Porém, a correcção destas assimetrias é não somente uma missão ciclópica como teria resultados nefastos porque em vez de incitar as pessoas a melhorar a vida iria incitá-las à passividade.

Deve ser por isso que o Estado visa apenas as chamadas zonas históricas cuja reabilitação aponta como “um verdadeiro imperativo nacional”. Está-se precisamente perante o uso do poder discricionário que permite ao Estado gastar os recursos nacionais nas missões que ele próprio designa.

Prosseguindo:

Através do presente diploma é criado um regime jurídico excepcional de reabilitação das referidas áreas, em obediência a diversos princípios, que importa explicitar.

O primeiro princípio é o de que, no quadro dos poderes públicos, a responsabilidade pelo procedimento de reabilitação urbana cabe, primacialmente, a cada município.

Neste sentido, é concedida aos municípios a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana às quais são atribuídos

poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento.

Portanto, o Estado cria um quadro legal mas não será ele-próprio a aplicá-lo, passando essa competência aos municípios. Para o efeito, os municípios criarão um “instrumento empresarial” que irá dar seguimento a este imperativo nacional. Um ponto positivo é o reconhecimento implícito da ineficiência generalizada do Estado enquanto gestor económico, porém, pelo outro há um deslizar no sentido de atribuir a organismos de carácter empresarial competências geralmente reservadas ao Estado, como a expropriação.

O segundo princípio é o da necessidade de conceder aos poderes públicos meios efectivos de intervenção.

Para tanto, são criadas as referidas sociedades de reabilitação urbana, instrumento empresarial por via do qual se promoverá, mediante decisão dos órgãos dos municípios, o procedimento de reabilitação urbana.

O terceiro princípio é o do controlo por parte dos poderes públicos de todo o procedimento de reabilitação.

Para o efeito, o regime agora criado mantém sempre sob o domínio e iniciativa dos municípios, ou da empresa que para o efeito constituírem, todos os passos que o procedimento de reabilitação implica.

O quarto princípio é o da ponderação dos direitos e obrigações dos proprietários e do equilíbrio na protecção dos direitos dos arrendatários.

Depois de afirmar com tanta certeza o primado do poder municipal sobre este processo de reabilitação, surge um enunciado contraditório:

Desde logo, é reafirmado o princípio geral de que é aos proprietários que cabe promover a reabilitação dos seus imóveis.

Por outro lado, é concedido aos proprietários o direito, no quadro do documento estratégico de intervenção definido pelos poderes públicos, de solicitarem que o próprio município ou a empresa constituída para o efeito proceda às obras programadas, sem que o seu direito de propriedade seja posto em causa. Admite-se, inclusivamente, que o município ou a empresa criada para o efeito habilite os proprietários, mediante contrato, a realizarem as obras directamente e por sua própria conta.

Afinal, trata-se de um interesse colectivo mas impõe-se aos proprietários levar-se a sua execução por diante. E se não realizarem aquilo que o decreto-lei define como um “direito”, ficarão sem a propriedade. Isso é dito num parágrafo em que parece que o decreto-lei é generoso para com os proprietários, permitindo-lhes algumas vezes comprar o que já lhes pertence:

Na hipótese de os proprietários não exercerem este seu direito, e de os seus prédios virem a ser expropriados, beneficiarão ainda do direito de preferência caso o imóvel de que eram proprietários, depois de reabilitado, seja colocado à venda.

Foi ainda considerada a situação de parte dos proprietários abrangidos aceitarem as condições de reabilitação definidas e outros não.

Nesta eventualidade, os primeiros terão a oportunidade de manter a propriedade do imóvel, suportando os custos em que se incorra com a reabilitação.

É tempo de apontar algumas evidências. As zonas históricas estão com estão devido ao congelamento das rendas. Os valores das rendas congeladas não chegam para a conservação corrente, muito menos para as obras de reabilitação que agora o Estado quer impor aos proprietários. As casas são habitadas por uma população pobre e envelhecida, ou pior ainda, por uma população disfuncional ainda jovem que beneficia das diferentes artimanhas criadas por diversas leis para herdar o arrendamento. As famílias equilibradas e com alguns recursos fogem do local a sete pés, os fogos que ficam vagos raramente são reocupados porque os custos de reabilitação são incomportáveis e muitas vezes os proprietários não querem recomeçar o martírio a que foram sujeitos.

Um decreto escrito em boa-fé começaria por dizer isto mesmo e daqui partiria para uma análise real das condições de reabilitação e rentabilização económica das zonas degradadas, históricas ou não. Seria um processo em que todos seriam ganhadores, incluindo muitos inquilinos, apesar do valor ridículo das rendas que pagam. Porém, ignorar este facto, omiti-lo deliberadamente, é como retirar a pedra de fecho de uma abóbada — ou esta cai, ou será preciso aguentá-la em cima de escoras. Quando num texto se omite um facto fundamental, fica um enunciado vazio e retórico e é isso o que acontece a este preâmbulo.

Num artigo seguinte examinar-se-á o modo como se concretizam as inquietantes promessas contidas neste preâmbulo. O leitor poderá ler o restante para verificar o que realmente se pretende.

No que respeita aos arrendatários, reforçaram-se os seus direitos em caso de expropriação, prevendo o direito de suspensão do contrato e de reocupação do imóvel, bem como o direito de preferência em caso de novo arrendamento.

O quinto princípio é o do incentivo económico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação.

Neste âmbito, criou-se um quadro de referência para um contrato de reabilitação urbana, a celebrar entre o município, ou a sociedade de reabilitação urbana constituída para o efeito, e os promotores privados, nos termos do qual as partes, dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana.

Salvaguardou-se, por razões imperiosas de transparência, a escolha do promotor privado por concurso público, deixando-se a cada município e para cada situação uma margem muito ampla de fixação dos critérios de contratação.

