



UNIVERSIDADE D
COIMBRA

Miguel Ângelo de Oliveira Conduto

O USO DE INSTRUMENTOS NÃO FINANCEIROS NA
OPERACIONALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE
REABILITAÇÃO URBANA
O CASO DE LAGOA

Dissertação no âmbito do Mestrado em Reabilitação Urbana Integrada
orientada pela Professora Doutora Fernanda Paula Marques de Oliveira
e apresentada ao Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e
Tecnologia da Universidade de Coimbra.

Junho de 2020



FACULDADE DE
CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
UNIVERSIDADE DE
COIMBRA

Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da
Universidade de Coimbra

O USO DE INSTRUMENTOS NÃO
FINANCEIROS NA
OPERACIONALIZAÇÃO DAS
OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO
URBANA
O caso de Lagoa

Miguel Ângelo de Oliveira Conduto

Dissertação de Mestrado em Reabilitação Urbana Integrada orientada pela Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira e apresentada ao Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra.

Junho 2020

Às maiores apoiantes desta Aventura, Ana e Laura!

Agradecimentos

À Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira, pela forma como orientou este projeto, por todas as achegas que foi imprimindo ao longo do processo de criação e de investigação. Pela forma célere com que sempre respondeu a cada dúvida colocada, pelas suas aulas e obras que serviram de referência e forneceram a base para a temática aqui abordada.

Aos Professores e Professoras do curso de mestrado pelo conhecimento transmitido em cada uma das suas aulas.

Às colegas e ao colega do curso de mestrado fica o meu agradecimento pelo apoio e colaboração que tiveram comigo, e um especial obrigado por terem escolhido Portugal para realizar os vossos estudos.

Aos colegas do Município de Lagoa, Eunice Baltazar, Luís Silva, Nelson Marques e Pedro Amores, pela ajuda que me deram a criar a Base de Dados em SIG, em rever os textos e a fazer ilustrações à última da hora, e pelas longas discussões sobre planeamento, reabilitação e direito que tanta Luz me trouxe.

À minha família, aos meus pais e sogra pelo apoio incondicional nesta aventura de estudar a mais de 450 km de casa, com todos os inconvenientes e ausências inerentes.

Por fim... à Universidade de Coimbra que me permitiu realizar o sonho de aqui aprender...

A todos agradeço o profissionalismo, a disponibilidade e a amizade!

“As pessoas podem ser divididas em três grupos: os que fazem as coisas acontecer, os que olham as coisas a acontecer, e os que perguntam o que foi que aconteceu.”

Antoine De Saint-Exupéry

Resumo

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) pressupõe a existência de uma estratégia de intervenção para o espaço delimitado, que se concretiza através da operacionalização da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Para a sua concretização o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) preconiza uma série de instrumentos de política urbanística que se caracterizam por não terem associados instrumentos financeiros.

Estes instrumentos pressupõem a existência de cooperação entre a entidade gestora e os proprietários e destes entre si. A existência (voluntária) destas associações constitui um fator positivo e facilitador ao desenvolvimento do programa (Estratégico) definido. Não sendo tal possível o RJRU preconiza, de igual modo, instrumentos de cariz autoritário e impositivo que poderão ser um recurso à disposição da entidade gestora para impor a sua vontade.

O recurso a instrumentos de política urbanística sem financiamento associado, não sendo uma novidade do RJRU, assume uma mudança no paradigma da reabilitação em Portugal. Se até aqui a reabilitação dependente maioritariamente de pacotes financeiros aconteceu de forma casuística, o uso dos instrumentos de política urbanística veio regular a reabilitação para acontecer de forma programada e integrada.

Acresce que a falta de hábito de programação em termos de políticas de gestão urbanística por parte dos municípios, é desde logo, um entrave ao recurso aos instrumentos do RJRU. A programação das ações a desenvolver em termos temporais e financeiros permite ao município não só criar as oportunidades necessárias à execução da reabilitação urbana programada, como recorrer ao uso dos instrumentos de política urbanística para fazer com que a reabilitação dos edifícios privados aconteça. Fazendo assim acontecer a reabilitação urbana que programou.

Palavras-chave: Área de Reabilitação Urbana; Operação de Reabilitação Urbana; Regime Jurídico; Instrumentos de Política Urbanística;

Abstract

The designation of an Area of Urban Rehabilitation (ARU) presupposes the existence of an intervention strategy or action plan for the designated area. This takes the form of an Operational Plan for Urban Rehabilitation (ORU). In producing the ORU, the Legal Framework for Urban Rehabilitation (RJRU) advocates a series of targeted urban policy instruments characterised by the absence of any associated financial instruments.

These instruments presuppose the existence of co-operation between the managing authority (i.e. Council or municipal agency) and property owners. The (voluntary) existence of this co-operation is a positive factor and facilitates the development of the defined (strategic) programme. Where this is not possible, the RJRU also permits the use of instruments of a more directive nature, which a managing authority can use to exert its will, and in this way ensuring its strategic urban rehabilitation programme can be delivered in the public interest.

The use of urban policy instruments without associated financing, not a novelty in terms of RJRU, assumes a change in the rehabilitation paradigm in Portugal. If, to date, rehabilitation mainly dependent on financial support has happened on a case-by-case basis, the use of urban policy instruments has regulated rehabilitation to happen in a planned, integrated way.

In addition, the absence of the habit of municipalities planning out urban management policies is, from the outset, an obstacle to the use of RJRU instruments. Planning development action in terms of time and finance would allow the municipality not only to create opportunities needed to execute the planned urban rehabilitation, but also to make use of urban policy instruments to enable the rehabilitation of private buildings. In this way, the planned urban rehabilitation can be accomplished.

Key Words: Area of Urban Rehabilitation; Operational Plan for Urban Rehabilitation; Legal Framework; Planning Policy Instruments and Tools.

Índice

<i>Agradecimentos</i>	I
<i>Resumo</i>	III
<i>Abstract</i>	IV
<i>Índice</i>	V
<i>Índice de figuras</i>	VII
<i>Índice de quadros</i>	VIII
<i>Índice de gráficos</i>	IX
<i>Abreviaturas e Acrónimos</i>	X
<i>Introdução</i>	13
<i>PARTE I Da Edificação à Reabilitação</i>	15
<i>1.1. Das primeiras políticas de reabilitação urbana aos dias de hoje</i>	15
<i>1.1.1. Da II Grande Guerra a 1974</i>	15
<i>1.1.2. Do 25 de abril de 1974 a 2020</i>	17
<i>PARTE II ARU e ORU. Da delimitação à execução</i>	36
<i>2.1. A Delimitação</i>	37
<i>2.1.1. Aprovação por Instrumento Próprio</i>	41
<i>2.1.2. Aprovação por Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana</i>	42
<i>2.2. A Programação</i>	43
<i>2.3. A Execução</i>	48
<i>2.3.1. A Execução por iniciativa dos particulares</i>	48
<i>2.3.2. A Execução por iniciativa da entidade gestora</i>	49
<i>2.3.2.1. Concessão da reabilitação urbana</i>	50
<i>2.3.2.2. Contrato de reabilitação urbana</i>	50
<i>2.4. Os instrumentos de execução</i>	52
<i>2.4.1. Controlo de operações urbanísticas</i>	52
<i>2.4.2. Instrumentos de execução de política urbanística</i>	53
<i>PARTE III Operacionalização das Operações de Reabilitação Urbana através do uso de instrumentos não financeiros</i>	54
<i>3.1. Declaração de utilidade pública</i>	55
<i>3.1.1 Expropriação</i>	56
<i>3.1.2 Venda forçada</i>	57
<i>3.2. Direito de preferência</i>	58
<i>3.3. Determinação do estado de conservação</i>	60

<i>3.4. Identificação dos prédios devolutos</i>	63
<i>3.5. Obrigação de reabilitar</i>	65
<i>3.5.1 Obras voluntárias</i>	65
<i>3.5.1.1 Empreitada única como forma de realização de obras voluntárias</i>	65
<i>3.5.2 Obras coercivas</i>	67
<i>PARTE IV O Caso de Lagoa</i>	68
<i>4.1. Desenvolvimento urbano do Algarve</i>	68
<i>4.2. Enquadramento territorial e demográfico de Lagoa</i>	70
<i>4.3. Planeamento estratégico Municipal</i>	72
<i>4.4. Caracterização do edificado e da população da cidade de Lagoa</i>	73
<i>4.5. Os objetivos da ARU cidade de Lagoa</i>	77
<i>4.6. Proposta de delimitação de unidades de intervenção da ORU cidade de Lagoa</i>	80
<i>4.7. Proposta de operacionalização da ORU cidade de Lagoa</i>	82
<i>4.7.1 Investimento público</i>	82
<i>4.7.2 Levantamento do Edificado</i>	84
<i>Conclusão</i>	87
<i>Bibliografia e outras fontes documentais</i>	88
<i>Anexos</i>	99
<i>Anexo I Conceitos</i>	100
<i>Anexo II Investimento Público em ARU Lagoa</i>	106
<i>Anexo III Pedido de vistoria para verificação estado de conservação</i>	108
<i>Anexo IV Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios</i>	113
<i>Anexo V Fluxograma de procedimentos antecedentes à realização da venda forçada ou à venda quando realizada pelo proprietário</i>	117
<i>Anexo VI Fluxograma do procedimento de venda em hasta pública</i>	118
<i>Anexo VII Área de Reabilitação Urbana de Lagoa</i>	119
<i>Anexo VIII Sobreposição dos zonamentos da UP3 à ARU de Lagoa</i>	120
<i>Anexo IX Proposta de delimitação de unidades de intervenção</i>	121
<i>Anexo X Área de estudo</i>	122
<i>Anexo XI Unidades de intervenção da área de estudo</i>	123
<i>Anexo XII Investimento público com definição de localização</i>	124
<i>Anexo XIII Proposta de localização do silo de estacionamento da cidade de Lagoa</i>	125
<i>Anexo XIV Levantamento do edificado da área de estudo</i>	126

Índice de figuras

- Figura 1 - As cidades apoiadas pelo POLIS*
- Figura 2 - Instrumentos de Política (POLIS XXI)*
- Figura 3 - Instrumentos de planeamento*
- Figura 4 - Esquema de aprovação ORU por instrumento próprio*
- Figura 5 - Página de entrada SSAIGT*
- Figura 6 - Modalidades de Plano de Pormenor*
- Figura 7 - Esquema de elaboração do PPRU*
- Figura 8 - Instrumentos de execução*
- Figura 9 - Utilização da Declaração de Utilidade Pública*
- Figura 10 - Anúncio exercício direito de preferência*
- Figura 11 - Processo de reconhecimento Benefícios Fiscais*
- Figura 12 - Imposição de obras*
- Figura 13 - Realização de obras com aceitação do proprietário*
- Figura 14 - Execução de obras voluntárias*
- Figura 15 - Possibilidade de ressarcimento das obras coercivas realizadas*
- Figura 16 - Subsistemas territoriais do Algarve*
- Figura 17 - Dinâmicas de alteração da estrutura territorial*
- Figura 18 - Alojamentos de uso sazonal/secundário, por freguesias (2001)*
- Figura 19 - Número de alojamentos familiares clássicos, por freguesias (2001)*
- Figura 20 - Densidade populacional concelho de Lagoa*
- Figura 21 - Enquadramento viário do concelho de Lagoa*
- Figura 22 - Localização de Lagoa (freguesia e concelho)*
- Figura 23 - Síntese dos instrumentos de planeamento no concelho de Lagoa*
- Figura 24 - UOPG formalizadas*
- Figura 25 - Área de Reabilitação Urbana de Lagoa*
- Figura 26 - Sobreposição dos zonamentos da UP3 à ARU de Lagoa*
- Figura 27 - Proposta de delimitação de unidades de intervenção*
- Figura 28 - Área de estudo*
- Figura 29 - Unidades de intervenção da área de estudo*
- Figura 30 - Investimento público com definição de localização*
- Figura 31 - Proposta de localização do silo de estacionamento da cidade de Lagoa*
- Figura 32 - Fotos situação atual da localização proposta para implantação do silo de estacionamento*
- Figura 33 - Layout de preenchimento da base de dados de observação de edifícios*
- Figura 34 - Exemplo de imagens observação edifícios*
- Figura 35 - Levantamento edificado*

Índice de quadros

- Quadro 1 - Os números da habitação em Portugal no ano de 1974*
- Quadro 2 - Composição do JESSICA Holding Fund Portugal*
- Quadro 3 - Níveis de conservação*
- Quadro 4 - Programação ORU*
- Quadro 5 - Modelos de execução ORU*
- Quadro 6 - Disponibilidade Instrumentos de Execução*
- Quadro 7 - Comparativo dos regimes de Expropriações*
- Quadro 8 - Alojamentos familiares clássicos por época de construção*
- Quadro 9 - Densidade populacional (relação Portugal /Algarve/ Lagoa)*
- Quadro 10 - Índice de envelhecimento segundo CENSOS 2011 (relação Portugal /Algarve/ Lagoa)*
- Quadro 11 - UOPG definidas para o concelho de Lagoa*
- Quadro 12 - Unidades de intervenção*
- Quadro 13 - Listagem de investimentos públicos com definição de execução*
- Quadro 14 - Investimento público sem localização definida (exemplo)*
- Quadro 15 - Parâmetros a observar no levantamento do edificado*

Índice de gráficos

Gráfico 1 - Alojamentos clássicos por época de construção no Algarve

Gráfico 2 - Edifícios por época de construção

Gráfico 3 - Comparação n.º edifícios / n.º pisos

Gráfico 4 - Tipo de ocupação edifícios

Gráfico 5 - Tipo de estrutura de construção

Gráfico 6 - N.º de alojamentos e tipo de ocupação

Gráfico 7 - Relação entre o número de habitantes e o número de famílias

Gráfico 8 - População residente por sexo

Gráfico 9 - População residente por idades

Abreviaturas e Acrónimos

ACRRU	Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística
ARU	Área de Reabilitação Urbana
AT	Autoridade Tributária
BEI	Banco Europeu de Investimento
CCDR	Comissão de Coordenação Regional
CE	Código das Expropriações
CEE	Comunidade Económica Europeia
CGD	Caixa Geral de Depósitos
CHE	Cooperativa de Habitação Económica
CPA	Código de Procedimento Administrativo
CPP	Crédito Predial Português
CRP	Constituição da República Portuguesa
DGPU	Direção-Geral do Planeamento Urbanístico
DGSU	Direção-Geral dos Serviços de Urbanização
DGT	Direção-Geral do Território
DUP	Declaração de Utilidade Pública
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EG	Entidade Gestora
ERU	Estratégia de Reabilitação Urbana
FAIH	Fundo de Apoio ao Investimento para Habitação
FDU	Fundo de Desenvolvimento Urbano
FEDER	Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
FEEL	Fundo Europeu Estrutural e de Investimento
FFH	Fundo de Fomento da Habitação

FII	Fundo de Investimento Imobiliário
FSE	Fundo Social Europeu
GTL	Gabinete Técnico Local
IFRRU2020	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IGAPHE	Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
INH	Instituto Nacional de Habitação
INTERREG	Programa de Cooperação Transnacional de Desenvolvimento
IPSS	Instituição Particular de Solidariedade Social
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
LBPPSOTU	Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo
MAOTDR	Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NRAU	Novo Regime de Arrendamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PER	Planos Especiais de Realojamento
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PGU	Plano Geral de Urbanização
PMOT	Plano Municipal de Ordenamento do Território
PO	Programa Operacional
POE	Programa Operacional da Economia
PP	Plano de Pormenor
PPRU	Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
PRAUD	Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
PRID	Programa Especial para a Recuperação de Fogos ou Imóveis em Degradação

PROCOM	Programa de Apoio à Modernização do Comércio
PROHABITA	Programa de Financiamento para Acesso à Habitação que regula a concessão de financiamento para resolução de situações de grave carência habitacional
PRU	Programa de Reabilitação Urbana
PSS	Plano de Pormenor de Salvaguarda
PU	Plano de Urbanização
QCA	Quadro Comunitário de Apoio
QREN	Quadro de Referência Estratégica Nacional
RAU	Regime de arrendamento Urbano
RECRIA	Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH	Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Prédios Urbanas em Regime de Propriedade Horizontal
REHABITA	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
RGEU	Regulamento Geral das Edificações Urbanas
RJIGT	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RMUE	Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação
SAAL	Serviço Ambulatório de Apoio Local
SDRPU	Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana
SGII	Sociedades de Gestão e Investimento Imobiliário
SIG	Sistema de Informação Geográfica
SOLARH	Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação
SRU	Sociedades de Reabilitação Urbana
SSAIGT	Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
URBCOM	Sistema de Incentivos a Projetos de Urbanismo Comercial
ZOT	Zona de Ocupação Turística

Introdução

Ainda que a Reabilitação Urbana se encontre na agenda da quase totalidade dos municípios, a sua aplicação ainda se encontra aquém das expectativas. O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, defende que a reabilitação urbana é “...*uma componente indispensável da política de cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades [...] procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades...*”.

A reabilitação dos edifícios localizados em Área de Reabilitação Urbana continua a ser entendido pelas autarquias e pelos proprietários como uma iniciativa dependente da existência de um “prémio” como sucedeu ao longo das últimas décadas. Nada mais havendo além desse prémio, nem consequências se o proprietário “*não correr atrás*”.



Reabilitação (movida) a “prémio”

O que faz com que os instrumentos de política urbanística preconizada para fazer acontecer a Reabilitação Urbana “*não saiam do papel*”, desperdiçando-se (mais) esta oportunidade de mudança para a gestão e desenvolvimento das cidades.

PARTE I Da Edificação à Reabilitação

I.1. Das primeiras políticas de reabilitação urbana aos dias de hoje

O conceito da Reabilitação Urbana não se restringe à intervenção física no património edificado, mas também à intervenção nos espaços públicos, surgindo a importância de conservar e proteger a cultura, o ambiente, a economia e a sociedade para além da arquitetura dos edifícios existentes (Pinho, 2009).

I.1.1. Da II Grande Guerra a 1974

A II Guerra Mundial arrasou inúmeras cidades na Europa, e na sequência desse acontecimento, surgiram diversas instituições internacionais com o objetivo de unir e fortalecer os países envolvidos na guerra, de modo a que estes pudessem ter capacidade para responder às necessidades em diferentes áreas incluindo a Reabilitação Urbana, que teve como objetivo a salvaguarda do património edificado das cidades (Pinho, 2009).

Não tendo estado Portugal envolvido na II Guerra Mundial a reabilitação urbana “tardou” a chegar. Até 1960 a preocupação com a reabilitação urbana resumiu-se quase em exclusivo à recuperação de monumentos isolados com o objetivo de enaltecer as grandes riquezas patrimoniais e a grandeza da Nação. Promovendo o Estado Novo a demolição de edifícios antigos em torno dos monumentos intervencionados com o objetivo de aumentar a visibilidade destes.

A década de 60 assistiu à mudança do conceito da reabilitação urbana. Logo em 1961 o Arq. Manuel Laginha¹, defendeu no Colóquio sobre Urbanismo², que o processo de renovação urbana não deveria consistir na substituição do edificado existente por novas edificações, sendo necessário fazer uma avaliação para ter em consideração os diversos valores que os edifícios podem transmitir, tais como: os valores económicos, físicos, históricos, estéticos e os valores existentes (Pinho, 2009).

Tal situação levou a um desenraizamento das populações que viviam nas zonas históricas, onde os edifícios antigos foram substituídos por outros de maior dimensão e em muitos casos de fraca qualidade arquitetónica. A consequência desta reabilitação urbana (substituição de edifícios), traduziu-se na perda de património histórico, cultural e até na perda de população dos centros históricos das cidades.

Em 1967 realizou-se em Lisboa um colóquio sobre a Salvaguarda dos sítios históricos e da paisagem, cuja conclusão final salienta que a prática de salvaguardar os sítios históricos e a paisagem deve ser planificada a nível socioeconómico e cultural, e deve ser considerado vital para a sociedade (Pinho, 2009).

Já em 1969 o Funchal foi palco de mais um importante colóquio sobre urbanismo, tendo como tema a defesa e recuperação da paisagem urbana de qualidade. No colóquio o Arq. Joaquim Cabeça Padrão, na época técnico da Direção-Geral dos Serviços de Urbanização [DGSU], criticou a cidade moderna, defendendo que o património urbano deve ser mantido com uso e estar integrado na cidade mais alargada, e não mantido apenas como museu. Joaquim Cabeça Padrão abordou também as divergências entre o interesse público e privado no património urbano, uma vez que pela qualidade patrimonial dos edifícios antigos, estes não servem apenas os proprietários, mas toda a sociedade (Daniel, 2011).

Ainda nos anos 60, a DGSU, destaca uma Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana [SDRPU] permitiu a criação de uma divisão de estudos relacionados com a renovação urbana criada pela Direção-Geral do Planeamento Urbanístico [DGPU] destacada para os estudos de renovação urbana (Pinho, 2009). O primeiro projeto da SDRPU foi o estudo de prospeção e defesa da paisagem urbana do Algarve, cujo principal

¹ Técnico da Direção-Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU)

² Organizado pelo Ministério das Obras Públicas e pela DSGU

objetivo era a conservação e manutenção de todo o património paisagístico de interesse no Algarve (Daniel, 2011).

A década de 70 viu nascer a Lei dos Solos³, que por assumir uma política tendente a diminuir o custo dos solos para a construção, se mostrou fundamental para a mudança observada no âmbito da reabilitação. Posteriormente, o Decreto n.º 561/71, de 17 de dezembro, impediu a realização de expropriações em áreas não inseridas em PGU [Plano Geral de Urbanização].