O sexto princípio é o da celeridade procedimental e da certeza quanto ao tempo de duração dos procedimentos, enquanto elementos essenciais ao empenhamento dos agentes económicos.

Neste sentido, é de sublinhar que, face ao regime geral do Código do Procedimento Administrativo, alguns procedimentos são simplificados, os prazos legais são reduzidos, recorre-se em todas as situações ao instituto do deferimento tácito e, como já se referiu, a autoridade pública de reabilitação dispõe sempre do domínio e iniciativa dos procedimentos.

O procedimento de reabilitação urbana agora legalmente disciplinado visa concertar o imperativo público da reabilitação com os interesses sociais e, até, de teor humanitário que esta operação envolve.

A articulação deste regime com a nova lei do arrendamento, com os incentivos concedidos pelo Governo e com a possibilidade de o Estado celebrar contratos-programa com os municípios constituirá um factor acrescido de sucesso daquela concertação de interesses.

## Parte II

Continuamos aqui o estudo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio que define o Regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas e sobretudo cria as Sociedades de Reabilitação Urbana como instrumento para levar a cabo essa reabilitação.

A vontade de entregar a empresas a missão de levar a cabo tarefas específicas parece ser o reconhecimento de que o Estado ou os municípios são menos eficientes do que os privados no que toca ao prosseguimento de actividades essencialmente económicas. Porém, o facto de estas empresas – as SRU – serem totalmente propriedade do Estado cria desconfiança quer quanto à sua eficiência, quer quanto ao cuidado com que irão gerir os recursos postos à sua disposição. De facto, uma empresa estatal nunca está sujeita à falência nem os seus gestores sofrem consequências, nem são verdadeiramente recompensados, pelos seus actos de gestão.

Assim, as SRU não são mais do que o organismo municipal (ou do Estado) encarregado de executar a reabilitação urbana. A ideia de que sejam verdadeiras empresas sujeitas à evolução do mercado, disponíveis para negociações e acordos, ou disponíveis para cooperar não é para aqui chamada. De facto, segundo o artigo 3º:

2 - Às referidas empresas é igualmente aplicável o regime jurídico especial em matéria de poderes de autoridade, de planeamento, de licenciamento e de expropriação fixado pelo presente diploma.



Nenhuma empresa real tem estes poderes nas suas relações com os seus parceiros de negócios. Mas aqui não está em causa um interesse público no sentido estrito mas sim uma visão pré-determinada do modo como uma cidade deve existir e viver. De facto as competências das SRU são vastas e extensas. Têm poderes de natureza política mas não estão sujeitas ao escrutínio eleitoral.

### **Artigo 6.º**

#### Competências

1 - No âmbito de procedimentos de reabilitação urbana regulados por este diploma, compete às SRU:

- a) Licenciar e autorizar operações urbanísticas;
- b) Expropriar os bens imóveis e os direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como constituir servidões administrativas para os mesmos fins;
- c) Proceder a operações de realojamento;
- d) Fiscalizar as obras de reabilitação urbana (...);
- e) Exercer as competências previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 42.º, no n.º 2 do artigo 44.º e no artigo 46.º, todos da Lei dos Solos.

2 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as atribuições e competências referidas nas alíneas a), b), d) e e) do número anterior consideram-se transferidas dos municípios para as SRU, que as exercerão em exclusivo, durante o procedimento de reabilitação urbana, nas respectivas zonas de intervenção.

3 - (...)

### **O Estado impõe unilateralmente novos deveres aos proprietários**

Uma vez constituída a SRU cuja competência abrange uma determinada zona (artigo 7º) aquela passa a controlar todas as operações urbanísticas aí efectuadas. A SRU decide como deve ser feita a reabilitação urbana e os proprietários não têm outra opção senão obedecer. É o que diz claramente o artigo 13º:

### **Artigo 13.º**

#### Princípios gerais

1 - A reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos *proprietários* e demais titulares de direitos reais sobre os imóveis a recuperar.

2 - As SRU deverão apoiar os proprietários na preparação e execução das acções de reabilitação.

3 - As SRU deverão informar os proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários sobre os respectivos direitos e deveres no processo de reabilitação urbana, nomeadamente sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que os mesmos podem aceder.

A questão é a seguinte: não deveriam ser os proprietários que no seu interesse económico deveriam querer reabilitar as zonas onde têm prédios? Compreender-se-ia que o Estado quisesse coordenar esta reabilitação, porém, aqui trata-se de impor soluções urbanísticas sem cuidar dos legítimos interesses das outras partes envolvidas. E se os proprietários não tiverem dinheiro? E se tiverem dinheiro mas acharem que a operação não tem viabilidade económica e que investir nela é um risco, não terão o direito a recusar a imposição da SRU?

É claro que não, e como veremos adiante tudo está concebido sob uma perspectiva autoritária.

#### **Artigo 14.º**

##### Definição das unidades de intervenção

1 - A reabilitação urbana na zona de intervenção será realizada mediante a definição pela SRU de unidades de intervenção.

2 - A unidade de intervenção corresponderá, regra geral, a um quarteirão, pátio ou rua, podendo em casos de particular interesse público corresponder a um edifício.

Definida a “unidade de intervenção” passa-se ao *documento estratégico*, porém, não se pense que esta expressão significa o mesmo que no mundo da economia real. Para uma empresa um plano estratégico faz o inventário das oportunidades oferecidas pelo mercado e da capacidade de satisfazer a estas oportunidades e obter os ganhos concomitantes.

Um verdadeiro plano estratégico para uma reabilitação urbana teria que inventariar o capital existente — terrenos, edifícios e outras infra-estruturas — seguindo-se uma estimativa dos custos da reabilitação e dos ganhos, em função da procura que o novo produto pode suscitar. Mesmo a operação a que se chama reabilitação terá que ser definida em função das previsões dos ganhos. Na economia real o processo só avança se houver certeza bastante quanto à sua rentabilidade. Porém, as SRU não estão sujeitas a estas limitações. Como se verá, contam à partida com o capital privado já existente e do qual se pretende dispor sem cerimónia e se, apesar disso, houver prejuízos lá estará a Fazenda pública para cobri-los.