O Regime de Loteamento, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46673, de 29 de novembro de 1965 foi revisto⁴, tendo com isso as operações de loteamento passado a ser reguladas, havendo a possibilidade de se definir áreas a recuperar.

Dos alvares de 73 surge a figura de Plano de Pormenor de Renovação Urbana⁵, que incumbia as câmaras municipais e o Fundo de Fomento da Habitação [FFH] da elaboração e execução de Planos de Urbanização e de Planos de Pormenor que visassem a renovação de áreas sobreocupadas ou em más condições de salubridade.

1.1.2. Do 25 de abril de 1974 a 2020

Com o 25 de abril de 1974, constituiu-se uma nova política de habitação, alicerçada numa forte intervenção do Estado na promoção e regulação do mercado habitacional e no lançamento das bases de uma política fundiária e urbanística, resultando num fator crítico ao desenvolvimento da reabilitação em Portugal, caracterizando-se pela dinamização e ampliação dos programas e medidas existentes.

Nascido da Revolução de abril de 1974, o [SAAL] **Serviço de Apoio Ambulatório Local**⁶, caracterizou-se por um processo pioneiro na Europa, que propunha a constituição

³ Instituída pelo Decreto-Lei n.º 576/70, de 24 de novembro, publicado no Diário do Governo n.º 273/1979, Série I.

⁴ Decreto-lei n.º 289/73, publicado em Diário do Governo n.º 133/1073, Série I de 6 de junho.

⁵ Instituído pelo Decreto-lei n.º 8/73, publicado em Diário do Governo n.º 6/1973, Série I, de 8 de janeiro.

⁶ Criado pelo 2.º Governo Provisório, no final de julho de 1974, através do despacho conjunto do Ministro da Administração Interna e o Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo, Nuno Portas.

Nº de alojamentos existentes	2.500.000
Nº de alojamentos em falta	600 000
População a viver sem condições da habitabilidade	25%
População sem abastecimento de água	52%
População sem energia elétrica	53%
População sem rede de esgotos	60%
População sem instalações sanitárias	67%

Quadro 1 - Os números da habitação em Portugal no ano de 1974

Fonte: José António Bandeirinha Centro de Documentação 25 de Abril (www.cd25a.uc.pt)

de brigadas técnicas lideradas por arquitetos, que em colaboração com as populações, tinham por objetivo enfrentar as carências habitacionais das comunidades desfavorecidas de todo o país (que viviam em alojamentos sem as mínimas condições de conforto, segurança, salubridade e privacidade), através de um programa que respeitasse e refletisse as necessidades das populações. O SAAL esteve ativo até outubro de 1976, e durante os vinte e seis meses de intervenção foram desenvolvidos 170 projetos de Norte a Sul, que envolveram mais de 40 mil famílias. A (marca) SAAL definiu a malha espacial e social das cidades e bairros onde teve incisiva intervenção, num processo gerador de transformação social.

Os bairros (clandestinos) de construção informal que surgiram nas imediações dos centros urbanos mais importantes, também foram objeto de atenção, através do Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de novembro, que definiu o processo de reconversão e beneficiação de loteamentos clandestinos que evidenciassem viabilidade técnica e económica, visando a reconversão das áreas, no que se refere aos edifícios e às infraestruturas indispensáveis, e que a ocupação das mesmas não fosse contrária ao adequado ordenamento do território.

Em 1976 foi lançado o **Programa Especial para a reparação de fogos ou imóveis em degradação [PRID]**, através do Decreto-Lei n.º 704/76, de 30 de setembro⁷, alterado pelo Decreto-Lei n.º 449/83, de 26 de dezembro⁸, com o objetivo de concessão de empréstimos e subsídios. Para obras de reparação, conservação e beneficiação do património habitacional público e privado, e de ligação às redes de abastecimento de águas, eletricidade e esgotos. O programa contou com o apoio do FFH, e posteriormente da Caixa Geral de Depósitos [CGD], do Crédito Predial Português [CPP], da Caixa Económica Montepio Geral e do Fundo de Apoio ao Investimento para Habitação [FAIH].

O PRID concedeu financiamentos destinados à realização de obras de conservação, reparação ou beneficiação. Foram beneficiários, por um lado, as câmaras municipais no seu património habitacional próprio, e em substituição dos senhorios, nos termos do

⁷ Publicado em Diário da República n.º 230/1975, Série I de 30 de setembro.

⁸ Publicado em Diário da República n.º 449/83, Série I de 26 de dezembro.

Regulamento Geral das Edificações Urbanas [RGEU]⁹, as instituições particulares de solidariedade social [IPSS], instituições de utilidade pública, instituições públicas e privadas sem fins lucrativos, cooperativas de habitação e construção. E por outro lado, concedeu empréstimos diretamente aos particulares para financiamento de obras de reparação, conservação ou beneficiação de habitações, fossem estas habitadas pelo proprietário ou arrendadas. Constituiu ainda uma linha de crédito especial de longo prazo para recuperação de imóveis degradados afetos a fins habitacionais.

A Lei dos Solos¹⁰ definiu os princípios e normas fundamentais sobre a política de solos, e estabeleceu duas importantes figuras: *Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística* [ACRRU] e as *medidas preventivas*, tendo concedido à Administração o direito à expropriação e ao exercício do direito de preferência.

A declaração de Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística, criada pela Lei dos Solos, era aplicável a zonas de falta ou de insuficiente infraestruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, zonas em que os edifícios existentes apresentassem graves deficiências de solidez, segurança ou salubridade. As medidas preventivas previstas no diploma tinham por objetivo impedir a alteração de circunstâncias e condições existentes que pudessem comprometer a execução de um plano ou de um empreendimento.

Com o objetivo de implementar, consolidar e expandir as medidas do PRID, atuando não só sobre os edifícios, mas também sobre as áreas urbanas em que estes se inserem, foi criado pelo Despacho n.º 4/SEHU/85, de 4 de fevereiro¹¹, o **Programa de Reabilitação Urbana [PRU]**. Financiado pela DGPU, pelo Instituto Nacional de Habitação [INH] e pela Comissão Liquidatária do FFH, o programa concedeu às autarquias apoio técnico e financeiro, materializando-o em contratos de assistência técnica e contratos de colaboração financeira.

⁹ Aprovado na sua versão original pelo Decreto-Lei n.º 38383 de 7 de agosto de 1951.

¹⁰ Aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, publicado pelo Diário da República n.º 259/1976, Série I de 5 de novembro.

¹¹ Publicado em Diário da República n.º 29/1985, Série II de 4 de fevereiro.

Os contratos de apoio técnico no âmbito do PRU concretizaram-se na criação do **Gabinete Técnico Local [GTL]**, com as atribuições de elaborar projetos de reabilitação urbana de espaços comuns e recuperação do edificado, de promover e acompanhar as respetivas obras, de propor a resolução temporária ou definitiva do alojamento dos ocupantes dos fogos a recuperar, de informar e apoiar os proprietários e moradores, por forma a criar dinâmicas e participação na realização de obras nos edifícios e na obtenção dos apoios financeiros, de dar parecer sobre a utilização dos edifícios e espaços recuperados, bem como sobre o licenciamento de obras na sua área de intervenção.

Os contratos de apoio financeiro concretizaram-se no apoio de até 50% das obras de infraestruturas a realizar, nas participações específicas de outros organismos da administração central na construção, aquisição, adaptação de espaços para a instalação de equipamentos e no financiamento específico do INH para aquisição e realização de obras em habitações.

Associado ao relançamento do PRID, foi aprovada a **Lei das Rendas**, pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro¹², que implementou nos contratos de arrendamento para habitação, o regime da renda livre, renda condicionada e renda apoiada, e se revelou como uma importante medida para a melhoria da situação de degradação progressiva do parque habitacional.

Complementarmente à Lei das Rendas o Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro¹³, criou o **Regime jurídico dos contratos de arrendamento de renda condicionada**, com o objetivo de que a renda condicionada pudesse servir como um indicador indireto do nível de preços não especulativos no mercado de habitação.

Em 1988, em substituição do PRU, foi criado pelo Despacho n.º 1/88, de 20 de janeiro¹⁴, o **Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas [PRAUD]** com objetivo de: *“promover uma alternativa à expansão dos núcleos urbanos determinada pela necessidade de cobrir carências habitacionais, quantitativas e qualitativas,*

¹² Publicada em Diário da República n.º 217/1985, Série I, de 20 de setembro.

¹³ Publicado em Diário da República n.º 19/1986, Série II, de 23 de janeiro.

¹⁴ Publicado em Diário da República n.º 16/88, II Série de 20 de janeiro.

referenciando, em simultâneo, três vantagens: redução do consumo de solo em processos de urbanização, administração mais fácil e menos onerosa das redes de infraestruturas e dos equipamentos e salvaguarda do património histórico, cultural e social que as áreas urbanas encerram¹⁵”.

Posteriormente alterado pelo Despacho 23/90, de 21 de novembro, o programa destinava-se a conceder apoio às câmaras municipais, selecionadas pelo PRU, para a realização de operações de reabilitação e renovação das áreas urbanas degradadas, financiando até 25% dos encargos, para ações de preparação e ou acompanhamento de operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas, e no aumento do apoio financeiro aos GTL numa comparticipação de até 75% dos encargos com as remunerações.

O PRU e o PRAUD tiveram como principal objetivo a realização de ações de reabilitação nos centros históricos e em áreas urbanas degradadas por equipas multidisciplinares sedeadas na área de intervenção que desenvolvessem uma estratégia capaz de melhorar a qualidade de vida dos residentes na zona de intervenção e incentivar nos proprietários o interesse pela reabilitação dos seus imóveis. (Marques & Madeira, 2010)

Em substituição do PRAUD, o Decreto-Lei n.º 4/88, de 14 de janeiro¹⁶, implementou o **Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados [RECRIA]**, com o objetivo de apoiar a execução das obras de conservação e beneficiação previstas pela Lei das Rendas. O RECRIA consistiu, na assunção pelo Estado, de um custo social resultante do bloqueio das rendas habitacionais, através da comparticipação das rendas a fundo perdido no custo do investimento em obras realizadas pelos senhorios.

Esteve acessível a proprietários, senhorios, inquilinos e câmaras municipais para a realização de obras de conservação e beneficiação de fogos arrendados que tivessem sido objeto de correção extraordinária de renda ou suscetíveis dessa correção, nos termos da Lei das Rendas (Lei n.º 46/85, de 20 de setembro), obras de conservação nas partes comuns do prédio, nomeadamente as definidas no Código Civil e obras de beneficiação,

¹⁵ Exceto do preâmbulo do Despacho 23/90 de 21 de novembro, publicado em Diário da República n.º 269/1990, II Série, que veio alterar o Despacho n.º 1/88, de 20 de janeiro.

¹⁶ Publicado em Diário da República n.º 11/1988, Série I de 14 de janeiro.

desde que, por acordo expresso entre as partes, não tenha havido lugar ao ajustamento da renda. Através de participações a fundo perdido financiadas em 60% pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana [IHRU] e em 40% pelo município e de empréstimos a 8 anos para a parte não participada.

Sendo, ainda possível, fazer conjugação com o **Regime de Concessão de Apoio Financeiro Especial para Realização de Obras de Conservação Ordinária, Extraordinária e de Beneficiação em Habitação Própria Permanente de Indivíduos e Agregados Familiares Economicamente Carenciados [SOLARH]** nos casos de habitação própria permanente para proprietários de baixos rendimentos e fogos devolutos.

Ao longo da sua vigência o RECRUA foi alterado pelos Decretos-Lei n.º 197/92, de 22 de setembro¹⁷, n.º 104/96, de 31 de julho¹⁸ e n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro.¹⁹

A entrada de Portugal na Comunidade Económica Europeia [CEE]²⁰, foi um fator de forte influência na consciência para a necessidade da proteção dos centros urbanos das cidades, que marcou a década de 90. Com a entrada na CEE, Portugal passou a receber fundos que permitiram avançar com a execução de operações de reabilitação e regeneração urbana, direcionadas aos centros históricos e não só (Expo 98). Durante a década de 90 foram sucessivamente criados e remodelados programas de incentivo e de financiamento à realização de obras em edifícios privados.

Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro²¹, o **Regime do Arrendamento Urbano [RAU]**, procedeu à atualização da Lei das Rendas, e criou o novo regime de transmissão por morte dos direitos do contrato de arrendamento e a possibilidade de celebração de contratos de duração limitada por Sociedades de Gestão e Investimento Imobiliário [SGII] e Fundos de Investimento Imobiliário [FII].

¹⁷ Publicado em Diário da República n.º 219/1992, Série I-A de 22 de setembro.

¹⁸ Publicado em Diário da República n.º 176/1996, Série I-A de 31 de julho.

¹⁹ Publicado em Diário da República n.º 294/2000, 1º Suplemento, Série I-A de 22 de dezembro.

²⁰ A entrada de Portugal na CEE aconteceu no dia 1 de janeiro de 1986.

²¹ Publicado em Diário da República n.º 238/1990, 1º Suplemento Série I, de 15 de outubro.

O Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio²², aprovou o **Regime da Renda Apoiada**, que consistiu no regime aplicável a imóveis destinados a habitação, pertencentes ao Estado, organismos públicos, autarquias locais, regiões autónomas e IPSS, que tivessem recebido financiamento a fundo perdido para a sua aquisição ou construção.

O **Programa de Apoio à Modernização do Comércio [PROCOM]** assumiu-se como o primeiro programa de apoio à reabilitação de edifícios destinados ao comércio e serviços. Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 184/94, de 1 de julho²³, alterado pelo Decreto-Lei n.º 162/97, de 27 de junho²⁴, consistiu num sistema de incentivos e de apoio financeiro à modernização de estabelecimentos comerciais e de serviços, cofinanciado pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional [FEDER], de apoio à remodelação, reforço da imagem e redimensionamento da área de venda dos estabelecimentos localizados nos centros urbanos das cidades. Os incentivos concedidos no âmbito do PROCOM assumiram as formas de subvenção financeira a fundo perdido, bonificação de juros ou bonificação de rendas nos contratos de locação financeira.

Criado pelo Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de julho²⁵, com o objetivo exclusivo da recuperação de edifícios habitacionais nos núcleos urbanos históricos declarados como Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística [ACRRU], o **Regime de Apoio à Recuperação Habitacional de Áreas Urbanas Antigas [REHABITA]** apoiou a execução de obras de conservação, beneficiação ou de reconstrução de edifícios e as ações de realojamento provisório ou definitivo decorrente das operações municipais de reabilitação urbana.

A sua concretização aconteceu mediante a celebração de acordos de colaboração entre o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado [IGAPHE], os municípios e o INH, com possibilidade de integração deste programa nas obras comparticipáveis pelo **RECRIA**, com uma comparticipação adicional de 10% a fundo perdido.

²² Publicado em Diário da República n.º 106/1993, Série I-A de 7 de maio.

²³ Publicado em Diário da República n.º 150/1994, Série I-A de 1 de julho.

²⁴ Publicado em Diário da República n.º 146/1997, Série I-A de 27 de junho.

²⁵ Publicado em Diário da República n.º 176/1996, Série I-A de 31 de julho.

O **Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal [RECRIPH]**, criado pelo Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de julho²⁶, consistiu num regime de comparticipação e financiamento à realização de obras em prédios em regime de propriedade horizontal construídos antes de 7 de agosto de 1951 ou com licença de utilização emitida até 1 de janeiro de 1970, para realização de obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns (administrações de condomínios) e frações autónomas (particulares), em prédios com pelo menos quatro frações.

O apoio concedido no âmbito deste programa para as obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns tinha uma comparticipação a fundo perdido, que era financiada em 60% pelo Estado e 40% pela câmara municipal da área do edifício. Às obras realizadas nas frações autónomas foi concedido financiamento nas condições previstas no regime geral de crédito bonificado à habitação com prazo de reembolso máximo de 10 anos.

O Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de janeiro²⁷, criou o **Regime de Concessão de Apoio Financeiro Especial para Realização de Obras de Conservação Ordinária, Extraordinária e de Beneficiação em Habitação Própria Permanente de Indivíduos e Agregados Familiares Economicamente Carenciados [SOLARH]**, que foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de fevereiro²⁸, e consistiu num financiamento sob a forma de empréstimo, sem juros, a 30 anos, para realização de obras de conservação (ordinária, extraordinária e de beneficiação) em habitações próprias permanentes, habitações devolutas propriedade dos municípios, das instituições particulares de solidariedade social, das pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais e das cooperativas de habitação e construção. Em habitações devolutas e respetivas partes comuns de que sejam proprietárias pessoas singulares. O apoio financeiro concedido no âmbito deste regime estava limitado ao máximo de 11.970,00€ por fogo.

²⁶ Publicado em Diário da República n.º 176/1996, Série I-A de 31 de julho.

²⁷ Publicado em Diário da República n.º 6/1999, Série I-A de 8 de janeiro.

²⁸ Publicado em Diário da República n.º 34/2001, Série I-A de 9 de fevereiro.

As disponibilidades financeiras do III Quadro Comunitário de Apoio [QCA], (2000-2006), permitiram a criação do **Programa POLIS - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades**, criado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, de 15 de maio²⁹, o programa foi “desenhado” com o objetivo de desempenhar um papel mobilizador e potenciador de iniciativas de qualificação urbanística e ambiental das cidades, melhorando a atratividade e competitividade de polos urbanos com um papel relevante na estruturação do sistema urbano nacional.

Foram objetivos específicos do programa:

- Desenvolver grandes operações integradas de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental;
- Desenvolver ações que contribuíssem para a requalificação e revitalização de centros urbanos e que promovessem a multifuncionalidade desses centros;
- Apoiar outras ações de requalificação que permitissem melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizassem a presença de elementos ambientais estruturantes tais como frentes de rio ou de costa;
- Apoiar iniciativas que visassem aumentar as zonas verdes, promovessem áreas pedonais e condicionassem o trânsito automóvel em centros urbanos.

Sob o princípio orientador de apoiar um número limitado de intervenções exemplares (18) que se caracterizaram pela requalificação de zonas industriais deprimidas; criação de novas polaridades em áreas metropolitanas; valorização de frentes de mar ou zonas ribeirinhas; valorização do património histórico ou natural e a sua reintegração na cidade; requalificação das cidades de média dimensão com pujança económica; mas com uma vida urbana de pouca qualidade e valorização das cidades do interior ou raianas como polos de desenvolvimento regional.

As intervenções visaram ancorar projetos de requalificação urbana em torno de um elemento ambiental marcante e específico de cada cidade; recentrar as cidades; promover a revitalização dos centros históricos e as suas múltiplas valências; promover uma dinâmica de conhecimento, de cultura e de lazer. Apostando em intervenções em

²⁹ Publicado em Diário da República n.º 122/2000, Série I-B de 15 de maio.

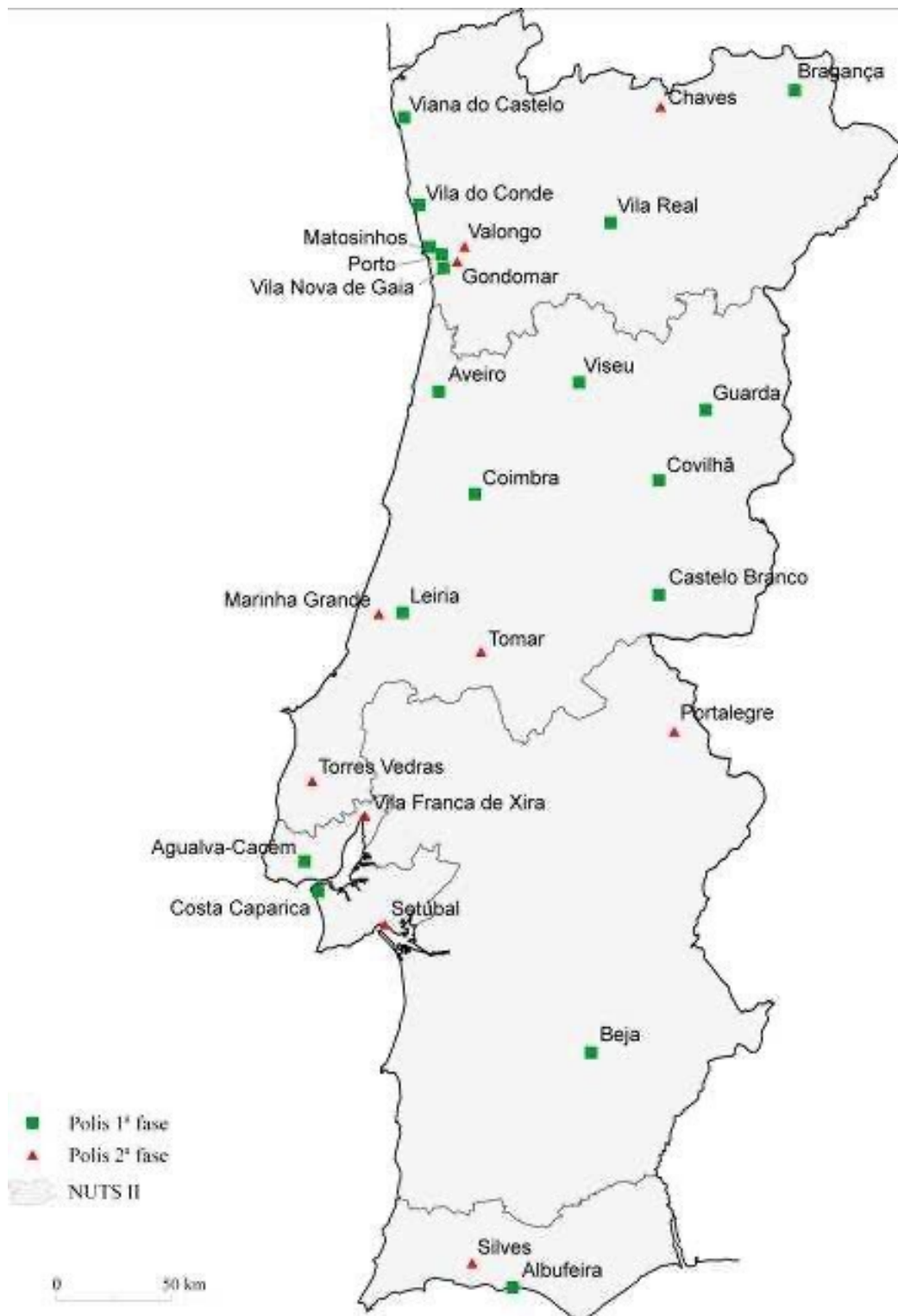


Figura 1 - As cidades apoiadas pelo POLIS
 Fonte: POLIS em Números, MAOT, 2002

condições de concretização, tirando partido dos agentes locais motivados e da existência de projeto, fazendo com que o próprio Programa tivesse dinâmica de alavancagem para novos projetos. Para além das intervenções exemplares de carácter demonstrativo o programa apoiou outras candidaturas de interesse dando especial valor às cidades com estatuto de património mundial e contribuir para cidades equitativas e interclassistas (realojamento, bairros sociais).

Desenvolvendo-se em duas fases, a primeira com 18 cidades e a segunda com 10, o programa teve um modelo de gestão assegurado no estabelecimento de parcerias entre o Estado (60%) e as autarquias locais (40%), e concretizada através do capital social das Sociedades POLIS. O financiamento foi assegurado pelo Programa Operacional [PO] para o Ambiente através do FEDER, PO's Regionais através do FEDER e do FUNDO SOCIAL EUROPEU [FSE] e pelo Programa de Cooperação Transnacional para o Desenvolvimento III [INTERREG].

A Portaria n.º 317-B/2000, de 31 de maio³⁰, que criou o **Sistema de Incentivos a Projetos de Urbanismo Comercial [URBCOM]**, assumiu-se como uma oportunidade de intervenção de reabilitação e de renovação em edifícios e espaços não habitacionais. O programa consistiu na concessão de apoios financeiros a projetos de urbanismo comercial, para modernização de atividades empresariais do comércio e serviços, qualificação do espaço público envolvente, integrados em áreas limitadas dos centros urbanos com características de elevada densidade comercial, centralidade, multifuncionalidade e de desenvolvimento económico, patrimonial e social. O Programa Operacional da Economia (POE)³¹, assegurou sob a forma de apoio não reembolsável, o financiamento, destinado a micro, pequenas e médias empresas, estruturas associativas de comércio e câmaras municipais.

Na sequência da aprovação do RAU (Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro), o Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro³², **altera o regime da renda condicionada** constante do Decreto-Lei n.º 13/86³³, aperfeiçoando a forma de cálculo do

³⁰ Publicada em Diário da República n.º 126/2000, 1º Suplemento, Série I-B de 31 de maio.

³¹ Programa Operacional da Economia – Economia 2000, QCA 2000-2006.

³² Publicado em Diário da República n.º 294/2000, 1º Suplemento, Série I-A de 22 de dezembro.

³³ Publicado em Diário da República n.º 19/1986, Série I de 23 de janeiro.

estado de conservação e do coeficiente de vetustez dos fogos, essencialmente aquando da realização de obras de recuperação de imóveis degradados e de melhoria das condições de habitabilidade.

Com o objetivo de proceder à resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional, foi criado o **Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, que regula a concessão de financiamento para resolução de situações de grave carência habitacional [PROHABITA]**³⁴. Aplicável na resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares, edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam, e na requalificação de prédios devolutos ou de bairros sociais. Permitia ainda a concessão de apoios para construção de nova ou reabilitação de habitação própria e permanente, quando esta tivesse sido total ou parcialmente destruída por calamidades, intempéries ou outros desastres naturais.

Foram beneficiários dos apoios do PROHABITA os municípios, associações de municípios, e regiões autónomas outorgantes dos acordos de cooperação, os serviços da administração direta do Estado, os institutos públicos, e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos com competências na promoção e gestão de habitação social, as empresas públicas regionais e locais desde que detenham, nos termos legais, os poderes necessários para a contratação do financiamento, as IPSS, cooperativas de habitação e construção e agregados familiares carenciados.

O programa foi concretizado através de acordos de colaboração entre o IHRU e os municípios, ou através de financiamento direto a agregados familiares carenciados cujas habitações foram destruídas por calamidades, intempéries, ou outros desastres naturais,

³⁴ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 135/2004, publicado em Diário da República n.º 130/2004, Série I-A de 3 de junho, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, publicado em Diário da República n.º 50/2007, Série I de 12 de março.

ou a famílias não recenseadas nos Planos Especiais de Realojamento [PER] cujas habitações foram demolidas no âmbito da execução do programa.

O Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio³⁵, aprovou o **Regime Excecional de Reabilitação Urbana** para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, [ACRRU], que institui as Sociedades de Reabilitação Urbana [SRU]. Este regime excecional permitiu às autarquias locais (e ao Estado) a criação de entidades especialmente encarregues da operacionalização de ações de reabilitação ou de renovação de áreas previamente delimitadas, as SRU. Estas entidades foram utilizadas como meio para maximizar a captação de investimento e a mobilização dos privados, para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, delimitadas. Estas entidades eram detidas pelo Estado, através do IHRU, e pelas autarquias locais que recorreram à criação destas sociedades.

Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro³⁶, foram extintas as participações sociais que o IHRU tinha, em nome do Estado, nas SRU. Com a extinção das participações sociais do Estado, os municípios passaram a ser os únicos acionistas, que, no espírito da descentralização de competências em curso, viram assim reforçada a sua autonomia.

Eram competências das SRU, licenciar e autorizar operações urbanísticas, expropriar os bens imóveis e direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como constituir servidões administrativas para os mesmos fins, proceder a operações de realojamento e fiscalização das obras de reabilitação urbana.

A Política de cidades **POLIS XXI**, implementada pelos Despachos n.º 23021/2007, de 4 de outubro³⁷, e n.º 10074/2008, de 07 de abril³⁸, procurou responder aos desafios complexos que se colocam às cidades, com o objetivo de *superar as debilidades do sistema urbano nacional* e transformar as cidades em motores de desenvolvimento regional e nacional.

³⁵ Publicado em Diário da República n.º 107/2004, Série I-A de 7 de maio.

³⁶ Publicado em Diário da República n.º 233/2018, Série I de 4 de dezembro.

³⁷ Publicado em Diário da República n.º 192/2007, Série II de 4 de outubro.

³⁸ Publicado em Diário da República n.º 66/2008, Série II de 7 de abril.

Com a ambição de tornar as cidades territórios de inovação e competitividade, de cidadania e coesão social, de qualidade ambiental e de vida, bem planeados e governados, foram traçados quatro objetivos operativos para o período 2007-2013: A qualificação e integração dos distintos espaços de cada cidade, visando o funcionamento urbano globalmente inclusivo, coerente, sustentável e mais informado pela participação dos cidadãos; O fortalecimento e a diferenciação do capital humano, institucional, cultural e económico de cada cidade, no sentido de aumentar o leque de oportunidades individuais e coletivas e, assim, reforçar o papel regional, nacional e internacional das aglomerações urbanas; A qualificação e intensificação da integração da cidade na região envolvente, de forma a promover relações de complementaridade mais sustentáveis entre os espaços urbanos e rurais e a dotar o conjunto de cada cidade-região de maior potencial de desenvolvimento; A inovação das soluções para a qualificação urbana, promovendo as que se orientem por princípios de sustentabilidade ambiental, de eficiência e reutilização de infraestruturas e equipamentos existentes, de exploração das oportunidades oferecidas pelas novas tecnologias, de capacitação das comunidades e ainda pelo desenvolvimento de novas formas de parceria. A persecução destes objetivos concretizou-se em três eixos de intervenção: Regeneração Urbana; Competitividade / Diferenciação e Integração Social.

No âmbito dos Programas Operacionais do QREN 2007-2013³⁹, foram afetos mais de mil milhões de euros FEDER para financiar os instrumentos da Política de Cidades POLIS XXI.

Para estimular a reabilitação dos edifícios pelos seus proprietários e atrair capitais privados para a reabilitação, a Lei do Orçamento de Estado para 2008 criou um regime extraordinário de apoios fiscais à reabilitação urbana, com impacte em matéria de impostos sobre o imobiliário; do IVA e dos impostos sobre os rendimentos dos Fundos de Investimento Imobiliário.

³⁹ Quadro de Referência Estratégica Nacional que correspondeu ao quadro comunitário de apoio no período 2007-2013.

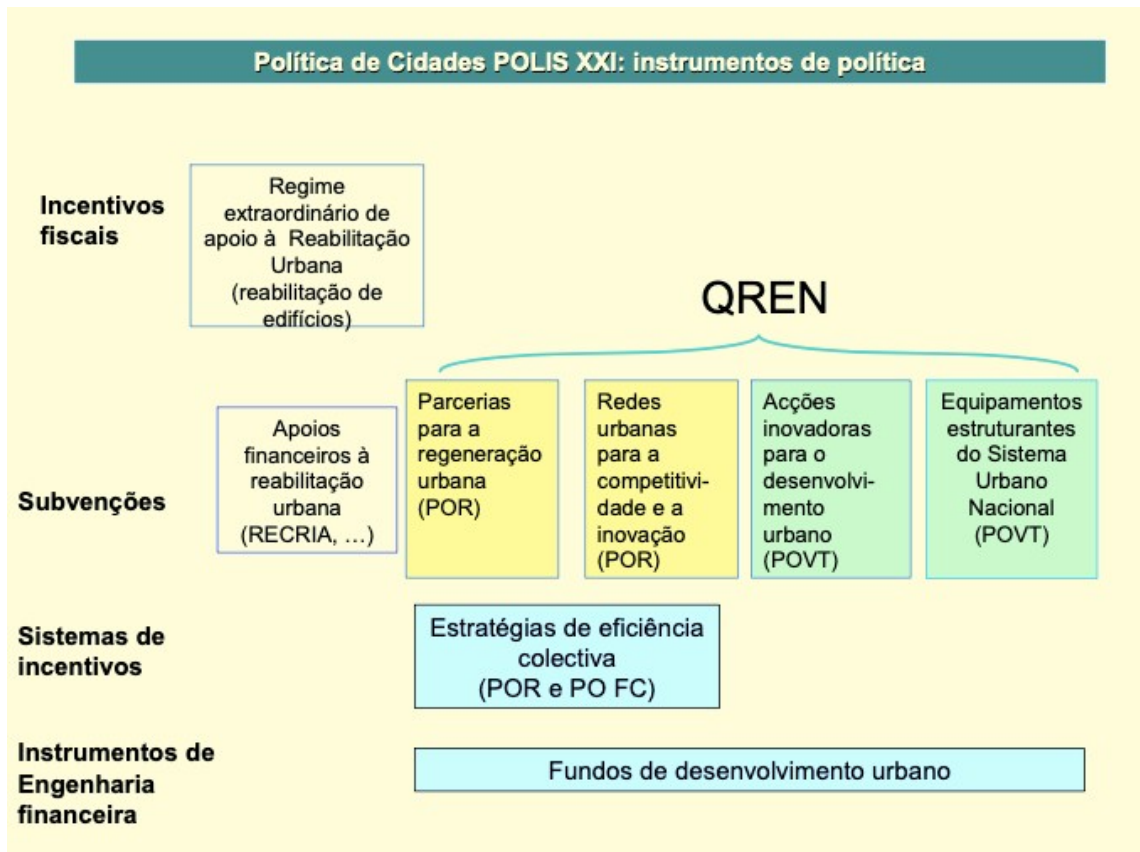


Figura 2 - Instrumentos de Política (POIS XXI)

Fonte: Documento apresentação Política Cidades POLIS XXI, MAOTDR 2007

A reabilitação de edifícios contava ainda com apoios de natureza financeira (programas RECRIA, RECRIPH, SOLARH e REHABITA), concedidos pelo IHRU sob a forma de empréstimos ou participações a fundo perdido. Com objetivo de um maior envolvimento de capitais privados, foram criados Fundos de Desenvolvimento Urbano, na sequência da Iniciativa JESSICA⁴⁰, da CEE e do BEI⁴¹.

A **iniciativa JESSICA** (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) foi um instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento com o apoio do *Council of Europe Development Bank*.

As participações financeiras no âmbito da iniciativa deixaram de assumir o tradicional apoio a fundo perdido. Tendo o apoio sido substituído pela mobilização de fundos estruturais comunitários numa ótica de financiamento reembolsável e no âmbito de novos mecanismos de engenharia financeira: os Fundos de Desenvolvimento Urbano [FDU].

Os recursos públicos mobilizados no âmbito da Iniciativa JESSICA permitiram alavancar recursos privados, garantindo à Iniciativa condições atrativas para que os investidores privados investissem em FDU, criando soluções de engenharia financeira, sob a forma de parcerias público-privadas ou outras, que dessem viabilidade a operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado.

Em Portugal, o processo teve início em novembro de 2008, com a assinatura de um memorando de entendimento entre o Ministério do Ambiente Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional e o BEI para a aplicação da iniciativa JESSICA em Portugal. Em Junho de 2009 foi finalizado um estudo de avaliação da iniciativa, tendo-se concluído que este instrumento financeiro era adequado para a aplicação de fundos estruturais, tendo-se igualmente determinado a estrutura adequada para a sua implementação (*Holding Fund*).

⁴⁰ O JESSICA Holding Fund Portugal trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal.

⁴¹ Banco Europeu de Investimento.

Contribuinte	Montante (EUR)
Direção-Geral do Tesouro e Finanças	30 000 000,00€
PO Territorial Enhancement	30 000 000,00€
PO Norte	30 000 000,00€
PO Centro	20 000 000,00€
PO Lisboa	5 000 000,00€
PO Alentejo	10 000 000,00€
PO Algarve	5 000 000,00€
	130 000 000,00€

Quadro 2 - Composição do JESSICA Holding Fund Portugal

Fonte: ON.2 PO Norte (Iniciativa JESSICA)

As conclusões do estudo foram objeto de análise e negociação entre as Autoridades Portuguesas⁴² e o Banco Europeu de Investimento, tendo resultado, em 20 de Julho de 2009, na assinatura de um acordo de financiamento (*funding agreement*), que estabelece a aplicação neste instrumento financeiro de 130 milhões de euros.

O **Novo Regime de Arrendamento Urbano [NRAU]**, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro⁴³, veio estabelecer um regime especial de atualização das rendas antigas. Contudo, a reforma do arrendamento urbano de 2006 não conseguiu dar uma resposta suficiente aos principais problemas com que se debatia o arrendamento urbano, especialmente os relacionados com os contratos com rendas anteriores a 1990, com a dificuldade de realização de obras de reabilitação em imóveis arrendados e com um complexo e moroso procedimento de despejo. Nesse sentido, entrou em vigor no dia 12 de novembro de 2012, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto⁴⁴, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduzindo várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, destacando-se o mecanismo de negociação entre senhorio e arrendatário na atualização das rendas antigas, anteriores a 1990, salvaguardando-se as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com deficiência grave.

Na sequência da revisão do NRAU surgiu, através do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro⁴⁵, o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

Em 2009, foi aprovado o **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU]**⁴⁶, que veio substituir um regime que regulava essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana e cujo conceito da reabilitação urbana dava especial relevo à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, por um outro regime que procede ao

⁴² Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regionais do Norte, Centro, Lisboa, Alentejo e Algarve e também a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Valorização do Território.

⁴³ Publicado em Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 27 de fevereiro.

⁴⁴ Publicado em Diário da República n.º 157/2012, Série I de 14 de agosto.

⁴⁵ Publicado em Diário da República n.º 252/2012, 2.º Suplemento, I Série de 31 de dezembro.

⁴⁶ Através do Decreto-Lei n.º 307/2009, publicado em Diário da República n.º 206/2009, Série I de 23 de junho.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Quadro 3 - Níveis de conservação

Fonte: DL 266-B/2012 (art.º 5º); próprio

enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução. Através da criação de soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar, com integração e coordenação da intervenção a realizar.

O novo regime veio substituir um quadro legislativo de reabilitação urbana de carácter disperso e assistemático, que disciplinava sobretudo as áreas de intervenção das SRU, contidas no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, e a figura das ACRRU, regulada pela Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, e implementar dois conceitos fundamentais: «**áreas de reabilitação urbana**» e «**operação de reabilitação urbana**», que serão desenvolvidos na Parte III.

O novo regime jurídico (regime vigente) foi alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto⁴⁷, tendo nos últimos anos “recebido” normas complementares com o objetivo de tornar mais clara a sua aplicação.

Como reforço do conceito da “*proteção do existente*” previsto no RJRU, foi publicado o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril⁴⁸, criando um regime específico aplicável a prédios e frações autónomas, concluídos há pelo menos 30 anos, onde é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave as desconformidades existentes, contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, aplicando os princípios da reabilitação dos prédios urbanos dentro das áreas de reabilitação urbana, fora destas.

No âmbito da **Nova Geração de Políticas de Habitação [NGPH]**, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio⁴⁹, que consagra como missão central garantir o acesso a todos a uma habitação adequada e criar condições para que a reabilitação se torne na forma de intervenção predominante, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

⁴⁷ Publicada em Diário da República n.º 157/2012, Série I de 14 de agosto.

⁴⁸ Publicado em Diário da República n.º 69/2014, Série I de 8 de abril.

⁴⁹ Publicada em Diário da República n.º 84/2018, 1º Suplemento, Série I de 2 de maio.

Atualmente, com as alterações ao enquadramento legal e fiscal em matéria de arrendamento urbano e de reabilitação urbana e a disponibilidade de um conjunto de instrumentos financeiros para as obras de reabilitação, designadamente o IFRRU 2020 (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas)⁵⁰ e o Reabilitar para Arrendar⁵¹, estão reunidas as condições para os proprietários cumprirem o seu dever legal em matéria de conservação de edifícios e de garantia das condições mínimas de habitabilidade⁵². Surge, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, a alteração às regras aplicáveis à intimação para execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e a sua execução coerciva, facilitando a utilização deste instrumento de execução de política urbanística (uma alteração ao RJUE e ao Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado)⁵³.

Ainda no âmbito da NGPH, e no âmbito do cumprimento do objetivo de criação de condições para a maximização da oferta habitacional, por via do aumento da oferta pública e, pelo incentivo à dinamização da oferta privada, importa garantir que existem os instrumentos necessários a uma efetiva mobilização de todos os recursos edificados existentes, especialmente em zonas de pressão urbanística, em que o acesso à habitação está mais dificultado.

⁵⁰ O IFRRU 2020 é um Fundo Europeu Estrutural e de Investimento [FEEI], que, no caso português, para o período 2014-2020, corresponde aos fundos programados para o Portugal 2020, provenientes, dos Programas Operacionais Regionais (Norte 2020, Centro 2020, Lisboa 2020, Alentejo 2020, CRES Algarve 2020, Açores 2020 e Madeira 2020) e do Programa Operacional temático Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR). Que disponibiliza empréstimos nas condições mais favoráveis, face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. As condições mais vantajosas resultam da (Fundos Europeus do Portugal 2020, BEI - Banco Europeu de Investimento e CEB – Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa) disponibilizados pelos Bancos selecionados (*Santander, BPI e Millenium BCP*) para a concessão destes empréstimos.

⁵¹ O programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Destinando-se as frações, após a reabilitação, a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

⁵² Excerto do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 66/2019, adaptado.

⁵³ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, publicado em Diário da República n.º 288/2001, 1º Suplemento, Série I-A de 14 de dezembro.

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio⁵⁴, com o objetivo de proceder ao agravamento do IMI a prédios ou frações devolutas em zonas de pressão urbanística, por se considerar que a não disponibilização de oferta de imóveis é uma prática lesiva do interesse público⁵⁵.

Pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho⁵⁶, é estabelecido o **regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas**. Este regime é resultado de uma vontade expressa do Governo, que através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro, criou o projeto “Reabilitar como Regra”⁵⁷, e definiu como um dos seus objetivos estratégicos criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.

O novo diploma veio, em resposta, às necessidades detetadas realizar uma revisão do enquadramento legal da construção, aprovando um regime que atenda às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios, e definindo os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas, que todas as operações de reabilitação devem ter presente. Visando conciliar a melhoria das condições de habitabilidade com uma resposta responsável e proporcionada em termos de respeito pela preexistência e pela sustentabilidade ambiental, estabelece normas relativamente aos domínios da segurança

⁵⁴ Publicado em Diário da República n.º 97/2019, Série I de 21 de maio.

⁵⁵ Excerto do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 67/2019, adaptado.

⁵⁶ Publicado em Diário da República n.º 136/2019, Série I de 18 de julho.