Deste modo, como se vê no n.º 2 do artigo 15º, aquilo a que se chama documento estratégico não é mais do que o inventário dos edifícios e a lista das operações a realizar, certamente de acordo com as idiosincrasias de quem prepara esta lista.

É uma pena quando o Estado impõe preceitos que na vida corrente seriam considerados irrazoáveis. O Estado não devia precisar disso. Falamos especificamente no n.º 4 do artigo 15º: “*A totalidade dos proprietários em causa, directamente ou através de um promotor, poderá apresentar à SRU proposta de documento estratégico (...)*”.

Isto significa que temos, de um lado a SRU, do outro lado os proprietários a decidirem por *unanimidade*. Basta um discordante para que os proprietários fiquem sem nenhum poder de iniciativa. Basta um proprietário com velhas contas a ajustar com os vizinhos e a quem o processo não beneficie grandemente para destruir esta unanimidade, basta mesmo alimentar a discordância de um único para paralisar a iniciativa dos proprietários.

### **Artigo 15.º**

#### Documento estratégico

1 - Uma vez tomada a decisão relativamente à definição de uma concreta unidade de intervenção, e, se for o caso, aprovado o plano de pormenor nos termos do artigo 12.º, compete à SRU elaborar para a unidade em questão um documento estratégico, nos termos do número seguinte.

2 - Constam do documento estratégico:

- a) A definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções neles previstas;
- b) A indicação dos respectivos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, nos termos do artigo 37.º do presente diploma;
- c) Um projecto base de intervenção, no qual se descrevem as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infra-estruturas ou espaço público, quando a intervenção inclua estas áreas, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes;
- d) A planificação e estimativa orçamental das operações a realizar;
- e) A indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis.

3 - Do documento estratégico fará ainda parte o auto de vistoria de cada uma das edificações, identificando o respectivo estado de conservação do ponto de vista da segurança, salubridade e estética.

4 - Cumprido o disposto no artigo 12.º, a SRU poderá abrir concurso para apresentação de propostas de documento estratégico.

5 - A totalidade dos proprietários em causa, directamente ou através de um promotor, poderá apresentar à SRU proposta de documento

estratégico, cabendo àquela pronunciar-se sobre a proposta no prazo de 30 dias, sob pena de se considerar a mesma rejeitada.

6 - A proposta, quando apresentada directamente pelos proprietários, deverá indicar o nome, morada e demais elementos de contacto de um único representante designado por aqueles, ao qual a SRU dirigirá as notificações e com o qual manterá os contactos que se mostrarem necessários.

7 - A aprovação do documento estratégico, no quadro da situação prevista no n.º 5, não dispensa a celebração entre os particulares ou o promotor e a SRU do contrato previsto no n.º 1 do artigo 18.º do presente diploma.

8 - O documento estratégico deve ter em conta os direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes.

9 - Depois de aprovado, o documento estratégico poderá vir a ser alterado por motivo de interesse público superveniente, devendo essa alteração respeitar o disposto nos artigos 16.º e 17.º, com as devidas adaptações.

10 - A vistoria referida no n.º 3 do presente artigo deverá ser realizada pela SRU ou por entidade por esta aceite.

Portanto, garantiu-se que a iniciativa caberá exclusivamente à SRU. Porém, como vivemos em plena democracia participativa tem-se que “consultar” os proprietários dando-lhes um prazo de **20** dias para contestarem um processo que levou um ou dois anos a preparar, no mínimo. Não é uma ideia séria, seria mais escorreito afirmar que os proprietários não têm direito a pronunciar-se sobre o destino daquilo que lhes pertence. Veja-se o artigo 16.º.

### **Artigo 16.º**

Participação dos interessados na elaboração do documento estratégico

1 - Quando o documento estratégico for elaborado sem recurso ao disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo anterior, deve a SRU garantir o direito de participação dos interessados no procedimento de elaboração daquele documento.

2 - Para os efeitos do disposto no número anterior, a SRU deverá comunicar publicamente a conclusão da elaboração de um projecto base de documento estratégico através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na unidade de intervenção.

3 - Os interessados poderão, durante o prazo de 20 dias contados da afixação dos avisos, apresentar à SRU as sugestões e críticas que entenderem, devendo esta facultar-lhes para consulta o projecto base e todos os elementos relevantes relativos ao mesmo.

Portanto passa-se à fase da notificação, segundo o artigo 17º. Automaticamente se determinam os proprietários que deverão perder a sua propriedade (n.º 2) porque tal foi o entendimento de quem concebeu o documento estratégico, aos outros ordena-se que gastem o seu dinheiro nas obras que a SRU entende por bem ordenar-lhes. Donde virá o dinheiro para essas obras? Os proprietários são obrigados a tê-lo ou a consegui-lo a crédito. E tendo o dinheiro, porventura fruto de outros rendimentos que não do prédio e entenderem que a operação que se lhes propõe é absurda economicamente? Nada disso importa. Aqui não há liberdade de escolha.

### **Artigo 17.º**

#### Notificação aos proprietários e sujeição a registo

1 - Excepto na situação prevista no n.º 5 do artigo 15.º, uma vez concluída a elaboração do documento estratégico, a SRU deverá notificar os proprietários, demais titulares de direitos reais conhecidos e arrendatários da decisão referida no artigo 15.º, bem como do conteúdo daquele documento, e promover a dinamização do processo com vista à assunção pelos proprietários da responsabilidade de reabilitação.

2 - Relativamente àqueles para cuja propriedade esteja prevista a expropriação no documento estratégico, nomeadamente por o espaço em questão se destinar a arruamentos ou equipamentos públicos, a SRU deverá de imediato dar início às negociações de aquisição da propriedade apresentando a respectiva proposta.

3 - A notificação a que se refere o n.º 1 processa-se através de carta registada a enviar no prazo máximo de cinco dias depois de concluído o documento estratégico.

4 - Sem prejuízo do disposto no artigo 37.º, caso sejam desconhecidos a identificação ou o paradeiro de algum dos proprietários ou titulares de direitos reais, procede-se à citação edital no próprio prédio, pelo prazo de 15 dias, e faz-se publicar anúncio com o mesmo conteúdo do edital num jornal de grande circulação nacional.

5 - O acto de aprovação do documento estratégico fica sujeito a registo, competindo à SRU pedir a sua inscrição no registo predial de cada um dos prédios abrangidos

Tudo muito claro no artigo 18º:

### **Artigo 18.º**

#### Procedimento por via de acordo

1 - Na sequência da notificação do documento estratégico, os proprietários de um mesmo edifício poderão:

a) Assumir directamente a reabilitação do edifício, estabelecendo com a SRU um contrato em que se fixem prazos, quer para a sujeição das obras a autorização ou licença administrativa quer para a execução das mesmas;

b) Acordar com a SRU os termos da reabilitação do seu edifício, encarregando aquela de proceder a essa reabilitação, mediante o compromisso de pagamento das obras acrescido de comissão de gestão a cobrar pela SRU e das demais taxas devidas nos termos da lei.

2 - No caso de as obras a realizar respeitarem a partes comuns do edifício, o acordo dos proprietários será prestado pela assembleia de condóminos, nos termos da lei, sem prejuízo do prazo previsto no artigo seguinte.

3 - Para os efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do presente artigo, a SRU enviará a cada proprietário uma proposta de contrato, bem como a menção de disponibilidade para dar início imediato às negociações.

4 - O valor das obras referidas na alínea b) do n.º 1 do presente artigo deve corresponder a valores razoáveis de mercado e a comissão de gestão deve ser calculada tendo em vista o equilíbrio orçamental da SRU e não objectivos lucrativos.

Segundo o artigo 19º, “*o silêncio equivale a falta de acordo*”. E então passa-se à **intervenção forçada**:

## **Artigo 20.º**

### **Intervenção forçada**

1 - Na falta do acordo de todos os proprietários sobre a reabilitação da sua fracção, ou de deliberação favorável da assembleia de condóminos quanto à reabilitação das partes comuns, a SRU toma directamente a seu cargo a tarefa de reabilitação do edifício ou de parte deste, conforme o disposto no número seguinte, devendo para o efeito adquirir a propriedade daqueles que não consentiram na reabilitação, ou, se necessário, do edifício, quando se trate da reabilitação de partes comuns.

2 - No caso previsto no número anterior, os proprietários que pretendam colaborar na reabilitação da sua fracção deverão:

a) Celebrar um contrato com a SRU, ou com a empresa prevista no artigo 31.º, mediante o qual esta se encarregará de proceder à reabilitação da sua fracção;

b) Proceder eles mesmos às obras na sua fracção, celebrando para o efeito um contrato com a SRU, no qual se comprometam a cumprir prazos e prestem garantias adequadas.

3 - Caso os acordos a que se refere o número anterior não sejam obtidos no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo previsto no artigo 19.º, o município ou a SRU poderá proceder à expropriação do imóvel ou fracção.

4 - O disposto no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos edifícios não afectos ao regime da propriedade horizontal.

### **Tratamento previsto para os proprietários relapsos**

Um proprietário não tem meios para proceder às obras que a SRU lhe ordena ou acha o investimento tão absurdo que não quer correr o risco de perder o seu património. Então que lhe acontece? Naturalmente perde os direitos que lhe restam sobre a sua propriedade. Isto é, passa-se à expropriação a qual foi caracterizada no artigo 21º de redacção muito vaga. Basta ver o número 1: “*Caso tal se revele necessário, a SRU procederá à expropriação dos imóveis ou fracções a reabilitar (...).*”

O alvo preferencial destas expropriações são os proprietários que não se disponham à docilidade que a SRU lhes exige. Se não perdem o capital que lhes exigem que invistam sem perspectivas de retorno, perdem a sua propriedade: “*são consideradas de utilidade pública as expropriações dos imóveis e direitos a eles relativos para a execução das operações de reabilitação urbana previstas neste diploma.*” Os imóveis passam a ser propriedade da SRU. E a redacção “caso tal se revele necessário” do n.º 1 deixa temer outras arbitrariedades mais graves ainda.

### **Artigo 21.º**

#### **Expropriação por utilidade pública**

1 - Caso tal se revele necessário, a SRU procederá à expropriação dos imóveis ou fracções a reabilitar nos termos do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, com as especificidades previstas neste diploma.

2 - Os expropriados gozam de todos os direitos e garantias consagrados no Código das Expropriações, salvo os que sejam expressamente afastados por este diploma.

3 - Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 13.º do Código das Expropriações, são consideradas de utilidade pública as expropriações dos imóveis e direitos a eles relativos para a execução das operações de reabilitação urbana previstas neste diploma.

4 - A propriedade dos imóveis expropriados será adquirida pela SRU.

E com posse administrativa imediata (artigo 22º).

Este mesmo direito de expropriar estende-se à constituição de servidões nos prédios não expropriados. É o artigo 22º que o prescreve: *“Podem ser constituídas as servidões necessárias à reinstalação e funcionamento das actividades localizadas nas zonas de intervenção.”*

Sobre a indemnização a pagar aos expropriados diz-se que o seu montante *“deve corresponder ao valor real e corrente dos imóveis expropriados no mercado”* e quando os imóveis estejam com rendas congeladas, *“o valor a considerar é o das rendas a valores de mercado e não o das efectivamente recebidas pelo expropriado”*.