⁵⁷ "Projeto Reabilitar como Regra" - adequar as normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios Com o objetivo de constituir a reabilitação como a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano de forma integrada, foi publicada a Resolução de Conselho de Ministros n.º 170/2017 no Diário da República n.º 216/2017, Série I de 9 de novembro, através da qual é determinada a realização do "Projeto Reabilitar como Regra" (Projeto RcR). Neste âmbito, a implementação do "Projeto RcR" visa "a elaboração de propostas para adequar as normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios". A realização do projeto apresenta como objetivos: proceder ao diagnóstico da situação atual, identificando os constrangimentos decorrentes da aplicação da regulamentação vigente a obras em edifícios existentes; propor um modelo global para a adequação das normas técnicas da construção à reabilitação de edifícios, incluindo linhas orientadoras para revisão de regulamentos específicos, e a correspondente estratégia de implementação; elaborar propostas de alteração normativa de acordo com o modelo e linhas orientadoras referidos na alínea anterior, e; preparar um documento de orientação complementar às propostas elaboradas.

O "Projeto RcR" vai ser apoiado pelo Fundo Ambiental, através de um protocolo a celebrar entre este e entidades de reconhecida competência técnica, com atribuições nos domínios da construção e da reabilitação do edificado.

O desenvolvimento do projeto será acompanhado por uma rede de pontos focais, constituída por entidades de reconhecido mérito, que tem como competência pronunciar-se sobre os resultados da execução do projeto, bem como transmitir informações, observações ou sugestões.

(<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/noticias/noticia1106.html>)

estrutural, da vulnerabilidade sísmica, da segurança contra incêndios em edifícios, do comportamento térmico e eficiência energética, do comportamento acústico, e da acessibilidade de edifícios.

Reconhece que as normas em vigor (aplicáveis a edificações novas) não podem ser de todo aplicadas a operações de reabilitação, as soluções propostas visam a sustentabilidade ambiental e melhoria proporcional e progressiva melhoria das condições de vida das pessoas.

Por fim, tendo sido criado um regime regra, deixou de ser necessária a existência de um regime excecional e temporário e, em consequência, procede-se à revogação do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que aprovou um regime excecional e temporário para a reabilitação de edifícios, dispensando-a da aplicação de uma série de normas técnicas da construção sem qualquer necessidade de justificação adicional que não a idade dos edifícios⁵⁸.

⁵⁸ Excerto do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 95/2019, adaptado.

PARTE II ARU e ORU. Da delimitação à execução

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], criado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, surge da necessidade de responder a cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão nas intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: «**áreas de reabilitação urbana**» [ARU], cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e «**operação de reabilitação urbana**» [ORU], correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Conceitos que visam estabelecer medidas para agilizar e dinamizar a reabilitação urbana. A dinamização da reabilitação urbana acontece através da delimitação de Área de Reabilitação Urbana (criação de ARU), que é operacionalizada através da Operação de Reabilitação Urbana. Correspondendo a cada ARU uma ORU. Nos capítulos seguintes serão desenvolvidas em pormenor as diferentes fases de delimitação, programação e execução da reabilitação urbana.

Se o dever da promoção da reabilitação urbana incumbe ao Estado, através da sua administração direta e indireta, às regiões autónomas e às autarquias locais. Cabe aos proprietários dos edifícios e frações o dever da reabilitação destes. Através da realização de todas as obras de conservação ordinárias e extraordinárias, necessárias à manutenção, reposição da segurança, salubridade e arranjo estético. Não podendo estes provocar ou agravar situações de falta de segurança ou salubridade, deterioração do imóvel ou do seu arranjo estético.

2.1. A Delimitação

A delimitação de área de Reabilitação Urbana constitui a assunção pelo município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto integrado de intervenções e de investimentos, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do território.

O ato de delimitação de ARU, confere aos proprietários e titulares de direitos dos edifícios e frações, passíveis de reabilitar (art.º 2.º)⁵⁹, o direito de acesso a apoios, incentivos fiscais, incentivos financeiros e de Impostos Municipais (art.º 14.º).

A delimitação da ARU é competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Proposta, que é fundamentada com memória descritiva e justificativa, inclui os critérios subjacentes à delimitação de área abrangida e os objetivos estratégicos a

⁵⁹ São passíveis de reabilitação os Edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos, ou localizados em área de reabilitação urbana, de acordo com a definição do Regime Extraordinário da Reabilitação Urbana [RERU] implementado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

prosseguir, planta com a delimitação da área abrangida, e o quadro dos benefícios fiscais a atribuir associados aos impostos municipais sobre o património (n.ºs 1 a 3 do art.º 13.º).

O ato de aprovação realiza-se em sessão da assembleia municipal, integra os elementos anteriormente referidos, e é publicado em 2ª Série do Diário da República, divulgado no sítio web do município e remetido para o IHRU, por meios eletrónicos, para conhecimento e divulgação. Este procedimento é igualmente aplicável às alterações das delimitações das ARU (n.ºs 4 a 6 do art.º 13.º).

A aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU, podendo, no entanto, o município optar pela realização da aprovação simultânea da ARU e da sua correspondente ORU (art.º 15.º).

Os municípios podem optar pela realização de Operações de Reabilitação Urbana simples ou sistemáticas (a) e b) n.º 1 art.º 8.º).

A ORU simples caracteriza-se por intervenção integrada dirigida essencialmente à reabilitação do edificado, e é enquadrada por instrumento de programação designado por Estratégia de Reabilitação Urbana [ERU] (n.ºs 2 e 4 do art.º 8.º RJRU).

As ações que constituem a ORU simples devem preferencialmente ser realizadas pelos proprietários e titulares de direitos dos imóveis ou frações a reabilitar (art.º 29.º), e a Estratégia de Reabilitação Urbana a elaborar no âmbito da operação de reabilitação a desenvolver, deve, pelo menos integrar os seguintes pontos (art.º 30.º):

- a) Apresentar opções estratégicas compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) Estabelecer o prazo de execução⁶⁰;
- c) Definir prioridades de objetivos a prosseguir;
- d) Determinar o modelo de gestão e de execução;

⁶⁰ O prazo de execução definido em ERU pode ser prorrogado até ao prazo máximo de 15 anos a contar da data da sua aprovação. Artigo 20.º do RJRU.

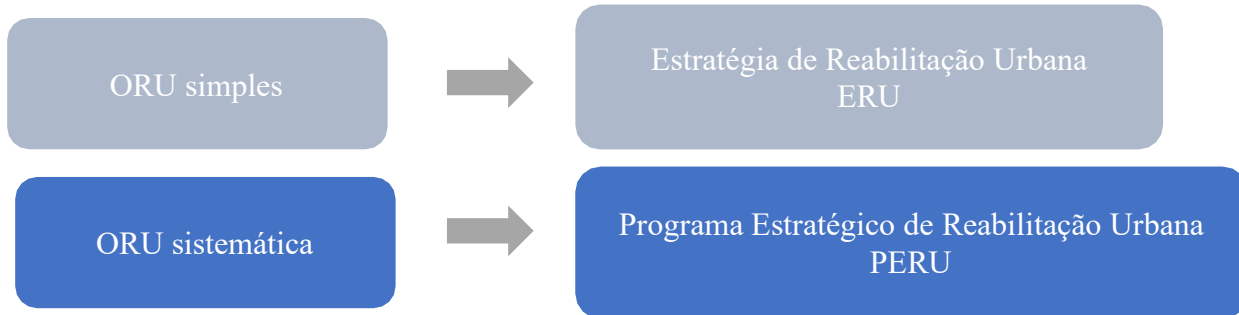


Figura 3 - Instrumentos de planeamento
Fonte: RJRU; próprio

- e) Apresentar o quadro de apoios e incentivos (fiscais) às ações de reabilitação a executar, bem como propor soluções de financiamento às mesmas;
- f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no RJRU;
- g) Identificar a entidade gestora da operação e quais os poderes que lhe estão delegados⁶¹;
- h) Prever a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana [PPRU].

Contrariamente, à Operação de Reabilitação Urbana simples, em que as ações devem ser realizadas pelos proprietários e titulares de direitos dos imóveis ou frações a reabilitar, numa ORU sistemática as intervenções de reabilitação devem ser ativamente promovidas pelas entidades gestoras, incentivando desta forma os privados a desenvolverem também eles ações de reabilitação nos imóveis e frações sua propriedade (art.º 31.º).

A ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou de venda forçada bem como da constituição das servidões necessárias à execução da operação (art.º 32.º).

A Operação de Reabilitação Sistemática caracteriza-se por intervenção integrada dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano e associada a um programa de investimento público. A ORU sistemática é enquadrada por instrumento de programação designado por Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU]⁶².

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a elaborar no âmbito da operação de reabilitação a desenvolver, deve, pelo menos integrar os seguintes pontos⁶³:

⁶¹ A Operação de reabilitação urbana é coordenada e gerida por uma entidade gestora, que pode ser o Município, que pode constituir para o efeito uma unidade orgânica flexível, ou por uma empresa do setor empresarial local. Artigos 9.º, 10.º, 36.º e 37.º do RJRU.

⁶² Números 3 e 4 do artigo 8.º do RJRU.

⁶³ Artigo 33.º do RJRU.

- a) Apresentar opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) Estabelecer o prazo de execução⁶⁴;
- c) Definir prioridades de objetivos a prosseguir;
- d) Identificar as ações estruturantes de reabilitação a desenvolver, designando nomeadamente, as que têm como objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;
- e) Determinar o modelo de gestão e de execução;
- f) Apresentar o quadro de apoios e incentivos (fiscais) às ações de reabilitação a executar, bem como propor soluções de financiamento às mesmas;
- g) Descrever o programa de investimento público com a discriminação das ações de iniciativa pública para desenvolvimento da operação;
- h) Definir o programa de financiamento, incluindo a estimativa dos custos de execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- i) Identificar a entidade gestora da operação e quais os poderes que lhe estão delegados⁶⁵;
- j) Prever a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de PPRU;
- k) Prever a existência de unidades de execução⁶⁶ ou de intervenção da operação⁶⁷ e definir os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

Para aprovar a ORU a desenvolver na ARU delimitada a Câmara Municipal necessita:

- a) Deliberar se a aprovação do projeto da operação de reabilitação urbana, é efetuada através de instrumento próprio ou por plano de pormenor;
- b) Definir quem é a entidade gestora, se é o município ou uma empresa do setor empresarial local;
- c) Optar por operação de reabilitação simples ou operação de reabilitação sistemática;

⁶⁴ O prazo de execução definido em PERU pode ser prorrogado até ao prazo máximo de 15 anos a contar da data da sua aprovação. Artigo 20.º do RJRU.

⁶⁵ A Operação de reabilitação urbana é coordenada e gerida por uma entidade gestora, que pode ser o Município, que pode constituir para o efeito uma unidade orgânica flexível, ou por uma empresa do setor empresarial local. Artigos 9.º, 10.º, 36.º e 37.º do RJRU.

⁶⁶ Quando corresponde a área de intervenção de PPRU.

⁶⁷ ORU sistemática aprovada por instrumento próprio.

- d) Definir se o projeto de operação de reabilitação urbana será elaborado pelo município ou por empresa do setor empresarial local, definindo os objetivos e o prazo de execução do mesmo, que assumirá a forma de Estratégia de Reabilitação Urbana ou Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, consoante se trate de operação de reabilitação simples ou sistemática (art.º 16.º).

2.1.1. Aprovação por Instrumento Próprio

Se a Operação de Reabilitação for aprovada por instrumento próprio: o projeto de ORU é aprovado pela câmara municipal e remetido ao IHRU para que no prazo de 15 dias emita parecer não vinculativo sobre o mesmo (n.º 3 do art.º 17.º). Simultaneamente, o município dá início ao processo de discussão pública (n.º 4 do art.º 17.º), que decorre pelo prazo mínimo de 15 dias, contados a partir do 5º dia útil após a publicação do Aviso do respetivo procedimento em 2ª Série do Diário da República, e é submetido obrigatoriamente pelo município na plataforma do Sistema de Submissão Automática de Instrumentos de Gestão Territorial [SSAIGT]⁶⁸. O procedimento de discussão pública acontece nos termos do RJGT.

Finalizado o prazo da discussão pública, a entidade competente para a elaboração do projeto de reabilitação urbana, elabora um relatório de ponderação, onde são ponderadas todas as participações recebidas no âmbito da discussão pública, e as eventuais alterações sugeridas no parecer do IHRU (art.º 89.º RJGT). Se as alterações propostas ao projeto forem relevantes, deve a câmara municipal deliberar a reformulação do mesmo. A câmara municipal delibera aprovar o projeto de ORU integrando o relatório de ponderação da discussão pública e o parecer do IHRU, e remete-o para deliberação da assembleia municipal.

O ato de aprovação da assembleia municipal é publicitado através de aviso na 2ª série do Diário da República, na página eletrónica do município e na plataforma SSAIGT⁶⁹.

⁶⁸ Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial, Plataforma da Direção-Geral do Território, destinada ao envio para publicação em Diário da República e para depósito na DGT, disponível em www.ssaigt.dgterritorio.pt

⁶⁹ É uma plataforma eletrónica gerida pela Direção Geral do Território em articulação com a Imprensa nacional Casa da Moeda, como objetivo de proceder à desmaterialização de procedimentos de publicação

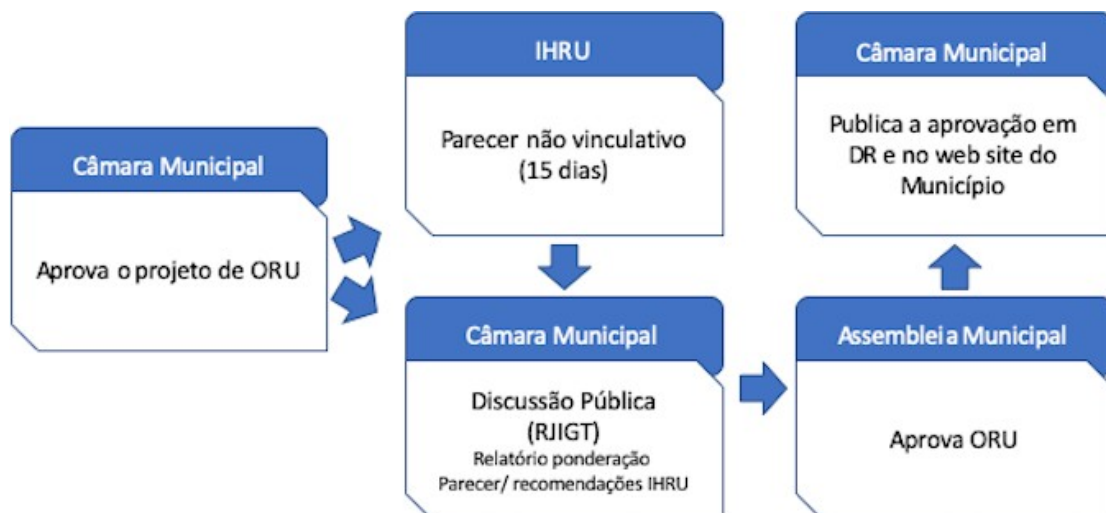


Figura 4 - Esquema de aprovação ORU por instrumento próprio
 Fonte: RJRU; próprio

SSAIGT

Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial

Instrumentos
de
Gestão Territorial

Reserva
Ecológica
Nacional

Áreas
de
Reabilitação Urbana

No dia 1 de Dezembro de 2018 entrou em funcionamento a Versão 3.0, da plataforma SSAIGT destinando-se ao envio para publicação no Diário da República e para depósito na DGT, nos casos aplicáveis, de todos os processos de dinâmica:

- ... dos Instrumentos de Gestão Territorial
- ... da Reserva Ecológica Nacional
- ... das Áreas e Operações de Reabilitação Urbana

Usar a plataforma SSAIGT com

Figura 5 - Página de entrada SSAIGT
 Fonte: <http://www.ssaigt.dgterritorio.pt>

Deverá ainda a câmara municipal informar por meios eletrónicos o IHRU da publicitação do aviso que aprovou a ORU.

2.1.2. Aprovação por Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana

Se a ORU for aprovada por PPRU, o processo de elaboração, acompanhamento e aprovação será promovido no quadro do RJRU e desenvolvido de acordo com a tramitação prevista no RJIGT. O Plano de Pormenor pode, em função das finalidades particulares de intervenção, assumir as modalidades específicas que se encontram definidas no n.º 2 do artigo 103.º do RJIGT⁷⁰.

O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana estabelece a estratégia integrada de atuação, regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessários para promover e valorizar a modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na área de intervenção, e incide sobre área de reabilitação urbana (art.ºs 22.º e 23.º). O conteúdo material do plano é apropriado às condições da área territorial de acordo com o definido no RJRU (art.º 24.º).

Os PPRU cuja área de intervenção coincida com património cultural classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, prosseguem os objetivos e fins dos Planos de Pormenor de Salvaguarda [PPS] (n.º 3 do art.º 24.º). Por outro lado, não havendo PPS, cabe ao Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana a prossecução dos seus objetivos e fins de proteção, dispensando a elaboração daquele (n.º 2 do art.º 21.º).

Ainda que não constitua obrigação o acompanhamento da elaboração dos planos de pormenor, nomeadamente do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, a pronuncia favorável das entidades da administração central, direta e indireta com jurisdição sobre a área de intervenção do plano, dispensa a consulta dessas entidades em sede de controlo

e depósito dos Instrumentos de Gestão Territorial, da Reserva Ecológica Nacional e das Áreas de Reabilitação Urbana.

⁷⁰ a) Plano de intervenção em espaço rural; b) plano de pormenor de reabilitação urbana; c) plano de pormenor de salvaguarda.



Figura 6 - Modalidades de Plano de Pormenor
Fonte: RJIGT; próprio

prévio das operações urbanísticas a realizar, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação [RJUE], conformes com o previsto no plano.

2.2. A Programação

Antes de tratar a programação da reabilitação urbana, importa diferenciar *planeamento* de *programação urbanística* na perspetiva municipal.

O município planeia o território aquando da elaboração de planos municipais de ordenamento do território [PMOT], que são executados e regulamentados pelo RJGT.

Estes planos são instrumentos de natureza regulamentar, estabelecem o regime de uso do solo, e integram as seguintes tipologias: Plano Diretor Municipal (art.º 95.º e ss.), Plano de Urbanização (art.º 98.º e ss.) e Plano de Pormenor (art.º 101.º e ss.).

Cabe aos PMOT a definição dos modelos de organização territorial através da classificação e qualificação do solo (solo rural, solo urbano), definindo os modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização das redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia de sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental.

Na sequência do planeamento, surge necessariamente a fase da programação, correspondendo esta, às escolhas estratégicas do município de onde e como importa intervir. (Oliveira, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio Comentado, 2017)

A programação acontece em consonância com o disposto no artigo 54.º da Lei de Bases de 2014⁷¹ (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), a regra de que a execução dos planos territoriais é programada pelo município (através dos adequados instrumentos de

⁷¹ Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, publicada pela Lei n.º 31/2014 no Diário da República n.º 104/2014, Série I de 30 de maio.

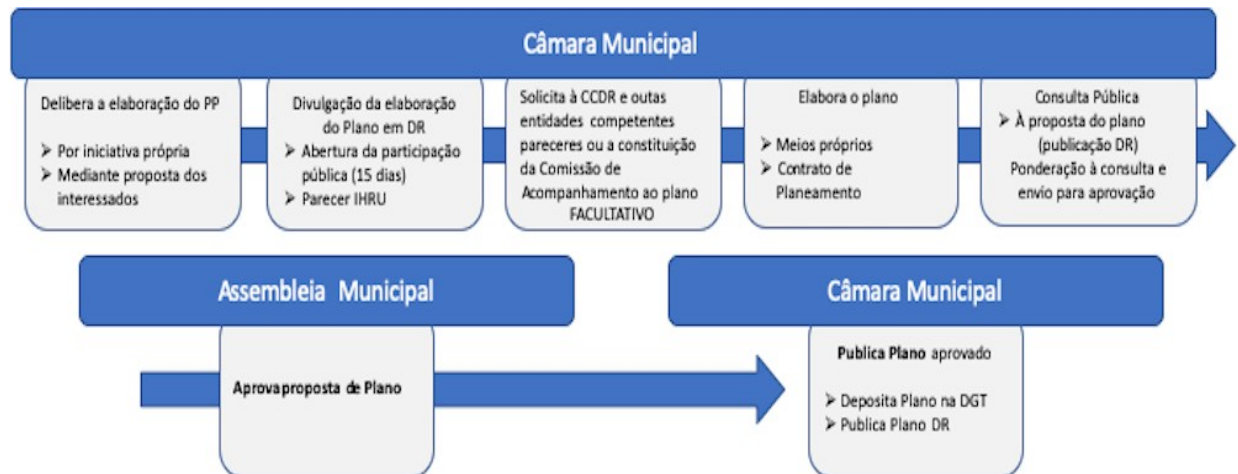


Figura 7 - Esquema de elaboração do PPRU
 Fonte: RJIGT; RJRU; próprio

programação) e que os particulares devem adequar as suas pretensões aos objetivos e às prioridades definidas por aqueles nos referidos instrumentos de programação.

A introdução da ideia de programação em matéria de execução de planos municipais surgiu pela primeira vez com a versão inicial do RJGT de 1999⁷² como uma forma de responder (e superar) os problemas da dispersão urbanística provocada, ela própria, pelos planos diretores municipais de primeira geração.

Não basta planear se não houver concomitantemente uma mudança substancial na gestão urbanística levada a cabo pelos municípios. Se bem que o território tenha passado a ser abrangido por instrumentos de planeamento (com identificação do que é permitido, proibido e condicionado fazer nele), a verdade é que os municípios, no que à gestão urbanística diz respeito, continuam a limitar-se a aguardar as iniciativas privadas, apreciando os respetivos projetos e licenciando-os desde que não contrariassem os planos. (Oliveira, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio Comentado, 2017)

A programação municipal corresponde a uma atividade relativamente recente por parte dos municípios que visam contrariar a forma tradicional de gestão urbanística que sempre ocorreu de acordo com as iniciativas dos particulares. Essa forma de gestão urbanística potenciou uma ocupação urbana dispersa no território através de operações urbanísticas casuística e não articuladas entre si, levando à dispersão e aos encargos que lhe estão inerentes.

Por isso o legislador veio determinar que não basta aos municípios planear o território, têm também de programar a sua execução, definindo as prioridades de intervenção e “fazendo acontecer” intervenções articuladas entre si que permitam uma correta e racional ocupação dos solos.

⁷² Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, publicado no Diário da República n.º 222/1999, Série I-A de 22 de setembro, que foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, publicado no Diário da República n.º 93/2015, Série I de 14 de maio.

As intervenções privadas que venham a ocorrer devem, assim, cumprir a ordem de prioridades e os objetivos definidos pelo município. Tal é aplicável não apenas para as operações de “nova edificação” como também no âmbito da reabilitação urbana. Entendendo-se a reabilitação urbana como uma tarefa e uma função pública e não a mera soma das intervenções privadas realizadas pelos proprietários nos seus edifícios.

O RJRU assume que a reabilitação urbana se localiza prioritariamente ao nível da gestão, mas a gestão que aqui está em causa é uma gestão programada. Com efeito, a delimitação de uma ARU não se traduz numa simples identificação de área territorial na qual será promovida uma operação de reabilitação urbana. Pelo contrário, traduz-se na determinação dos “instrumentos” programáticos (estratégicos) que orientam (enquadram) as operações de reabilitação urbana e densificam o dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios compreendidos numa área de reabilitação urbana. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

A programação da reabilitação, acontece, assim, por via da aprovação da Estratégia de Reabilitação Urbana ou do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, consoante se trate de uma operação de reabilitação urbana simples ou uma operação de reabilitação urbana sistemática.

Estes instrumentos vão concretizar a programação estratégica que o município definiu para a ORU, nomeadamente através da definição das prioridades de intervenção, isto é, vão determinar onde importa intervir com estes objetivos específicos, e estar em consonância com a ordem de prioridades identificadas para a reabilitação do território, o que corresponderá não apenas à concretização de programação constante dos instrumentos de planeamento em vigor (PDM, PU, PP), mas também a concretização de opções estratégicas que foram definidas para essas áreas.

A operação de reabilitação simples caracteriza-se por intervenção integrada dirigida essencialmente à reabilitação do edificado privado e público. Contudo, cabe à entidade gestora da reabilitação urbana definir, a estratégia de reabilitação. Se estamos perante

edifícios a reabilitar ou edifícios a regenerar, de acordo com as opções de desenvolvimento por si definidas para a área de intervenção do plano.

Por outro lado, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, correspondente a uma ORU sistemática, deve não só definir a estratégia de intervenção sobre o edificado privado, mas essencialmente, definir e calendarizar as diversas ações de reabilitação urbana a incidir sobre os imóveis públicos, infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

O investimento público a realizar no âmbito de uma operação de reabilitação urbana deve ter um efeito multiplicador e de alavancagem económica transmitindo aos proprietários confiança para a realização de investimento. Tal só é possível com a apresentação de um plano de investimentos público sério e exequível.

Decorre do que foi referido, que a reabilitação urbana não pressupõe uma gestão urbanística em que o município atue a “reboque dos privados”, esperando que estes, quando o entendam, intervenham nos seus edifícios; pelo contrário, pressupõe a intervenção em áreas previamente delimitadas pelo município para as quais programa as ações a realizar do ponto de vista temporal e financeiro.

A não definição pelo RJRU de critérios muito objetivos em relação ao que é uma área de reabilitação urbana, (limitando-se) a caracterizar como “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada (...)*”, pode originar que numa área de reabilitação existam zonas com diferentes necessidades de intervenção e de investimento, por parte das entidades gestoras e dos proprietários.

Ainda que não constitua obrigação à execução da operação de reabilitação urbana, a delimitação de unidades de intervenção ou de execução, é um pressuposto (necessário) a determinadas modalidades de execução de operações de reabilitação a desenvolver com entidades privadas.

A unidade de execução⁷³ corresponde a área dentro da ARU devidamente identificada no programa estratégico de reabilitação urbana para a qual é imprescindível que os proprietários abrangidos apresentem um projeto unitário e integrado permitindo a criação de um projeto que ganha em economia de escala de racional utilização dos recursos disponíveis (por exemplo, quando se aponta para uma solução que obriga a anexar vários edifícios de vários proprietários). (Oliveira, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio Comentado, 2017)

Não existe um padrão pré-definido para a unidade de intervenção, esta pode constituir a totalidade ou parte da ORU, podendo em casos de particular interesse público abranger apenas um edifício.

O ato de delimitação de unidades de intervenção integra um programa de execução que deve:

- a) Sumariamente explicar os fundamentos subjacentes à ponderação dos interesses públicos e privados considerados relevantes;
- b) Identificar os edifícios a reabilitar e o seu estado de conservação;
- c) Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito de cada unidade;
- d) Concretizar as diferentes fontes de financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito de cada unidade;
- e) Especificar o regime de execução a utilizar em cada uma das unidades que constitui a ORU.

A delimitação das unidades de intervenção é competência da entidade gestora, no entanto, por iniciativa dos proprietários e relativamente a área abrangida pelos prédios ou frações de que são titulares, podem estes apresentar projeto de delimitação de unidade de

⁷³ A subunidade territorial da operação de reabilitação sistemática denomina-se unidade de execução se corresponder à área de intervenção do PPRU, e de unidade de intervenção quando a ORU for aprovada por instrumento próprio. N.º 1 e 2 do artigo 34.º do RJRU.

Tipo	ORU SIMPLES	ORU SISTEMÁTICA
Documento Estratégico	Estratégia de Reabilitação Urbana	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
Aprovação	Instrumento Próprio Plano de Pormenor	Instrumento Próprio Plano de Pormenor
Unid. Intervenção / Execução (iniciativa)	Sim EG Privado	Sim EG Privado

Quadro 4 - Programação ORU
Fonte: RJRU; próprio

intervenção ou de execução, acompanhado do respetivo projeto de programa de execução (art.º 35º).

2.3. A Execução

As operações de reabilitação urbana podem ser executadas por:

- Iniciativa dos particulares⁷⁴;
- Iniciativa da entidade gestora⁷⁵.

2.3.1. A Execução por iniciativa dos particulares

A reabilitação do edificado por iniciativa dos particulares ocorre naturalmente numa ORU simples, e caracteriza-se por uma reabilitação edifício a edifício, promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos e ónus sobre os seus imóveis ou frações. Pode, no entanto, esta modalidade de execução ser utilizada numa ORU sistemática, havendo nesse caso o entendimento de que a legitimidade para a realização de obras de reabilitação no edificado incumbe aos proprietários ou titulares de direitos sobre o imóvel⁷⁶. A execução por iniciativa dos particulares tem sempre o apoio da entidade gestora a quem está destinado, entre outros, o controlo prévio das operações urbanísticas.

As operações de reabilitação urbana por iniciativa dos particulares, podem ainda, assumir a modalidade de administração conjunta (n.º 2 do art.º 11 e art.º 40.º). O regime da administração conjunta, será, nos termos do n.º 2 do artigo 40.º objeto de decreto regulamentar, que ainda não foi publicado.

Não obstante tal facto, existe uma primeira indicação para utilização do modelo de execução de reabilitação urbana por administração conjunta. *A delimitação de unidades de intervenção ou de execução por iniciativa dos proprietários constitui a entidade gestora no dever de ponderar a execução da operação nos termos do regime da*

⁷⁴ Cf. Alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º e artigos 39.º e 40.º do RJRU.

⁷⁵ Cf. Alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º e artigo 41.º do RJRU.

⁷⁶ “(...) as operações urbanísticas em que se traduzem as ações de reabilitação apenas poderem ser realizadas por quem tenha legitimidade urbanística para tal (...)” Cf. (Oliveira, Lopes, & Alves, 2011)

Tipo	Iniciativa dos Particulares			Iniciativa da Entidade Gestora		
	Execução pelos particulares c/ apoio EG	Administração Conjunta	Execução Direta da Entidade Gestora	Administração Conjunta	Parceria com Entidades Provadas	
					Concessão Reabilitação	Contrato Reabilitação
Norma Legal	RJRU	R. Jurídico Próprio	RJRU	R. Jurídico Próprio	CCP RJGT	CCP
ORU	Simplex Sistemática	Simplex	Simplex Sistemática	Sistemática	Sistemática	
Unidade Intervenção / Execução (iniciativa)		Obrigatório		Obrigatório	Obrigatório	
	EG	EG Privado	EG	EG Privado	EG	

Quadro 5 - Modelos de execução ORU

Fonte: RJRU; próprio

administração conjunta. (n.º 4 do art.º 35.º). Ainda que se desconheça os limites da administração conjunta, entende-se este modelo de execução como uma associação entre a entidade gestora e os proprietários ou titulares de direitos relativos aos imóveis existentes na área a intervir (unidade de execução ou de intervenção).

2.3.2. A Execução por iniciativa da entidade gestora

A ORU sistemática é por excelência o modelo de execução para a realização de operações de reabilitação urbana por iniciativa da entidade gestora. Este modelo prevê a existência de três modalidades de execução por iniciativa da entidade gestora:

- Execução direta pela entidade gestora⁷⁷;
- Execução através de administração conjunta⁷⁸;
- Execução através de parcerias com entidades privadas⁷⁹.

O modelo de execução denominado como *Execução direta pela entidade administradora*, caracteriza-se essencialmente pela realização dos investimentos previstos no PERU, com recurso a contratos de empreitada realizados no âmbito do Código dos Contratos Públicos [CCP]⁸⁰, ou através de administração direta utilizando para o efeito os meios próprios da entidade gestora.

Relativamente à administração conjunta, e uma vez que este tipo de associação requer a prévia existência de diploma próprio, como anteriormente referido, não existe comentário a acrescentar ao já analisado na perspetiva da execução por iniciativa dos particulares.

A execução de operação de reabilitação urbana através de parceria com entidades privadas só pode acontecer no âmbito das ORU sistemáticas e no âmbito das unidades de

⁷⁷ Cf. Alínea a) do n.º 3 do artigo 11.º do RJRU.

⁷⁸ Cf. Alínea b) do n.º 3 do artigo 11.º do RJRU.

⁷⁹ Cf. Alínea c) do n.º 3 do artigo 11.º do RJRU.

⁸⁰ Decreto-Lei n.º 18/2008, publicado em Diário da República n.º 20/2008, Série I de 29 de janeiro alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 111-B/2017, publicado em Diário da República n.º 168/2017, 2 Suplemento, Série I de 31 de agosto.

intervenção ou de execução⁸¹. Podem, no entanto, as parcerias com entidades privadas concretizar-se através de:

- Concessão da reabilitação urbana⁸²;
- Contrato de reabilitação urbana⁸³.

2.3.2.1. Concessão da reabilitação urbana

A reabilitação urbana através da Concessão, concretiza-se nos termos do previsto no RJIGT (art.ºs 146.º e 147.º), no âmbito das unidades de execução ou das unidades de intervenção. O recurso à concessão é competência exclusiva do município⁸⁴; na execução dos planos municipais de ordenamento do território, de iniciativa municipal ou da entidade gestora.

Sendo a Concessão um ato passível de suscitar concorrência, a formação e execução do contrato rege-se nos termos do CCP. Desta obrigação resulta a prévia existência de um procedimento adjudicatário com base num Caderno de Encargos que deve especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário e os parâmetros a concretizar nas propostas.

2.3.2.2. Contrato de reabilitação urbana

A entidade gestora, pode nas ORU sistemáticas, celebrar com entidades públicas ou privadas contratos de reabilitação urbana, através dos quais estas se obrigam a elaborar, coordenar e executar projetos de reabilitação urbana, numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução. O contrato a estabelecer com essas entidades pode contemplar a transferência de direitos de comercialização (arrendamento ou venda) dos imóveis reabilitados e a obtenção dos respetivos proventos, bem como, a aquisição do

⁸¹ Cf. n.º 5 do artigo 11.º do RJRU.

⁸² Cf. Alínea a) do n.º 4 do artigo 11.º do RJRU.

⁸³ Cf. Alínea b) do n.º 4 do artigo 11.º do RJRU.

⁸⁴ “(...) o contrato concessão de reabilitação urbana é um modelo de execução que se encontra previsto para ser mobilizado pelo município e não pela entidade gestora quando esta seja uma empresa do sector empresarial local. Com efeito, se esta assume, por delegação do município a execução (e a gestão da execução) da operação de reabilitação urbana, mal se compreenderia que pudesse transferir, de seguida e por concessão esses poderes para um terceiro privado (...)” Cf. (Oliveira, Lopes, & Alves, 2011)

direito de propriedade, constituição dos direitos de superfície sobre os bens a reabilitar, ou a atribuição de um mandato de venda desses bens por conta da entidade gestora. Está obrigatoriamente sujeito a registo na Conservatória do Registo Predial [CRP], sendo condição necessária ao cancelamento (do registo) emissão de declaração da entidade gestora que o autorize.

De igual modo, o contrato de reabilitação urbana é um ato passível de suscitar concorrência, a formação e execução do contrato rege-se nos termos do CCP.

O contrato de reabilitação deve regular:

- a) A transferência para a entidade titular do contrato a obrigação de aquisição dos prédios existentes sempre que a aquisição se possa fazer de forma amigável;
- b) A incumbência da preparação dos processos de expropriação que se revelem necessários a favor da entidade gestora;
- c) A repartição dos encargos das indemnizações decorrentes dos processos de expropriação;
- d) A obrigação da preparação dos projetos de licenciamento⁸⁵ das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, submissão dos mesmos ao processo de controlo prévio e de requisição das respetivas autorizações de utilização;
- e) Os prazos em que as obrigações devem ser cumpridas;
- f) As contrapartidas a pagar pelas partes contratantes, podendo esses pagamentos acontecer em espécie (prédios ou frações);
- g) O cumprimento do dever, impendente sobre a entidade contratada, de procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação do edifício ou fração, sobre os termos da reabilitação dos mesmos, bem como a cessão de posição contratual da entidade gestora a favor da entidade contratada, caso exista prévio acordo à reabilitação com os proprietários;
- h) Definição da responsabilidade do dever de realojamento temporário ou definitivo dos habitantes dos edifícios ou frações a reabilitar;
- i) Garantias de boa execução do contrato a prestar pela entidade contratada.

⁸⁵ Cf. elementos referidos no anexo I da Portaria n.º 113/2015, publicada no Diário da República n.º 78/2015, Série I de 22 de abril.

2.4. Os instrumentos de execução

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana instituiu a possibilidade das entidades gestoras terem diversas competências que se constituem como instrumentos de execução, que se dividem em poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas e instrumentos de execução de política urbanística

2.4.1. Controlo de operações urbanísticas

O controlo das operações urbanísticas é competência do município que pode ser delegada na entidade gestora. O ato de delegação do município na entidade gestora poderá incidir sobre a totalidade dos poderes ou sobre parte. Sendo a entidade gestora competente para exercício dos poderes que lhe forem expressamente delegados, sob os restantes, terá de requerer que o exercício dos poderes seja realizado pelo órgão municipal competente⁸⁶.

O controlo das operações urbanísticas incide essencialmente sobre as operações urbanísticas iniciativa dos particulares, (executadas de acordo com a programação municipal) uma vez que as operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora, pelo município ou pelo Estado estão isentas de controlo prévio. (art.º 7.º) Sem prejuízo da necessidade de realização de consulta às entidades externas com tutela nas áreas de intervenção, nomeadamente quando se trate de património cultural classificado ou em vias de classificação. Dispensável quando se trate de ORU com Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana sujeito a acompanhamento durante a fase de execução. (cf. 2.1.2)

Caso a entidade gestora da área de reabilitação urbana não seja o município, esta pode apenas exercer os poderes que lhe foram delegados, podendo solicitar ao órgão municipal competente, o exercício dos demais, sempre que necessário. São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, os atos administrativos inseridos nos

⁸⁶ O controlo prévio das operações urbanísticas nos termos do RJUE é competência do Presidente da Câmara a admissão/rejeição da comunicação prévia e da Câmara Municipal a aprovação/indeferimento do licenciamento.

Controlo de operações urbanísticas

Controlo prévio de operações urbanísticas (45°)

Inspeções e vistorias (46°)

Medidas de tutela da legalidade urbanística (47°)

Cobrança de taxas e de compensações (48°)

Isenção de controlo prévio (49°)

Consulta a entidades externas (50°)

Proteção do existente (51°)

Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia (52°)

Responsabilidade e qualidade da construção (53°)

Procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas (53-A a 53°-G)

Instrumentos de execução de política urbanística

Obrigações de reabilitar e obras coercivas (55°)

Empreitada única (56°)

Demolição de edifícios (57°)

Direito de preferência (58°)

Arrendamento forçado (59°)

Servidões (60°)

Expropriação (61°)

Venda forçada (62° e 63°)

Reestruturação de propriedade (64°)

Determinação do estado de conservação (65°)

Identificação de prédios e frações devolutos (66°)

Taxas municipais e compensações (67°)

Perequação compensatória (68°)

Figura 8 - Instrumentos de execução
Fonte: RJRU; próprio

procedimentos de licenciamento, de comunicação prévia e de autorização de utilização que sejam competência da câmara municipal ou do presidente.

2.4.2. Instrumentos de execução de política urbanística

O legislador fez uma opção clara pela utilização de mecanismos impositivos para execução de política urbanística no âmbito da reabilitação urbana. Tal opção é logo assinalada no preâmbulo do RJRU: “(...) *procuraram reunir-se as diversas figuras que se encontravam dispersas na legislação em vigor, agrupando-se os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matéria de reabilitação.*”

Além, da reunião de diversos mecanismos que se encontravam dispersos em legislação diversa o RJRU veio prever novos mecanismos de execução de política urbanística que de uma forma geral se podem caracterizar como impositivos da vontade da entidade gestora (município).

A utilização dos instrumentos de execução da política urbanística está, antes de mais, dependente da programação municipal operada na Estratégia de Reabilitação Urbana ou no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Instrumento de Execução	ORU Simples	ORU Sistemática
	ERU	PERU
Obrigação de reabilitar e obras coercivas (artigo 55º)	P	P
Empreitada única (artigo 56º)	P	P
Demolição de edifícios (artigo 57º)	P	P
Direito de preferência (artigo 58º)	P	P
Arrendamento forçado (artigo 59º)	P	P
Servidões (artigo 60º)	O	P
Expropriação (artigo 61º)	O	P
Venda forçada (artigos 62º e 63º)	O	P
Reestruturação da propriedade (artigo 64º)	O	P
Determinação do nível de conservação (artigo 65º)	P	P
Identificação de prédios ou frações devolutas (artigo 66º)	P	P
Taxas municipais e compensações (artigo 67º)	P	P
Perequação compensatória (artigo 68º)	P	P

Legenda:

Instrumento utilizável **P** Instrumento não utilizável **O**

Quadro 6 - Disponibilidade Instrumentos de Execução

Fonte: RJRU; próprio

PARTE III Operacionalização das Operações de Reabilitação Urbana através do uso de instrumentos não financeiros

A falta de hábito de programação em termos de políticas de gestão urbanística na qual a reabilitação urbana se enquadra, é desde logo, um entrave à sua operacionalização. A programação das ações a desenvolver permite, ao município, criar as oportunidades necessárias à sua execução, ao invés, de estar dependente de “oportunidades” criadas por outros (proprietários, entidades privadas ou públicas nacionais ou comunitárias) que venham permitir a sua execução.

O RJRU define uma série de instrumentos de execução de política urbanística (art.º 54.º e ss.) que, se caracterizam por serem instrumentos não financeiros⁸⁷ cuja utilização permite a persecução da reabilitação urbana de acordo com os objetivos estratégicos definidos pela Estratégia de Reabilitação Urbana ou pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, consoante se trate de uma ORU simples ou de uma ORU sistemática.

O recurso, com sucesso, a estes instrumentos, depende da existência de um (bom) Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que inclua além das ações a desenvolver, os instrumentos de execução de política urbanística a recorrer.

A execução da reabilitação urbana pressupõe a existência de cooperação entre a entidade gestora e os proprietários e destes entre si. A existência (voluntária) destas associações é um fator positivo e facilitador ao desenvolvimento do programa definido. Caso tal não aconteça a adoção de medidas de cariz autoritário e impositivo poderá ser um recurso à disposição da entidade gestora para impor a sua vontade e assim executar os objetivos que definiu.

⁸⁷ Não tem associados instrumentos financeiros, como financiamentos a fundo perdido, empréstimos bancários com bonificação de juros, fundos de desenvolvimento urbano, entre outros.

O estudo destes instrumentos é essencial à sua compreensão e melhor aplicação, e concretizar-se-á através da formalização de uma hipótese de operacionalização a desenvolver na PARTE IV.

- *Declaração de utilidade pública*
- *Direito de preferência*
- *Determinação do estado de conservação*
- *Identificação dos prédios devolutos*
- *Obrigação de reabilitar*

3.1. Declaração de utilidade pública

A aprovação de uma ORU sistemática confere à entidade gestora a possibilidade de recorrer à Declaração de Utilidade Pública para concretizar as ações previstas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Pode a entidade gestora, através desta declaração, recorrer à expropriação ou em alternativa à venda forçada dos imóveis, cujos proprietários não se demonstrarem interessados em realizar as obras de reabilitação determinadas, ou uma vez realizadas, não se mostrarem disponíveis para proceder ao respetivo pagamento das custas que a administração teve com a recuperação do seu património, e para criarem servidões administrativas⁸⁸, necessárias à execução de infraestruturas ou relativas à proteção do património cultural imobiliário, classificado, ou em vias de classificação existente em área de reabilitação urbana.