Não são notícias tranquilizadoras. O estado dos prédios e dos locais envolventes reduziu o seu valor a muito pouco. Porém, se fossem libertados do jugo das rendas antigas, o seu valor poderia nalguns casos multiplicar-se por 20. Junta-se a isto o código do IMI com a sua pretensão de avaliar fiscalmente os prédios em 80% do seu *“valor de mercado”*. Na falta de bases sólidas e objectivas o resultado poderá ser uma expropriação dos prédios por um valor ridículo calculado a partir das regras do IMI.

#### **Artigo 24.º**

##### **Indemnização**

1 - No cálculo do montante das indemnizações seguem-se os critérios previstos nos artigos 23.º e seguintes do Código das Expropriações, com as especificidades constantes do presente artigo.

2 - O montante da indemnização calcula-se com referência à data da declaração de utilidade pública e deve corresponder ao valor real e corrente dos imóveis expropriados no mercado, sem contemplação das mais-valias resultantes da reabilitação da zona de intervenção e do próprio imóvel.

3 - Quando esteja em causa a expropriação de edifícios ou construções e respectivos logradouros, a justa indemnização deve corresponder ao valor da construção existente, atendendo-se, designadamente, aos elementos referidos no n.º 1 do artigo 28.º do Código das Expropriações e ao valor do solo com os edifícios ou construções nele implantados.

4 - Para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 28.º do Código das Expropriações, na expropriação de edifícios ou fracções com contratos de arrendamentos anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, na redacção em vigor, o valor a considerar é o das rendas a valores de mercado e não o das efectivamente recebidas pelo expropriado.

#### **Síntese provisória**

Nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, quando o Estado ou uma autarquia não gosta das condições de existência de uma zona citadina pode exigir aos proprietários dos locais abrangidos que façam as obras que o próprio Estado entende discricionariamente



deverem ser levadas a cabo. Esta exigência não tem como base qualquer racionalidade económica ou de valorização dos locais que se quer reabilitar, correspondendo às idiossincrasias do poder do momento.

Com todos os projectos que não cumprem uma necessidade económica a reabilitação delineada no Decreto-Lei n.º 104/2004 terá que ser feita à custa de recursos retirados a outros objectivos, porventura mais legítimos. No caso vertente, à custa da Fazenda pública (isto é dos impostos); ou à custa dos proprietários a quem é confiscada, seja a propriedade, sejam as mais-valias que legitimamente lhes caberiam.

Há no princípio disto tudo uma ideia errada. É certo que as zonas em que o Decreto-Lei se pretende aplicar são capital morto, isto é, capital que poderia apresentar uma rentabilidade muito mais alta. Porém, a causa de tudo isto é cuidadosamente contornada na redacção do Decreto-Lei — *o congelamento das rendas*. É este congelamento que causa a desvalorização espúria desse capital e sem ultrapassar esse escolho nunca o problema será resolvido sem uma acção violenta e ilegítima contra os direitos de propriedade.

Em todo o caso, mesmo não atacando o problema pela raiz, seria possível congregarmos livremente as vontades dos proprietários para se proceder a uma revalorização desse capital, pelo menos em parte. Sendo uma acção que tem que envolver muitos proprietários e espaços vastos há toda a vantagem na existência de uma parceria com o Estado ou o município, não sendo de excluir acções decididas contra eventuais comportamentos de proprietários que se colocam numa posição rígida estribados em situação de monopólio.

Nada de especial porque em todas as situações existem indivíduos isolados com predisposição psicológica para sabotar uma acção colectiva, mesmo quando esta lhes é benéfica. A sociedade tem que lidar com estes casos, primeiro com persuasão, depois com autoridade, a qual terá que ser exercida inequivocamente no sentido do interesse público. O que é claramente diferente de expropriar sem *tir-te nem guar-te* cidadãos cumpridores porque estes materialmente não podem, ou se recusam a fazer um investimento que lhes é claramente ruinoso.

O trabalho prosseguirá com o exame do articulado da lei. Entretanto chega a notícia de se ir propor a dissolução das três SRU existentes em Lisboa, *Público* de 13-Out-2007. Seria um bom princípio, que prosseguiria ainda melhor com uma revisão total do Decreto-Lei n.º 104/2004 mudando a perspectiva para promover a cooperação entre os proprietários e o município, reconhecendo para começar as violências a que aqueles foram sujeitos, isto em vez de os tratar mais uma vez como se fossem inimigos públicos.

No entanto, não parece ser esse o propósito dos subscritores da proposta.

### Parte III

Terminamos aqui o estudo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio que define o Regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas e

sobretudo cria as Sociedades de Reabilitação Urbana como instrumento para levar a cabo essa reabilitação.

Já vimos que os proprietários estão sujeitos ao seguinte dilema: ou fazem obras que podem arruiná-los ou perdem a sua propriedade por expropriação a favor da SRU respectiva. Nesta parte estudamos o que fará a SRU após a conclusão das obras e veremos se o que diz o Decreto-Lei faz sentido do ponto de vista económico.

### **O antigo proprietário tem direito de preferência**

O artigo 25º afirma que se a SRU decidir alienar os prédios reabilitados os proprietários expropriados têm direito de preferência na sua compra. Nada parece ser dito quanto à situação em que a SRU decida arrendar os prédios em questão. De facto, o direito de preferência parece existir somente quando há venda. Deste modo, a SRU como empresa pode discricionariamente preferir arrendar os prédios que dêem boa receita e vender aqueles que não tenham interesse. De facto, não há qualquer imperativo de vender embora exista uma sugestão de que as SRU têm vida limitada no tempo. Em contrapartida o artigo 8º indica claramente que a extinção da SRU faz passar a propriedade para o município respectivo. Entretanto, felizmente que as ideias neste assunto têm evoluído, evolução a que não será alheia a evidência de as políticas municipais até agora praticadas nada mais fazem do que arruinar os municípios e as cidades.