⁸⁸ A Servidão administrativa constitui uma restrição à propriedade, ainda que contrariamente, à expropriação e à venda forçada o proprietário não fica privado do seu bem. Limita a utilidade dos prédios sobre os quais recai, existe por isso necessidade de uma concreta fundamentação da utilidade pública e da prática pelo Município de um ato administrativo de individualização da servidão mesmo que em causa esteja uma servidão imposta por lei ou por um regulamento administrativo; da realização de averbamento no registo predial; havendo também lugar ao pagamento de indemnização nos termos do artigo 8.º do Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de setembro na sua redação atual). (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

A utilização deste instrumento só deve ser realizada em situações de imperiosa necessidade, quando seja necessária a constituição de servidões administrativas relativas a património cultural classificado, em vias de classificação ou a classificar no âmbito da operação de reabilitação urbana, à passagem de infraestruturas, ou para instalação de atividades económicas essenciais e que se adequem aos objetivos da operação.



Figura 9 - Utilização da Declaração de Utilidade Pública
Fonte: RJRU; próprio

O recurso à Declaração de Utilidade Pública [DUP] (art.º 32.º) enquanto instrumento de auxílio à execução das intervenções promovidas pelo Município, está antes de mais, condicionado à existência de uma definição estratégica das intervenções a realizar e da sua adequada programação física, financeira e temporal.

A utilização deste instrumento só deve ser realizada em situações de imperiosa necessidade, quando se trate de intervenções prioritárias, ou quando esgotadas todas as outras oportunidades de entendimento com os proprietários e titulares de outros direitos sobre os imóveis.

Tratando-se de infraestruturas rodoviárias deve, desde logo, haver previsão das necessidades presentes e futuras nomeadamente para a criação de faixas de circulação automóvel, de vias segregadas para velocípedes, peões e de espaços de estacionamento.

O recurso à expropriação (por utilidade pública) (art.º 61.º) ou à servidão administrativa (art.º 60º) pelo “*potencial lesivo*” que este instrumento tem em espaço urbano consolidado, apenas deve ser utilizada em intervenções com carácter prioritário ou essencial. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

3.1.1 Expropriação

Em alternativa à posse administrativa e à realização de obras coercivas o RJRU preconiza a Expropriação, que pode ser desencadeada quando necessária à realização de operações de reabilitação urbana (n.º 1 do art.º 61.º); por incumprimento dos proprietários dos seus deveres de reabilitação (n.º 2 do art.º 61.º); ou a requerimento do proprietário no caso deste se opor ao arrendamento forçado (n.º 2 do art.º 59.º), “*sendo esta uma das poucas situações existentes no nosso ordenamento jurídico em que o procedimento expropriativo pode ser desencadeado a requerimento dos proprietários.*” (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

Questões	Expropriação CE	Expropriação RJRU
Momento de intervenção	Intervenção a título principal (ainda em momento subsequente a uma tentativa de aquisição)	Intervenção a título principal ou intervenção supletiva (nos casos em que as obras coercivas não sejam realizadas pelo proprietário)
Utilidade pública	Utilidade pública que carece de ser fundamentada em concreto	Utilidade pública presumida (artigo 32º)
Natureza	Em regra não urgente	Urgente [embora em casos do art.º 43º, nº 4 al. a) e do art. 64º, nº 3 haja a obrigação de tentar adquirir o bem por via amigável]
Competência DUP	Ministro /Assembleias Municipais (PP e PU)	Câmara Municipal ou órgão executivo da entidade gestora
Garantias		Direito de preferência dos expropriados, mesmo no caso de afetação do imóvel ao fim a que se destina

Quadro 7 - Comparativo dos regimes de Expropriações

Fonte: (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

O legislador criou no âmbito do RJRU um regime de expropriação consideravelmente diferente do existente no Código das Expropriações, que confere formas de atuação e de competências distintas entre os dois regimes, com um reforço das competências na entidade gestora.

3.1.2 Venda forçada

Em alternativa à Expropriação o RJRU adotou o instituto da venda forçada⁸⁹ (art.º 62.º), que se constitui como um instrumento de política urbanística que permite à entidade gestora, quando os proprietários não cumpram com a obrigação de reabilitar (n.º 1 do art.º 55.º) ou que aleguem que não podem ou não querem proceder à realização das obras que lhes foram indicadas (n.º 1 do art.º 62.º), vender a propriedade.

A venda forçada, realiza-se por hasta pública, e permite à entidade gestora colocar diretamente no mercado os edifícios e frações autónomas transacionados, com a garantia acrescida de que os mesmos serão (reabilitados) nos termos do PERU, (alínea b) do n.º 6 do art.º 62.º). O recurso a este instrumento de política urbanística permite acelerar a execução da ORU^{90 91}.

Trata-se de um instrumento de provação da propriedade privada, *“com os mesmos efeitos da expropriação, na medida em que o particular é desapropriado do seu bem, contra a sua vontade mediante o pagamento de um preço nunca inferior ao de uma justa indemnização, sendo o mesmo transmitido a título definitivo em hasta pública a quem*

⁸⁹ (...) este instituto, com raízes remotas, mas esquecidas, no nosso ordenamento jurídico - Cláudio Monteiro, “Escrever Direito por linhas rectas – legislação e planeamento urbanístico da Baixa de Lisboa (1755-1833)”, AAFDL, Lisboa, 2009, pp.44-47 refere que “o direito antigo português não configurava a expropriação como um instituto jurídico autónomo, nem previa qualquer ato jurídico -público capaz de, por si só, obter o efeito de extinção do direito de propriedade privada e a consequente transferência do bem para a esfera pública”, devendo a aquisição de terrenos ser feita por contrato de compra e venda, pressupondo a aquisição forçada dos mesmos um acto de autoridade régia. Mais recentemente, foi a própria Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que estabeleceu um regime de venda forçada aos arrendatários, quando o senhorio, nos termos do artigo 48.º, não dê início às obras (...) (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

⁹⁰ Fluxograma de procedimentos antecedentes à realização da venda forçada ou à venda quando realizada pelo proprietário (Anexo VI)

⁹¹ Fluxograma do procedimento de venda em hasta pública (Anexo VII)

fizer a melhor oferta e se obrigar a reabilitar o imóvel no prazo inicialmente fixado pela entidade gestora.” (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

3.2. Direito de preferência

O Direito de preferência caracteriza-se por atribuir (ao titular) prioridade ou primazia na celebração de determinado negócio jurídico, desde que este manifeste vontade de o realizar nas condições que foram acordadas entre o sujeito vinculado à preferência e um terceiro.

Trata-se de um direito que pode ser criado diretamente pela lei ou por negócio jurídico, sendo que as preferências legais, não resultantes de acordo ou pacto de preferência, mesmo que concedidas em favor de particulares, têm sempre na sua base um interesse de ordem pública, como seja o direito de preferência de que beneficiam os proprietários de prédios confinantes na transação de prédios rústicos, os proprietários de prédio onerado com servidão de passagem ou os comproprietários, nos termos do previsto nos artigos 1380.º, 1409.º e 1555.º do Código Civil.

Os nºs 1 e 2 do artigo 58.º do RJRU, prevêm que *“A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana”*, com a ressalva de que, tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, Lei de Bases do Património Cultural⁹².

Todas as operações de compra e venda de propriedades, dentro da área de reabilitação urbana, carecem do exercício de Direito de preferência⁹³. Este instrumento constitui um

⁹² Publicada em Diário da República n.º 209/2001, Série I-A de 8 de setembro

⁹³ O Direito de preferência é exercido nos termos do artigo 1028.º do Código Civil e do artigo 58.º do RJRU.

Novo Anúncio

* campos de preenchimento obrigatório

** pelo menos um dos campos é de preenchimento obrigatório

1- Dados do Requerente, Compradores, Vendedores, Dados do Imóvel, e Valor da Transmissão**Dados do Requerente**

Nome/Firma ou Denominação*

NIF/NIPC*

Email**

Telefone**

Endereço**

Rua, Av., Lugar/N.º da porta de Lote/Andar, piso e lado

Vendedor**Vendedor 1**

Nome/Firma ou Denominação*

NIF/NIPC*

+ Adicionar Vendedor**Comprador****Comprador 1**

Nome/Firma ou Denominação*

NIF/NIPC*

+ Adicionar Comprador**Identificação do Imóvel**

Descrição em Livro**

Descrição em Ficha**

Artigo Matricial**

Quota Parte

1/2, 1/3, 1/5 e 2/64

Fração Autónoma

Preenchimento obrigatório se o imóvel se encontrar em propriedade horizontal

Área Bruta Privativa*

Unid. Medida*

(área prevista no artigo 40º do CIMI)

Área Total

Unid. Medida

Arrendado*

 sim não

Destino*

Localização do Imóvel

Endereço*

Rua, Av., Lugar/N.º da porta de Lote/Andar, piso e lado

Distrito*

Concelho*

Freguesia*

Dados da Transmissão

importante instrumento de operacionalização da ORU, uma vez que permite à entidade gestora adquirir, através dele, os prédios urbanos necessários à execução da reabilitação urbana. A entidade gestora detém sobre os prédios existentes em área de reabilitação urbana prioridade no exercício do direito de transferência para as transmissões onerosas⁹⁴, podendo adquirir o prédio em condições idênticas às de venda a outro particular.

A obrigatoriedade de comunicação da intenção de venda dos prédios urbanos permite à entidade gestora ter conhecimento dos proprietários, da dinâmica de preços aplicáveis, e evitar a especulação sobre prédios onde haja intervenção programada.

Para o exercício do direito de preferência, previsto no RJRU, não basta a delimitação de uma área de reabilitação urbana (como sucedia no âmbito das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística) e a intenção de vender, permutar ou dar em pagamento um imóvel nela localizado, já que o direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que aquele imóvel deve ser alvo de intervenção, discriminando, na declaração de preferência, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo para a sua execução. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

Em 2007, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 julho⁹⁵, diploma que define o procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédios em atendimento presencial único, também denominado CASAPRONTA⁹⁶, que determina a via eletrónica (processo simplificado)⁹⁷ para o pedido de certificação/declaração de não interesse no exercício do direito de preferência pelos municípios.

⁹⁴ Tratando-se de património classificado ou em vias de classificação o Direito de preferência é regulado pelo artigo 37º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que define a ordem de preferência da seguinte forma: proprietários, Estado, Regiões Autónomas e os municípios.

⁹⁵ Publicado em Diário da República n.º 140/2007, 1.º Suplemento, Série I, de 23 de julho

⁹⁶ <https://www.casapronta.pt/CasaPronta/>

⁹⁷ O vendedor deixa de ter de comunicar a várias entidades, por vias diferentes, a venda da casa (exemplos: Autarquias, DGPC) e a ter de obter uma certidão de que essas entidades não pretendem exercer o direito de preferência.

02/03/2020

Casa Pronta

Tipo de Negócio*
Compra e venda ▼

Preço* Moeda*
Euros ▼

Data previsível do negócio*

DD-MM-AAAA

Observações

100 caracteres restantes

Figura 10 - Anúncio exercício direito de preferência
Fonte: www.casapronta.pt/CasaPronta/

As entidades com direito de preferência respeitantes à transmissão têm que manifestar a intenção de exercer o direito de preferência em www.casapronta.mj.pt. A falta de manifestação expressa da intenção de exercer o direito legal de preferência, por parte da entidade pública que tem direito de preferência sobre o imóvel, no prazo de 10 dias determina a caducidade deste direito. Ou seja, decorridos 10 dias após a publicação do anúncio se, a Câmara Municipal, não manifestar no site a intenção de exercer o direito de preferência, o seu direito de preferência já não poderá ser exercido. O negócio pode ser celebrado sem necessidade de mais formalidades relacionadas com a obtenção de certidões, junto de entidades públicas, de *não exercício de direito de preferência*.

Considerando as especificidades necessárias ao recurso do Direito de preferência no âmbito da reabilitação urbana é de extrema importância que a gestão dos avisos publicados no CASAPRONTA, seja uma competência da entidade gestora, essencialmente para garantir a atempada resposta, acompanhar as dinâmicas do mercado e estudar eventuais oportunidades de intervenção através da utilização deste instrumento.

Importa, portanto, suscitar junto das empresas de mediação imobiliária e dos notários a necessidade do cumprimento da legislação aplicável ao exercício do direito de preferência em áreas de reabilitação urbana, nomeadamente naquelas em que existe uma maior pressão urbanística.

3.3. Determinação do estado de conservação

A determinação do estado de conservação é um fator essencial ao desenvolvimento da reabilitação dos prédios e frações privados. Para o determinar a entidade gestora determina a realização de vistoria nos termos do RJUE e do NRAU, (artigo 65.º RJRU).

Da vistoria realizada, os prédios e frações que obtiverem nível de conservação 1 (péssimo) ou 2 (mau), terão agravamento na taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI], e os proprietários obrigados a reabilitar.



Figura 11 - Processo de reconhecimento Benefícios Fiscais
Fonte: www.cm-lagoa.pt; próprio

A entidade gestora da reabilitação urbana assume um papel preponderante na concretização dos objetivos a que o Município se propôs aquando da delimitação da ARU, em que reconhece que a área delimitada, aquela área em concreto “(...) em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada⁹⁸”. A forma mais adequada de se iniciar essa intervenção consiste na necessidade de realização de um diagnóstico prévio, para pelo menos, se aferir o efetivo estado de conservação do edificado e definir as prioridades de intervenção.

A determinação do estado de conservação pode acontecer de duas formas distintas:

- A requerimento do proprietário; (Anexo III)
- Por vontade da entidade gestora.

Tratando-se de vistoria para determinação do estado de conservação por iniciativa do proprietário, esta beneficia, de uma redução de (pelo menos) 50% das taxas, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais [EBF], na redação conferida pela Lei n.º 114/2017, de 29/12⁹⁹.

Se a vistoria for realizada por iniciativa da entidade gestora o procedimento de convocatória desenvolve-se nos termos do número 2 do artigo 90.º do RJUE¹⁰⁰.

A vistoria de determinação do estado de conservação é realizada de acordo com a Portaria n.º 1192-B/2006, por técnico com habilitação profissional para subscrever projetos de arquitetura ou de engenharia (Arquiteto, Engenheiro ou Engenheiro Técnico), no termo da qual é preenchida uma ficha de avaliação (Anexo IV), com os elementos a avaliar.

⁹⁸ Cf. N.º 1 do artigo 12.º do RJRU

⁹⁹ Cf. redação conferida pelo Orçamento de Estado para 2018, pela Lei n.º 114/2017, publicada em Diário da República n.º 249/2017, Série I de 29 de dezembro

¹⁰⁰ “2 Do ato que determinar a realização da vistoria e respetivos fundamentos é notificado o proprietário do imóvel mediante carta registada expedida com, pelo menos, sete dias de antecedência.”

O estado de conservação é determinado por 5 níveis: nível 1 (péssimo), nível 2 (mau), nível 3 (médio), nível 4 (bom), nível 5 (excelente) e refletem o estado de conservação do prédio ou fração e a existência de infraestruturas básicas, e é determinado nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 156/2006.

A obtenção dos níveis de conservação 1 (péssimo) ou 2 (mau) determinam a aplicação de duas ações impositivas por parte da entidade gestora relativamente ao prédio ou fração:

- 1- Notificação ao proprietário para realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária para correção das anomalias detetadas;
- 2- Comunicação à Autoridade Tributária [AT] do estado de conservação do imóvel com vista ao agravamento da taxa de IMI;

É dever dos proprietários de imóveis e frações procederem à realização de obras de conservação (ordinária e extraordinária) dos mesmos (artigo 89.º do RJUE), dever que se constitui numa obrigação sempre que se verifique necessária a correção de más condições de segurança, de salubridade ou de arranjo estético.

É através da obrigação de reabilitar que a entidade gestora afere se os proprietários pretendem levar a cabo as obras de reabilitação ou se é necessário avançar para a adoção de medidas de cariz autoritário e impositivo.

Tratando-se de uma zona a regenerar no âmbito da programação da ORU deve a entidade gestora, aquando da notificação ao proprietário da necessidade de reabilitar, informar acerca dessa opção estratégica, dando conhecimento inclusivamente dos índices urbanísticos aplicáveis.

A comunicação à AT do estado de conservação após a realização de vistoria para verificação do estado de conservação é obrigatória, contudo, o agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel está dependente da previsão de tal situação no quadro de benefícios (e penalizações) aplicáveis à ARU, e da sua aprovação pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

3.4. Identificação dos prédios devolutos

Característica comum à quase totalidade das áreas de reabilitação urbana, além da degradação do edificado, é o reduzido número de habitantes, e objetivo a necessidade do aumento e da fixação de população nas zonas a intervir. Importa, por isso, ter conhecimento da existência de prédios e frações devolutos, que possam, de imediato ou depois de reabilitados, dar resposta às necessidades existentes.

Consideram-se, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, devolutos os prédios urbanos ou frações autónomas que durante um ano se encontrem desocupados, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações^{101 102}.

As áreas de reabilitação urbana são áreas, onde frequentemente se verifica a existência de prédios urbanos, degradados ou com condições de utilização, mas não ocupados.

Para identificação dos prédios devolutos, existe um dever geral de cooperação das entidades com os municípios, designadamente através do envio de informação solicitada tendo em vista apurar se determinado prédio urbano ou fração autónoma se encontra devoluta.

Em especial, as empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade devem prestar aos municípios, mediante solicitação escrita, a informação necessária à identificação da existência de contratos de fornecimentos, ou de consumo, por cada prédio urbano ou fração autónoma, preferencialmente através de comunicação eletrónica, que permita a interoperabilidade com o SIG utilizado na gestão da reabilitação urbana.

¹⁰¹ Cf. Art.º 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, publicado em Diário da República n.º 152/2006, Série I de 8 de agosto, que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

¹⁰² As empresas que tem de comunicar anualmente até 1 de outubro de cada ano uma lista atualizada de ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou reação (art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação).

Recorde-se, no entanto, que os municípios diretamente ou através de uma empresa do setor empresarial local são as entidades habitualmente fornecedoras de água, devendo as informações produzidas no âmbito dessa atividade ser o primeiro recurso de informação a utilizar.

Do ponto de vista procedimental a entidade gestora é a entidade competente pela identificação dos prédios urbanos e frações autónomas que se encontrem devolutos e notificarem o proprietário (sujeito passivo do IMI) para o domicílio fiscal, do projeto de declaração do prédio devoluto, para exercício do direito de audição prévia e da decisão, nos termos e prazos do Código de Procedimento Administrativo [CPA]. Acresce que a decisão de declaração de prédio ou fração devoluta é sempre suscetível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no CPTA¹⁰³. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

A declaração de um imóvel como devoluto pela entidade gestora tem como consequência a aplicação do dobro da taxa de IMI.

A comunicação de prédio devoluto é realizada eletronicamente à AT, pelo município, no mesmo prazo previsto no artigo 112.º do CIMI¹⁰⁴ para a comunicação da respetiva taxa anual¹⁰⁵.

A inclusão desta disposição no RJRU, uma vez que não faz distinção entre prédios devolutos e prédios degradados constitui uma medida de agravamento do imposto de IMI, não com uma função de reação a uma situação de degradação, mas a uma função de promoção da colocação de imóveis no mercado (arrendamento), de modo a que estes possam cumprir a sua função social.

Complementarmente e no âmbito da NGPH, o Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, veio proceder ao agravamento do IMI relativamente aos prédios devolutos em zonas de

¹⁰³ Código de processo nos tribunais administrativos.

¹⁰⁴ Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis.

¹⁰⁵ Até 31 de dezembro, cf. n.º 14 do artigo 112.º do CIMI.

grande pressão urbanística, vincando desta forma a posição já anteriormente assumida pelo legislador no RJRU.

3.5. Obrigação de reabilitar

A obrigação de reabilitar (e realização de obras coercivas) prevista do artigo 55.º, é uma peça essencial na engrenagem do RJRU. É em virtude dela que se se afere se os proprietários pretendem levar a cabo as obras de reabilitação ou se é necessário o avançar para a adoção de medidas de cariz autoritário e impositivo. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

3.5.1 Obras voluntárias

A entidade gestora pode impor ao proprietário a obrigação de reabilitação do edifício ou fração, impondo os trabalhos necessários à restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva do edifício e do prazo para execução e conclusão das obras.

Havendo concordância dos proprietários na execução das obras impostas pode ainda a entidade gestora propor a sua realização através de empreitada única, o que permitirá ganhos de economia de escala, evitar a reabilitação casuística e promover a associação entre proprietários.

3.5.1.1 Empreitada única como forma de realização de obras voluntárias

A realização das obras determinadas pela entidade gestora na sequência de vistoria para determinação do estado de conservação poderá acontecer de duas formas distintas.

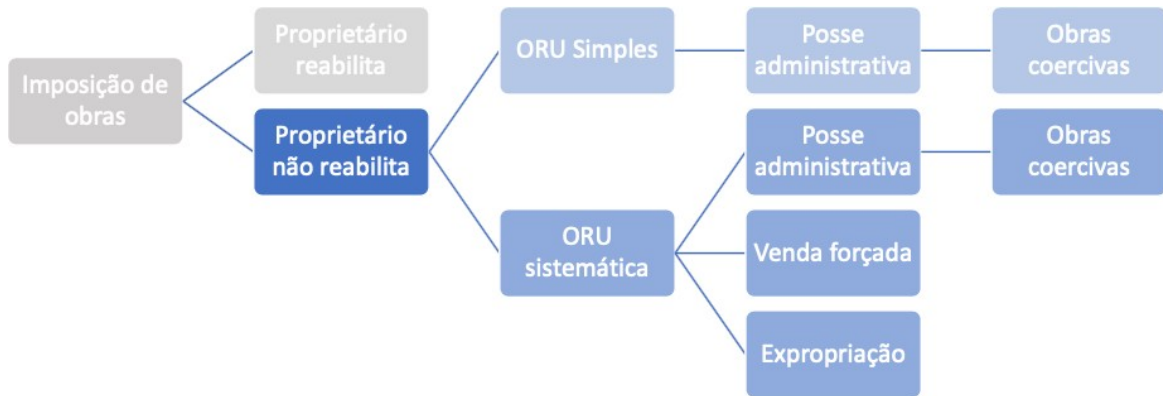


Figura 12 - Imposição de obras

Fonte: (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

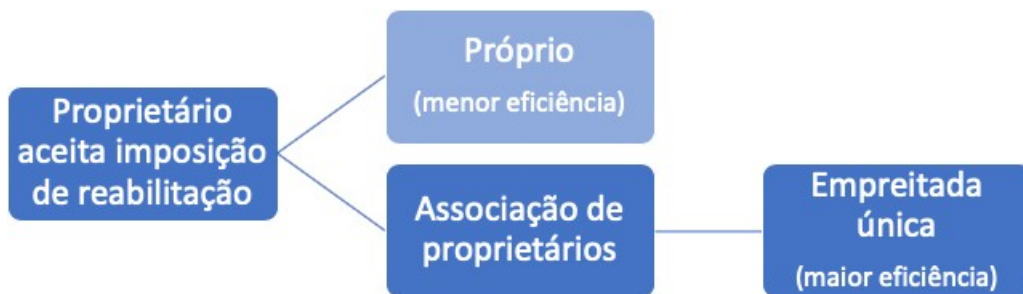


Figura 13 – Realização de obras com aceitação do proprietário

Fonte: RJRU; próprio



Figura 14 - Execução de obras voluntárias

Fonte: RJRU; próprio

A realização de obras através da associação entre proprietários deve configurar-se como a forma preferencial de realização de obras sempre que a unidade do conjunto a intervir assim o justifique, quer pelo estado de degradação do edificado (grande conjunto de edifícios degradados) ou inversamente, pela reduzida dimensão da propriedade, não torne económica e tecnicamente viável a realização da intervenção de reabilitação sem que haja lugar a uma alteração na estrutura fundiária.

A reabilitação urbana, sempre que possível, deve promover a associação entre proprietários. Para o efeito pode a entidade gestora, promover a realização de empreitada única, e em representação destes, contratar e gerir uma empreitada com o objetivo de promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução. No âmbito desta empreitada única, a entidade gestora assume o papel de representante dos proprietários, podendo não ter sequer um imóvel seu incluído na área a reabilitar.

O lançamento da empreitada única está dependente da não oposição à sua realização por parte dos proprietários, ou à realização de um contrato de reabilitação urbana (art.º 43.º), no caso de uma ORU sistemática.

A proposta de realização de empreitada única deve ser comunicada aos proprietários e demais interessados aquando da notificação para a realização de obras. Essa notificação deverá incluir a definição base das obras a realizar e dos custos previsíveis, definição dos tempos previsíveis de realização de obras e possibilidade de realojamento, e a concessão de um prazo razoável para a pronúncia dos proprietários à adesão ou não à proposta da entidade gestora.

No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento da operação urbanística a realizar. A recusa da contratação dos termos da reabilitação, propostos, implica a aplicação do regime das obras coercivas.

O recurso à Empreitada única implica por parte a entidade gestora a devida programação e planeamento da intervenção a realizar, uma vez que além da prévia comunicação aos proprietários da operação a realizar, existe a necessidade de realização de um processo de contratação pública nos termos do CCP.

Em complemento à empreitada única e tratando-se de áreas em que haja lugar a operação urbanística de transformação fundiária poderá haver lugar a realização de uma perequação compensatória e à constituição do respetivo fundo de compensação.

3.5.2 Obras coercivas

O incumprimento da imposição de reabilitar pode determinar a posse administrativa do edifício ou fração para a execução das obras em substituição do proprietário, aplicando-se os artigos 107.º e 108.º do RJUE. A execução da obra de reabilitação (coerciva) pode ser executada diretamente pela entidade gestora, com recurso a um empreiteiro ou através de empreitada única.

Em alternativa, pode a entidade gestora fazer uso das figuras da venda forçada ou da expropriação para dar cumprimento à sua vontade.

O ressarcimento da entidade gestora pela execução de obras coercivas, pode acontecer através dos regimes do arrendamento forçado (art.º 59.º), da expropriação (art.º 61.º) ou da venda forçada (art.º 62.º).

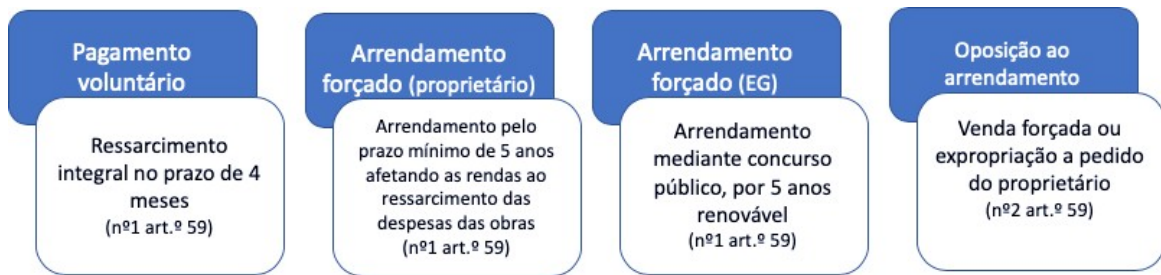


Figura15 - Possibilidade de ressarcimento das obras coercivas realizadas
Fonte: RJRU; próprio

PARTE IV O Caso de Lagoa

4.1. Desenvolvimento urbano do Algarve

Para se compreender melhor a dinâmica de desenvolvimento urbano do algarve, um excelente ponto de partida é recorrer à metáfora de Jorge Gaspar (1993) que ilustra em traços muito gerais a caracterização geográfica da região. Segundo o autor, esta região assemelha-se a “*um Portugal pequeno*”, numa imagem sugerida “*pela oposição entre um Portugal que se desenvolveu segundo a latitude e um Algarve em que a longitude é a dimensão maior, é a de que estamos perante um Portugal deitado*”.

O subsistema do litoral, situado entre Lagos e Tavira, é a zona mais densamente urbanizada e com maior pressão demográfica, imobiliária e turística;

Pela sua especificidade e diferente dinâmica de desenvolvimento o subsistema do litoral pode ser ainda subdividido em três importantes núcleos de desenvolvimento impulsionados pelo turismo;

Núcleo de Lagos – Portimão – Lagoa ***Núcleo do barlavento***

Núcleo de Albufeira – Loulé ***Núcleo central***

Núcleo de Faro – Olhão **Núcleo principal** (núcleo do sotavento)

O subsistema da Costa Vicentina que integra a área do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e a Costa Vicentina, espaços naturalizados e de elevado valor ambiental e simbólico;

O subsistema do Guadiana, que integra espaços naturais de grande sensibilidade ecológica, abrange igualmente os territórios de fronteira e núcleos urbanos de grande valor patrimonial como Castro Marim e Vila Real de Santo António;

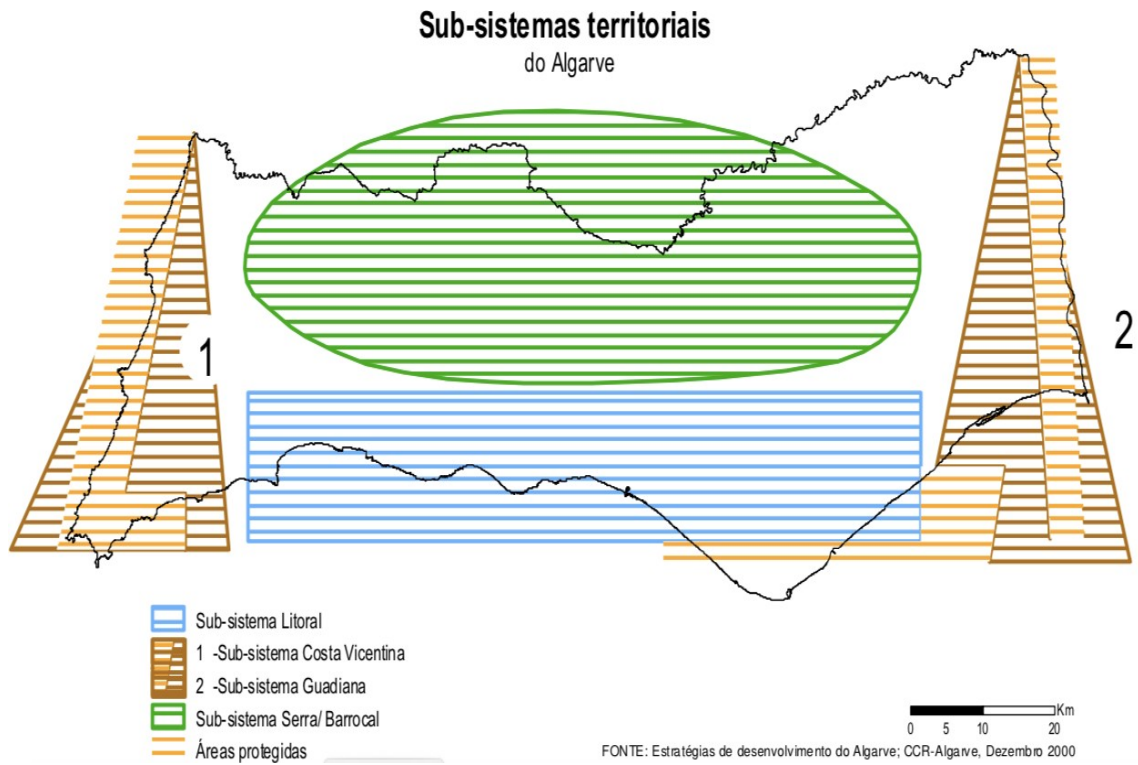


Figura 16 - Subsistemas territoriais do Algarve
 Fonte: Estratégia de desenvolvimento do Algarve, CCDR Algarve, dezembro 2020

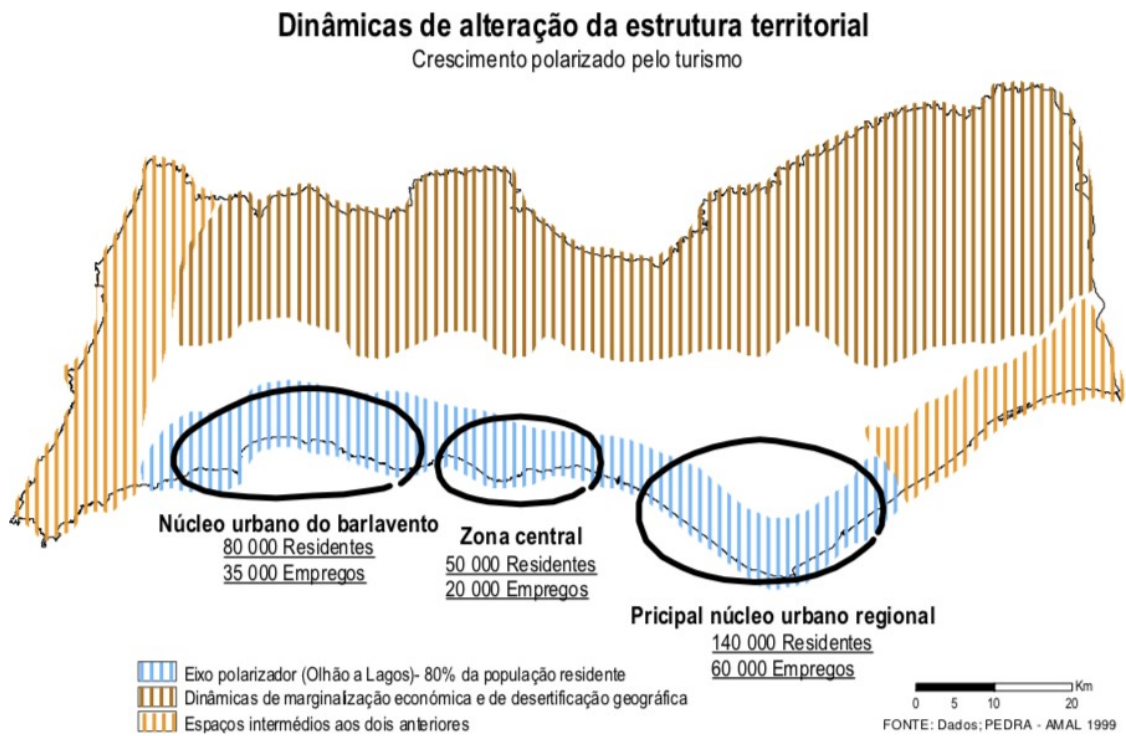


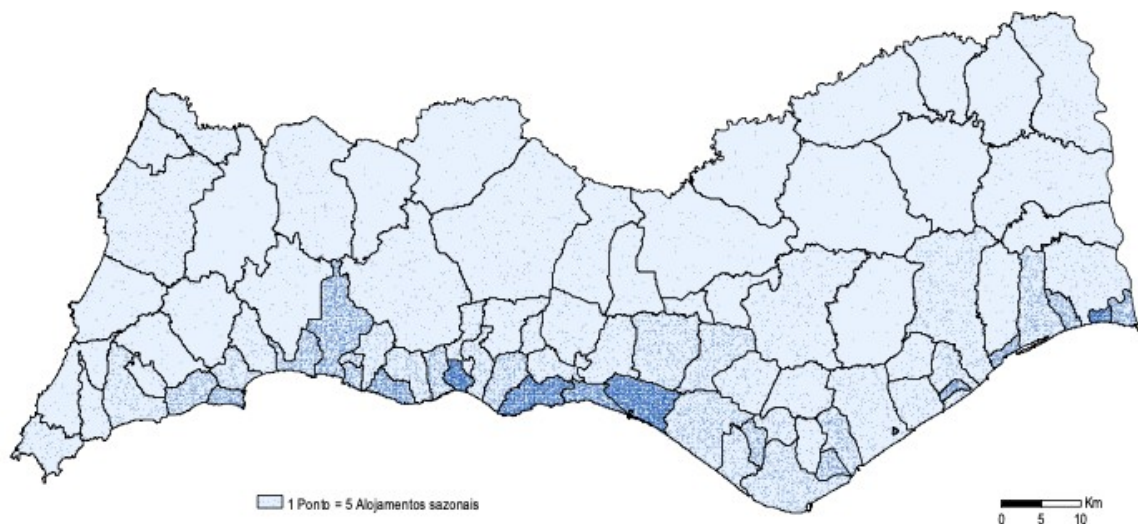
Figura 17 - Dinâmicas de alteração da estrutura territorial
 Fonte: PEDRA – AMAL 1999

O subsistema da Serra ou do Barrocal, que integra as serras de Monchique a barlavento e do Caldeirão a sotavento, e a área de transição entre o barrocal despovoado e o litoral mais densamente povoado.

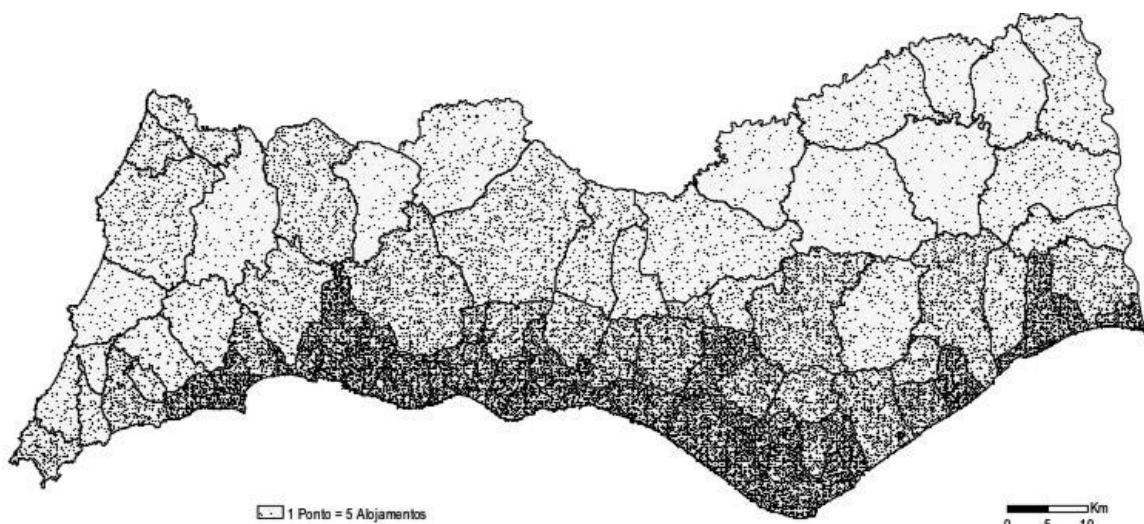
Até à década de 50 do século passado, o desenvolvimento urbano no Algarve foi pouco significativo, estando limitado, de uma forma geral, ao crescimento das localidades sede de concelho e ao prosperar de edificação mais ou menos dispersa no restante território. Ainda que a quase totalidade do território estivesse transformada pelo homem, onde praticava agricultura e exploração florestal de forma arcaica e insustentável (paradigma que de certa forma originou a desertificação humana e física do interior), a falência das fábricas de cortiça e o desaparecimento de atividades tradicionais como a olaria, forçaram o êxodo das populações para o litoral, onde a dureza da pesca e a fragilidade da indústria conserveira não auguravam um futuro muito melhor.

Os anos 60 e os alvares do turismo vieram impulsionar o crescimento regional e o desenvolvimento urbano na região nomeadamente dos concelhos do litoral, surgindo não só os alojamentos residenciais, mas também os aldeamentos turísticos. As décadas de 70 e 80 trouxeram pela primeira vez ao algarve um crescimento demográfico superior ao do país.

Se até à década de 70 a economia da região enquadrava-se na lógica das zonas (naturais) litoral, barrocal e serra. Com o desenvolvimento do turismo essa lógica alterou-se e o crescimento imobiliário-turístico do litoral expandiu-se de forma dispersa para o barrocal, contribuindo assim ainda mais para a aceleração do êxodo rural da serra, agravando o grau de envelhecimento e o declínio demográfico da população residente.



Fonte: Relatório Preliminar de Caracterização e Diagnóstico, PROTALGARVE, Dezembro / 2002
 Figura 18 - Alojamentos de uso sazonal/secundário, por freguesias (2001)



Fonte: Relatório Preliminar de Caracterização e Diagnóstico, PROTALGARVE, Dezembro / 2002
 Figura 19 - Número de alojamentos familiares clássicos, por freguesias (2001)

4.2. Enquadramento territorial e demográfico de Lagoa

As lagoas que estão na origem do topónimo, e que ainda hoje existem, a leste do atual núcleo urbano da cidade, fizeram com que estas terras férteis sempre fossem muito atrativas, conquistadas aos árabes, foram naturalmente integradas no reino de Portugal, ficando agregadas ao termo de Silves.

Durante um longo período de tempo, sob os domínios de Silves, Lagoa viu reconhecida a sua autonomia administrativa a dia 16 de Janeiro de 1773, no âmbito da reforma levada a cabo no reinado de D. José, que procurou inverter o estado de estagnação económica de que o Algarve era alvo. Designado como plano de “restauração”, manifestou-se num conjunto coerente de medidas legislativas de carácter económico e administrativo. Foi neste cenário que foi elevada à condição de vila a sua principal povoação, Lagoa (atualmente cidade).

Progressivamente, o concelho foi-se consolidando e viu a sua população crescer exponencialmente, em grande parte devido ao alvará pombalino de 1773. O papel de prosperidade e dinamismo que a pesca, a vinha e a indústria de conservas piscícolas trouxeram a Lagoa nos finais do século XIX e inícios do século XX é hoje desempenhado pelo turismo e por uma crescente diversidade de atividades que inserem a cidade, assim declarada a 19 de abril 2001, e o seu território concelhio, num moderno Algarve muito distinto daquele em que emergiu.

O concelho de Lagoa uma riqueza patrimonial diversificada entre património edificado religioso, militar, civil e arqueológico do qual se destaca o património classificado, O Forte e Capela da Nossa Senhora da Rocha, a Igreja Matriz de Estômbar, o Forte de S. João do Arade e a Torre de Lapa uma torre de atalaia. O património natural do concelho não fica aquém da riqueza da sua história. Aliás, esta é a uma das suas imagens de marca. Quem visita Lagoa depara-se com paisagens magníficas coloridas por grandes rochedos, arribas recortadas pelo mar e moldadas pelos agentes atmosféricos e praias de areia fina.