Em todo o caso, o direito de preferência com um prazo de resposta de oito dias parece destinado apenas a fingir que existe. Oito dias não chegam sequer para mobilizar dinheiro a prazo, quanto mais para obter o necessário financiamento bancário quando se opte por exercer o direito de preferência. Somente um ex-proprietário muito atento e dispondo de meios financeiros próprios e vastos pode exercer o direito de opção.

Porém aqui põe-se o problema da viabilidade deste investimento que é a compra de um prédio de que já se foi proprietário, que fomos obrigados a vender por um preço adrede fixado e cujo preço de agora incorpora obras feitas por uma empresa com as habituais ineficiências da economia estatal. Para o efeito valeria mais ser o proprietário a fazer ele-próprio as obras.

Seja como for as regras estão no artigo 25º:

#### **Artigo 25.º**

##### **Direito de preferência dos antigos proprietários**

- 1 - No momento da primeira alienação das fracções ou imóveis já reabilitados, os antigos proprietários dos bens expropriados terão direito de preferência.
- 2 - A entidade que pretenda vender o bem reabilitado deverá notificar o antigo proprietário da sua intenção, com indicação do preço proposto, por meio de carta registada com aviso de recepção, tendo aquele o prazo de oito dias para declarar se pretende readquirir o bem.

3 - O preço proposto deve corresponder ao preço base pelo qual o bem será colocado no mercado, no caso de o antigo proprietário não exercer a preferência.

4 - Caso, na sequência do não exercício do direito de preferência previsto nos números anteriores, a entidade expropriante apenas venha a encontrar comprador por um preço inferior ao preço base deverá novamente notificar o antigo proprietário, comunicando-lhe o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato, para exercício de segundo direito de preferência, no prazo de oito dias.

5 - O direito de preferência estabelecido neste artigo prevalece sobre o direito de preferência estabelecido na lei a favor do arrendatário na venda do local arrendado.

Resta agora estudar o interesse financeiro da compra em função do destino do prédio. Porém, antes disso convém fazer algumas considerações sobre os aspectos que valorizam uma propriedade e que parece terem sido desprezados na elaboração do Decreto-Lei 104/2004. Por exemplo, o estado das ruas, a existência de aparcamentos, o estilo de vida e a moralidade das pessoas que vivem na zona. Tudo isto faz parte dos célebres três factores que valorizam o imobiliário e que são, por ordem,

1º — *localização*; 2º — *localização*; 3º — *localização*.

### **Os direitos dos arrendatários**

O problema que mais uma vez ata o nó cego desta questão é a atribuição de “*direitos*” aos arrendatários dos prédios intervencionados. *Direitos* cujo fundamento não se compreende pois que não provêm de nenhuma aquisição legítima. Direitos esses que são, por sua vez, negados ao proprietário.

#### **Artigo 26.º**

##### **Direitos dos arrendatários habitacionais**

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a expropriação faz caducar o arrendamento para habitação, aplicando-se o disposto no artigo 30.º do Código das Expropriações.

2 - Para além do disposto no artigo 30.º do Código das Expropriações, e sem prejuízo de chegarem a acordo noutros termos com a SRU ou com o município, no caso de imóveis que não se destinem a ser demolidos durante a operação de reabilitação ou que, sendo demolidos, se destinem a ser reconstruídos, desde que, em ambas as situações, para eles esteja prevista a manutenção de fracções destinadas a habitação, os arrendatários têm ainda direito de:

a) Optar pela suspensão do contrato de arrendamento pelo período em que, por força das operações de reabilitação, não possam ocupar o imóvel, seguindo-se o regime de actualização de renda previsto no artigo seguinte;

b) Optar pela manutenção do contrato, com aumento de renda nos termos do artigo seguinte, no caso de não ser necessário desocupar a fracção durante as obras.

3 - Findas as obras, os arrendatários que tenham optado pela suspensão do contrato têm direito de reocupar a respectiva fracção, ou, não havendo fracção que lhe corresponda na nova planta, outra no mesmo imóvel, ou no imóvel construído no mesmo local da unidade de intervenção de que a SRU ou o município sejam ou venham a ser proprietários por força da operação de reabilitação urbana, que satisfaça as necessidades do seu agregado.

4 - Tendo presente o disposto no número anterior, no caso de o número de fogos do imóvel que se destina a habitação e de que a SRU ou o município sejam ou venham a ser proprietários na sequência da operação de reabilitação ser inferior ao número de arrendatários com o direito a que se refere o n.º 2, o direito à suspensão do contrato é conferido segundo o seguinte regime de prioridade:

a) Em primeira prioridade, os mais idosos;

b) Em igualdade de circunstâncias daqueles, os de rendimentos mais baixos;

c) Se a igualdade de circunstâncias se mantiver, os titulares de arrendamentos mais antigos.

5 - Com a expropriação, a posição contratual dos senhorios nos contratos de arrendamento transmite-se para a SRU ou para o município.

6 - A opção dos arrendatários a que se refere o n.º 2 deve ter lugar na fase de expropriação amigável, devendo a entidade expropriante informar os arrendatários expressamente dessa possibilidade e do respectivo prazo de exercício.

7 - A SRU ou o município, se for o caso, devem assegurar o realojamento durante o período das obras daqueles arrendatários habitacionais que optem pela suspensão do contrato.

8 - Para os efeitos de realojamento temporário, o município ou a SRU podem optar por instalar os arrendatários em unidades residenciais, podendo propor-lhes essa solução para efeitos do acordo a que se refere o n.º 2.

9 - Por unidade residencial entende-se prédio urbano, ou parte dele, destinado ao alojamento em ambiente semi-independente, garantindo áreas independentes, designadamente quartos e instalações sanitárias, áreas independentes ou não para confecção de refeições, e partilha de algumas funções comuns, como a assistência e serviços.

10 - O disposto no n.º 2 do presente artigo não se aplica aos arrendatários que disponham no mesmo concelho, ou em concelho limítrofe, de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.

## Direitos dos arrendatários e actualização da renda

Os *direitos* dos arrendatários habitacionais são complementados com actualização da renda, segundo o artigo 27.º:

### Artigo 27.º

#### Regime especial de actualização de renda

1 - No caso de os arrendatários previstos no artigo anterior optarem pela suspensão do contrato, a respectiva renda será actualizada, segundo critérios de mercado, até ao limite de:

- a) 10% do rendimento líquido mensal do agregado familiar, caso este não exceda dois salários mínimos nacionais;
- b) 15% do rendimento líquido mensal, nos restantes casos.

2 - O limite máximo a que se refere o número anterior será fixado pela SRU ou pelo município, com base nos valores de mercado apurados e nas declarações de IRS dos membros do agregado familiar do arrendatário relativas ao ano anterior ao da fixação da renda.

3 - Caso o limite máximo a que se refere o n.º 1 seja inferior ao valor da renda já praticada não haverá lugar a actualização da renda.

4 - Caso o arrendatário não forneça à SRU ou ao município os elementos a que se refere o n.º 2, no prazo que lhe for fixado, não inferior a 10 dias, considera-se que renunciou ao direito à manutenção ou suspensão do contrato.

5 - Salvo acordo em contrário das partes, o valor fixado pela SRU ou pelo município passa a constituir o valor da renda, imediatamente aplicável no mês em que os arrendatários reocupem a fracção ou, no caso previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo anterior, no mês seguinte ao da notificação do mesmo.

6 - A decisão da SRU ou do município a que se refere o n.º 2 pode ser impugnada nos tribunais administrativos de círculo territorialmente competentes, de cuja sentença não cabe recurso.

7 - As rendas fixadas nos termos deste artigo vigorarão, no mínimo, durante períodos de 12 meses, devendo os arrendatários apresentar anualmente à SRU, ou ao município, depois de extinta aquela, as declarações de IRS dos membros do respectivo agregado familiar para efeitos de eventual aumento de renda, no caso de, por aplicação do disposto no n.º 1 deste artigo, o valor desta passar a ser mais elevado.

Vejamos até que ponto a situação é irrealista. Se o inquilino tiver um rendimento mensal igual a dois salários mínimos (cerca de 800 euros) a renda mensal valerá 80 euros. Ou seja, 960 euros por ano. Esta quantia corresponde ao investimento, remunerado a 4%, de um capital de 24.000 euros. Mesmo tendo em conta que o valor da renda antes da intervenção pode ser quase nulo, mesmo se o custo total das obras por

cada fogo for desta ordem, podemos dizer que apenas um investidor incauto se atreve a um investimento deste nível. Comprar a propriedade que nos foi expropriada para a arrendar por um valor desta natureza não parece coisa de uma cabeça no seu lugar. Ora, o que não convém financeiramente ao particular também não convém ao município.

### **Artigo 28.º**

#### Direito de preferência dos arrendatários habitacionais

1 - Os arrendatários habitacionais cujos contratos de arrendamento caduquem como consequência da expropriação têm direito de preferência em qualquer arrendamento que o proprietário pretenda celebrar até 18 meses a contar da emissão do alvará de utilização que tenha como objecto a respectiva fracção ou imóvel depois de reabilitado.

2 - O direito de preferência referido no número anterior é extensível às situações em que, na sequência da reabilitação, à fracção anteriormente ocupada pelo arrendatário corresponda outra com a mesma localização na planta, ainda que com maior ou menor área, ou com diversa disposição interna.

3 - A notificação para efeitos do exercício do direito de preferência é efectuada para a morada que o arrendatário tiver indicado à entidade expropriante, e o referido direito deve ser exercido no prazo de oito dias a contar da recepção da notificação.

Por outro lado, os *direitos* dos arrendatários não-habitacionais seriam mais compatíveis com os factos reais. A renda a pagar seria estabelecida de acordo com os “valores de mercado” — expressão que atemoriza sempre que usada num documento legal. É outra maneira de dizer que serão despedidos dado o nível, a rentabilidade e a eficiência do comércio que ainda se pratica nas zonas a intervencionar.

Resta saber quais vão ser as referências para se determinarem os *valores de mercado*.

### **Artigo 29.º**

#### Direitos dos arrendatários não habitacionais

1 - No caso de arrendamentos comerciais para cuja fracção esteja prevista a utilização comercial depois da operação de reabilitação urbana, o arrendatário tem o direito de optar entre a indemnização por caducidade do arrendamento e a reocupação da fracção nos termos de um novo contrato de arrendamento, mediante o pagamento de uma renda calculada com base em valores de mercado, sem prejuízo da indemnização pela interrupção da actividade durante o período de realização das operações de reabilitação.

2 - Na falta de acordo, a renda a que se refere o número anterior será fixada por um tribunal arbitral necessário, cujo regime consta do artigo seguinte.

3 - A opção a que se refere o n.º 1 deve ter lugar durante a fase de expropriação amigável.

4 - Caso a decisão arbitral seja proferida em data posterior à da reocupação do imóvel ou fracção, a renda será devida desde a data da reocupação mas sobre os montantes já vencidos não incidirão quaisquer juros.

5 - O disposto neste artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos contratos de arrendamento para indústria, para o exercício de profissões liberais e para outros fins não habitacionais.

As regras de composição e funcionamento do tribunal arbitral encontram-se no artigo 30.º:

### **Artigo 30.º**

#### Regras aplicáveis ao tribunal arbitral

1 - O tribunal arbitral previsto no n.º 2 do artigo anterior é constituído por três árbitros.

2 - A parte que pretende promover a arbitragem comunicará à outra parte, por correio registado ou telefax, o requerimento arbitral, do qual conste o valor da renda que considera adequada e os respectivos fundamentos de facto e de direito, bem como a nomeação de um árbitro.

3 - A outra parte dispõe de 10 dias úteis para contestar, devendo indicar o valor da renda que considera adequado e os respectivos fundamentos de facto e de direito, bem como nomear um árbitro.

4 - A falta de contestação no prazo previsto no número anterior equivale à confissão do pedido.

5 - Caso a parte requerida recorra ao apoio judiciário na modalidade de nomeação de patrono, o prazo previsto no n.º 3 apenas começa a contar a partir da data da notificação ao patrono nomeado da sua designação, ou a partir da notificação ao requerente do pedido de nomeação de patrono da respectiva decisão de indeferimento.

6 - A não apresentação de requerimento para efeitos de apoio judiciário na modalidade de nomeação de patrono no prazo de 10 dias úteis a contar da data da notificação do requerimento arbitral equivale igualmente à confissão do pedido.

7 - Os dois árbitros deverão, em 10 dias úteis, nomear, por acordo, um terceiro árbitro, que presidirá.

8 - Caso no prazo previsto no número anterior não se verifique acordo entre os dois árbitros, estes deverão notificar as partes da falta de acordo, podendo qualquer delas, de imediato, requerer ao presidente do tribunal da relação da área do imóvel a nomeação do terceiro árbitro.

9 - Constituído o tribunal, este fixará, ouvidas as partes, as regras processuais aplicáveis, tendo presente, nomeadamente, os princípios da descoberta da verdade material, do contraditório e da celeridade processual.

10 - A decisão arbitral deve ser proferida no prazo de três meses a contar da constituição do tribunal, prazo este prorrogável pelo tribunal apenas em casos de absoluta necessidade.

11 - Da decisão tomada pelo tribunal arbitral cabe recurso sobre matéria de direito para o tribunal da relação competente em função do lugar da situação do imóvel.

12 - Cada parte suporta os custos com o árbitro que nomear e com o seu patrono, bem como os custos próprios com comunicações e produção de prova.

13 - Aos demais custos, nomeadamente referentes aos honorários do terceiro árbitro e às despesas de instalação e funcionamento do tribunal, são aplicáveis as regras gerais sobre custas.

14 - As partes podem, em alternativa, acordar em recorrer à mediação, a árbitro único ou a arbitragem institucionalizada para dirimir o litígio sobre o montante da renda.

### **Intervenção por privados**

Afinal, todo este articulado visa afastar os proprietários do processo de valorização da sua propriedade, para finalmente se cair na possibilidade de o entregar a operadores privados.

É louvável ver reconhecer que a eficiência dos operadores privados suplanta a do Estado em matéria económica, porém parece estarmos a cair no problema que foi tratado na parte I deste artigo. Isto é, expropriam-se proprietários privados depois de os descapitalizar persistentemente, em favor de operadores também privados.

### **Artigo 34.º**

#### **Contrato de reabilitação urbana**

1 - O parceiro privado escolhido celebrará com a SRU um contrato de reabilitação urbana, através do qual se obriga a proceder à reabilitação de unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas.

2 - Pode o contrato de reabilitação urbana prever a transferência para o parceiro privado dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respectivos proventos, podendo, nomeadamente, ficar acordada a aquisição do direito de propriedade ou do direito de superfície dos bens a reabilitar por parte deste, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da SRU.



3 - A transferência do direito de propriedade ou do direito de superfície da SRU para terceiros, nomeadamente para o promotor privado, apenas será válida após o processo de reabilitação do imóvel em causa estar concluído.

4 - O contrato de reabilitação urbana deverá regular, designadamente:

- a) A transferência, ou não, para o parceiro privado da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão, sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável;
- b) A responsabilidade pela condução dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela SRU ou pelo município;
- c) O modo de pagamento entre as partes do valor das indemnizações devidas por força das expropriações;
- d) A obrigação de preparar os projectos a submeter a licenciamento, de os submeter a licenciamento, de promover as obras de reabilitação urbana e de requerer as respectivas licenças de utilização;
- e) Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas;
- f) As contrapartidas a pagar por qualquer das duas partes contratantes, as quais poderão ser fixadas em espécie;
- g) O eventual dever do parceiro privado procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação da respectiva fracção sobre os termos da reabilitação da mesma e a eventual cessão da posição contratual da SRU a favor do parceiro privado, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários;
- h) O eventual dever da SRU ou do parceiro privado por conta desta de proceder ao realojamento temporário dos arrendatários que pretendam reocupar o imóvel reabilitado;
- i) As garantias de boa execução do contrato a prestar pelo parceiro privado.

Pode mesmo recorrer-se a fundos fechados de investimento. E quanto ao capital que se expropria sob a forma prédios, este não pode entrar nos tais fundos fechados? Não parece ser esta a intenção do legislador.

### **Artigo 41.º**

#### Fundos de investimento imobiliário

1 - Para a execução da reabilitação urbana, poderão constituir-se fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular.

2 - 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.

3 - Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou fracções será determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por dois avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designados.

4 - As entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário podem concorrer aos concursos a que se refere o artigo 31.º, para efeitos da celebração do contrato de reabilitação a que se refere o artigo 34.º.

5 - Em tudo o que não contrarie o presente artigo aplica-se o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular estabelecido no Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.

6 - Os Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Habitação podem regulamentar o disposto no presente artigo através de portaria conjunta, designadamente no que respeita à aplicação dos artigos 20.º e 31.º aos fundos de investimento imobiliário.

E toda a gente deve cooperar, como se se tratasse de uma situação de real calamidade:

#### **Artigo 42.º**

##### **Dever de cooperação**

Todas as entidades públicas e privadas devem cooperar activa e empenhadamente na prossecução do interesse público de reabilitação urbana.

**FIM**