O concelho de Lagoa pertence à região do Algarve (NUTS II e III). É limitado pelo concelho de Portimão a oeste, pelo concelho de Silves a norte e a este e pelo Oceano Atlântico a sul. Tem uma área de aproximadamente 88 km² que se distribui por quatro freguesias: União das Freguesias de Lagoa e Carvoeiro, União das Freguesias de

	< 1919	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90	1991-95	1996-01	TOTAL
Albufeira	891	794	987	2051	4509	5189	6955	3419	4288	29083
Alcoutim	499	377	213	234	408	274	297	288	349	2939
Aljezur	171	475	544	442	659	658	582	572	486	4589
Castro Marim	749	686	278	368	615	814	822	1222	997	6551
Faro	969	2559	2930	4133	5058	3608	3937	3701	3537	30432
Lagoa	611	887	757	1297	2928	2743	2258	2007	2044	15532
Lagos	626	739	1256	1798	3233	2812	2520	2732	3028	18744
Loulé	1836	2955	2253	3039	9211	7606	9477	6677	5299	48353
Monchique	544	613	597	423	529	546	514	324	271	4361
Olhão	984	2900	1691	1951	4184	2508	1965	2361	1916	20460
Portimão	532	1513	1658	3812	5724	4643	4984	3565	3941	30372
S Brás Alportel	732	591	304	287	846	547	706	662	706	5381
Silves	1611	1874	1722	2207	4949	2429	2940	2906	3575	24213
Tavira	1557	1878	1199	1507	3085	1915	1854	1891	1766	16652
Vila do Bispo	144	227	319	652	980	663	737	479	421	4622
V. R. Stº António	412	575	839	1699	2182	1802	2173	2372	1755	13809
ALGARVE	12868	19643	17547	25900	49100	38757	42721	35178	34379	276093

Quadro 8 - Alojamentos familiares clássicos por época de construção

Fonte: PROT Algarve Volume II Caracterização e Diagnóstico – Anexo O, Fev. 2004

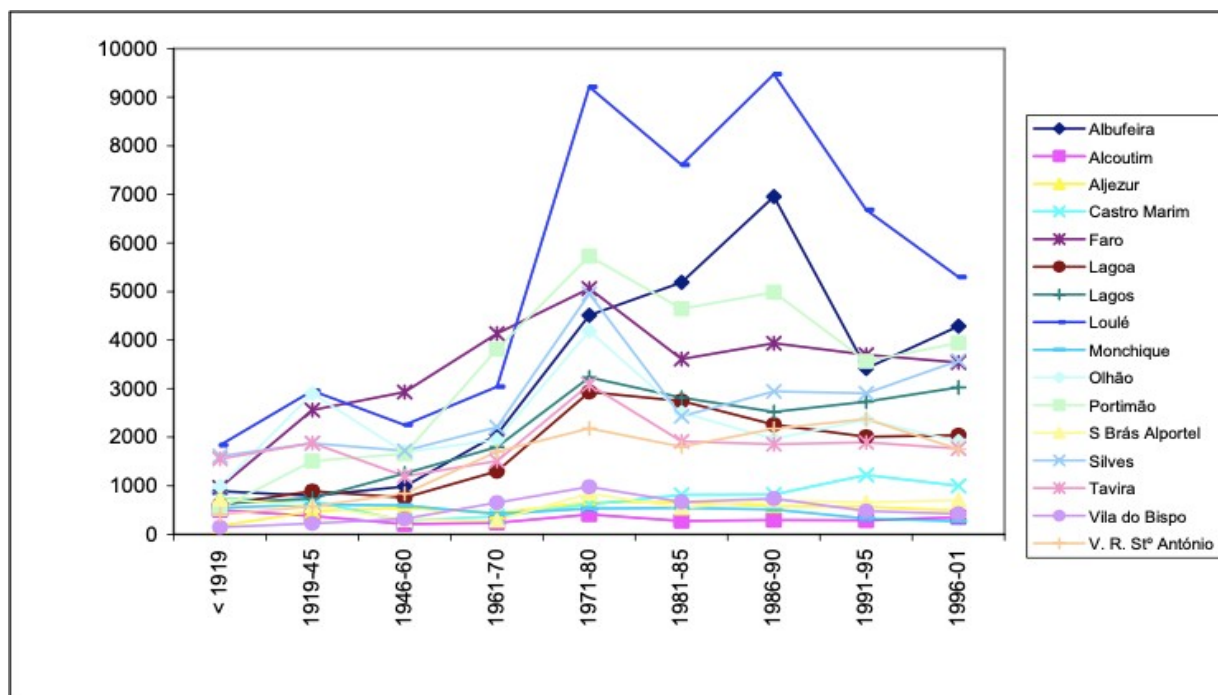


Gráfico 1- Alojamentos clássicos por época de construção no Algarve

Fonte: PROT Algarve Volume II Caracterização e Diagnóstico – Anexo O, Fev. 2004

Estômbar e Parchal, Ferragudo e Porches. Lagoa, a sede de concelho dista 60 Km da capital de distrito, Faro, e 270 Km de Lisboa. Dista ainda 108 Km da fronteira com Espanha. O concelho contava à altura dos censos 2011 com 22 975 habitantes, o que representa um aumento de cerca de 12% relativamente aos censos de 2001.

O povoamento é do tipo concentrado, nas áreas mais afastadas da costa e do tipo disperso junto à costa. Tem uma densidade populacional alta em relação à média nacional, praticamente o dobro, e um índice de envelhecimento ligeiramente inferior à média nacional e regional.

Desde a década de 1960 que o turismo é o dinamizador da economia local, tendo crescido, paralelamente, um conjunto de atividades complementares nas áreas dos serviços, construção civil, comércio e indústria. O turismo é, assim, uma componente fundamental na economia local aparecendo o setor do Alojamento e Restauração e Similares (CAE Rev. 3 - INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas (SCIE), 2011) em segundo lugar no que diz respeito ao volume de negócios das empresas, logo atrás do Comércio a Retalho e Comércio por Grosso. No setor da hotelaria o concelho conta com um número de camas que permite servir 13 930 utentes, repartindo-se aquelas, no que à categoria do estabelecimento diz respeito, do seguinte modo: 15% com 5 estrelas, 39% com 4 estrelas, 33% com 3 estrelas, 6% com 2 estrelas e 6% sem classificação¹⁰⁶.

Ao nível das infraestruturas rodoviárias o concelho encontra-se numa posição favorável relativamente à região em que se insere, devido à existência da A22/IC4 (Via do Infante) e das diversas Estradas Nacionais, que lhe conferem algumas potencialidades, em particular relacionadas com a curta distância à autoestrada A2/IP1, o que permite uma rápida ligação com Lisboa e com o norte do país, bem como com a restante região do Algarve e com Espanha (Região da Andaluzia).

A União de Freguesias de Lagoa e Carvoeiro, onde se situa a cidade de Lagoa, (sede do concelho), contava em 2011 com uma população residente de 9987 habitantes, o que

¹⁰⁶ [https:// rnt.turismodeportugal.pt/RNT/ConsultaRegisto.aspx](https://rnt.turismodeportugal.pt/RNT/ConsultaRegisto.aspx)

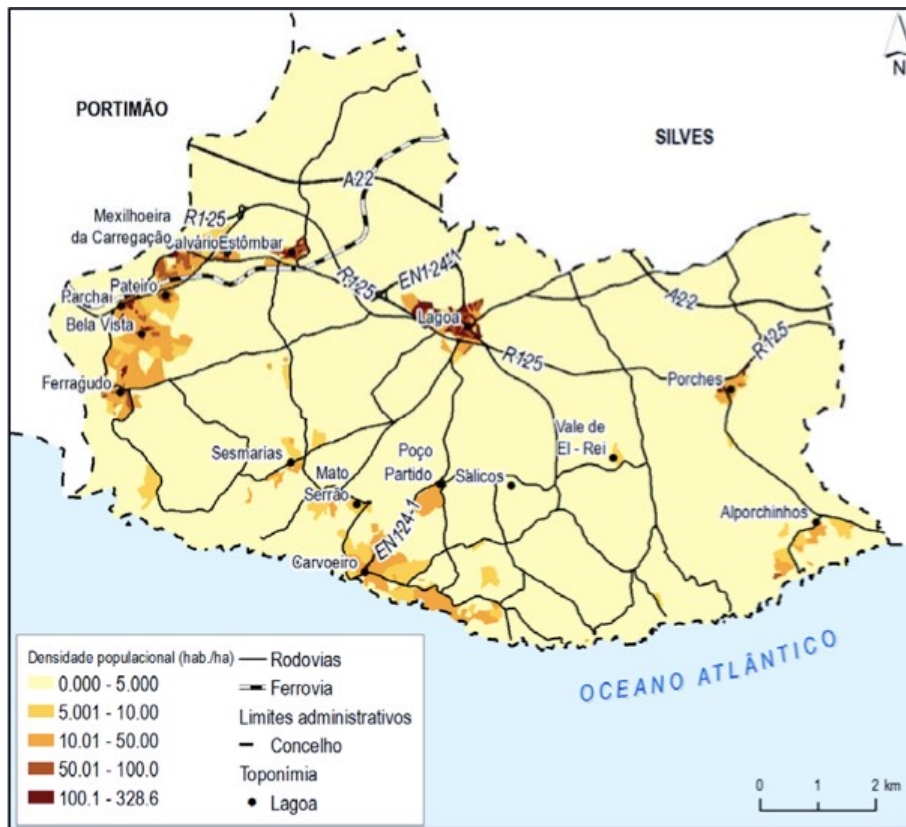


Figura 20 - Densidade populacional concelho de Lagoa

Fonte: Limites administrativos: CAOP, 2016; Cartografia de base: AMAL e DGT, 2013; RTGeo, 2015.

Território	Ano 2018 (hab. /Km ²)
Portugal	111,5
Algarve	87,9
Lagoa	257,8

Quadro 9 - Densidade populacional (relação Portugal /Algarve/ Lagoa)

Fonte: INE, IGP, PORDATA

Última atualização 2020-02-07

Território	Ano 2011
Portugal	127,8
Algarve	131
Lagoa	113,7

Quadro 10 – Índice de envelhecimento segundo os CENSOS 2011 (relação Portugal /Algarve/ Lagoa)

Fonte: INE, PORDATA

Última atualização 2015-06-26

representa um aumento de cerca de 13% relativamente a 2001, para uma área de 39,1 km, resultando numa densidade populacional de 255 hab./Km, semelhante à média concelhia. O edificado (da freguesia) encontra-se sobretudo distribuído por dois núcleos principais: o núcleo concentrado da cidade de Lagoa, no noroeste da freguesia; e um núcleo contínuo e ao longo da faixa costeira, no sudoeste da freguesia, com uma largura média de 1,5 Km, no centro do qual se localiza a vila de Carvoeiro.

4.3. Planeamento estratégico Municipal

O planeamento no Município de Lagoa iniciou-se com o PDM de 1ª geração aprovado em 1994¹⁰⁷. Até essa data o desenvolvimento urbano foi acontecendo de forma “controlada”, mas casuística, através de loteamentos resultantes de processos de divisão em lotes¹⁰⁸, e de loteamentos urbanos, realizados ao abrigo do Regime jurídico dos loteamentos urbanos¹⁰⁹, que se destinaram essencialmente à construção de bairros promovidos pela Cooperativa de Habitação Económica [CHE] Lagoense¹¹⁰, na periferia dos aglomerados urbanos de Lagoa, Parchal e Porches, e à construção de urbanizações predominantemente turísticas que se desenvolveram um pouco por todo o concelho, mas com especial incidência nas zonas mais a litoral e com maior aptidão turística, “conquistando” terras agrícolas e as proximidades das arribas, antes da constituição dos regimes da Reserva Agrícola Nacional [RAN]¹¹¹ e da Reserva Ecológica Nacional [REN]¹¹².

O PDM constituiu unidades operativas de planeamento e gestão [UOPG], para as áreas urbanas e para as zonas de ocupação turística [ZOT].

¹⁰⁷ Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 29/94, de 10 de maio.

¹⁰⁸ Realizados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 46673 de 29 de novembro de 1965, alterado pelo Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho.

¹⁰⁹ Instituído pelo Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro, revogado pelo Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro

¹¹⁰ Maior promotor imobiliário habitacional do concelho, responsável pela construção de 1111 fogos de habitação cooperativa no concelho de Lagoa dos quais 226 se localizam na cidade de Lagoa. <http://www.chelagoense.pt/historial.html#grafico>

¹¹¹ Instituído pelo Decreto-Lei n.º 451/82, de 16 de novembro.

¹¹² Instituído pelo Decreto-Lei n.º 321/83, de 5 de julho.



Figura 21 - Enquadramento viário do Concelho de Lagoa
 Fonte: Relatório ARU Cidade de Lagoa (Lugar do Plano 2016)
 (<http://www.infaestruturasdeportugal.pt/>)



Figura 22 - Localização de Lagoa (freguesia e concelho)
 Fonte: Relatório ARU Cidade de Lagoa (Lugar do Plano 2016)

Não obstante o definido no PDM foram apenas formalizadas duas UOPG em área urbana e as duas UOPG relativas aos Núcleos de Desenvolvimento Turístico previstas no PROT Algarve.

4.4. Caracterização do edificado e da população da cidade de Lagoa

A caracterização estatística do edificado e da população da área de estudo demonstram-se como essenciais ao melhor conhecimento da especificidade do local de estudo. Essa caracterização foi realizada com base nos dados disponibilizados pelo Censos 2011, e consiste essencialmente na demonstração dos seguintes temas: edifícios por época de construção; número de pisos dos edifícios; tipo de ocupação dos edifícios; tipo de estrutura de construção; número de alojamentos e tipo de ocupação; número de habitantes e número de famílias residentes; população residente por sexo; população residente por idades. Demonstrado em três níveis: Cidade de Lagoa (Lagoa); Área de Reabilitação Urbana de Lagoa (ARU); Núcleo antigo da cidade de Lagoa (HBC 1).

Edifícios por época de construção

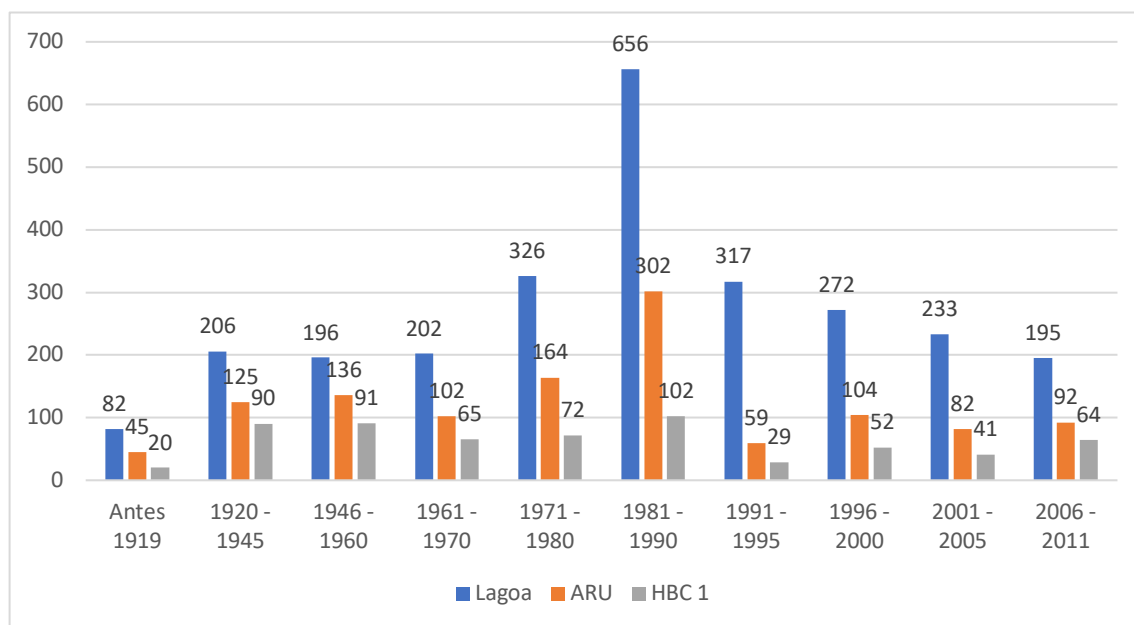


Gráfico 2 - Edifícios por época de construção
Fonte: INE Censos 2011, adaptado

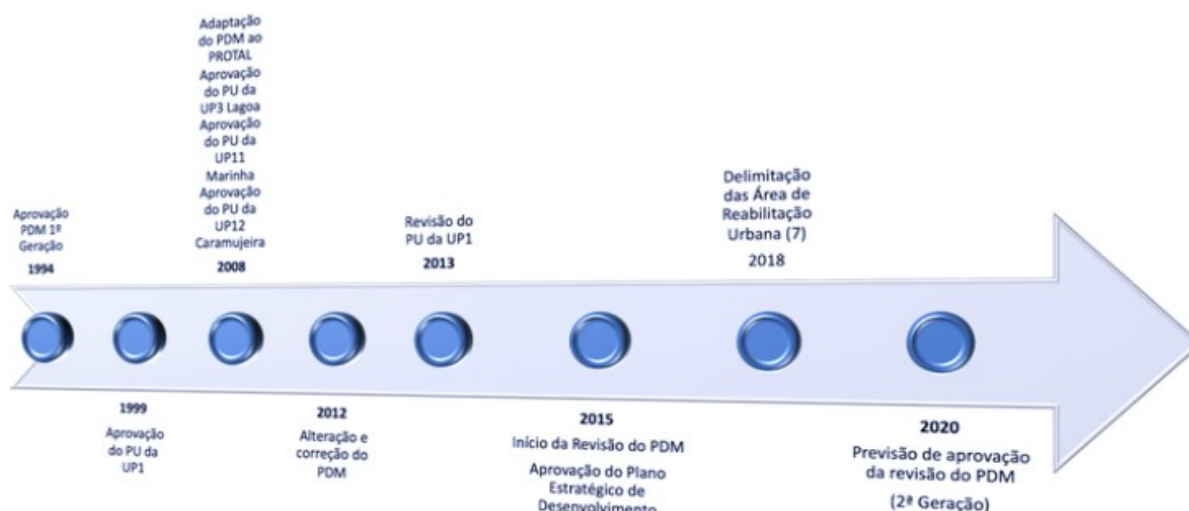


Figura 23 - Síntese dos instrumentos de planeamento no concelho de Lagoa
 Fonte: CM Lagoa; próprio

UOPG em área urbana	UOPG em ZOT
UP 1 – Ferragudo, Corgos, Bela Vista, Parchal, Mexilhoeira da Carregação, Pateiro e Calvário	UP 7 – área situada entre o Lageal e Carvoeiro
UP 2 – Estômbar	UP 10 – área situada entre Carvoeiro e Alfanzina
UP 3 – Lagoa	UP 11 – Núcleo de Desenvolvimento Turístico ¹
UP 4 – Porches	UP 12 - Núcleo de Desenvolvimento Turístico
UP 8 – Calvário	UP 13 – área situada entre o Vale de Engenho e o limite nascente do concelho de Lagoa
UP 9 – Poço Partido	

Quadro 11 UOPG definidas para o concelho de Lagoa
 Fonte: CM Lagoa; próprio

¹ Modelo de desenvolvimento turístico adotado no PROT Algarve que prevê que os novos empreendimentos turísticos, fora dos perímetros urbanos e dos Espaços de Ocupação Turística, correspondam à criação de NDT, cuja localização não é previamente determinada em instrumento de planeamento territorial e que se concretizam mediante concurso público promovido pelo município.

Número de pisos dos edifícios

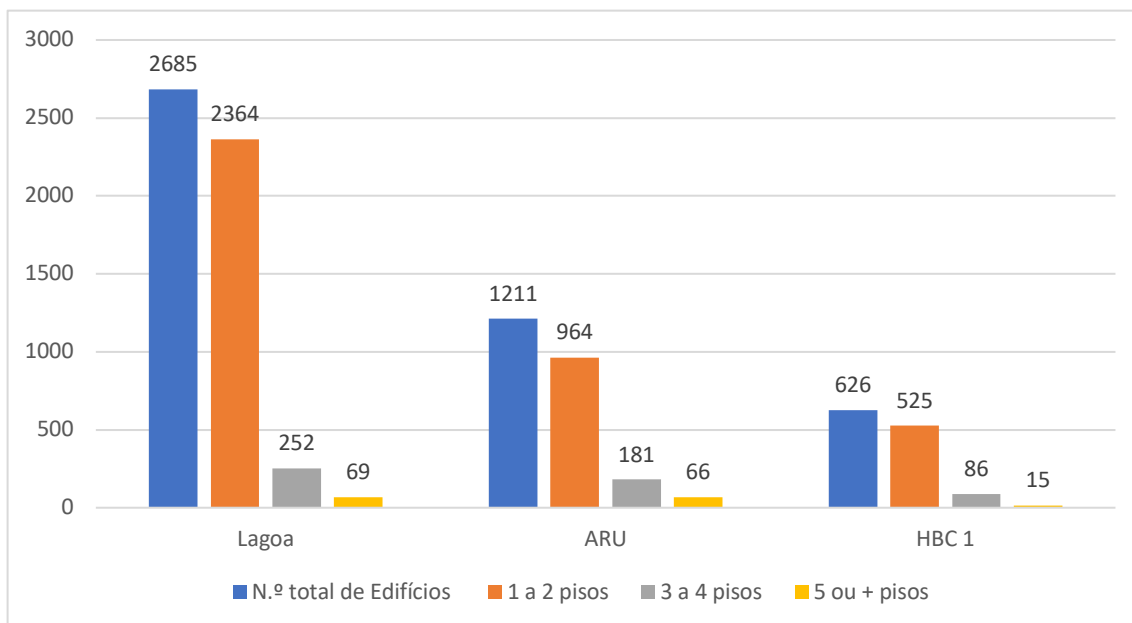


Gráfico 3 - Comparação n.º edifícios / n.º pisos
 Fonte: INE Censos 2011, adaptado

Tipo de ocupação dos edifícios

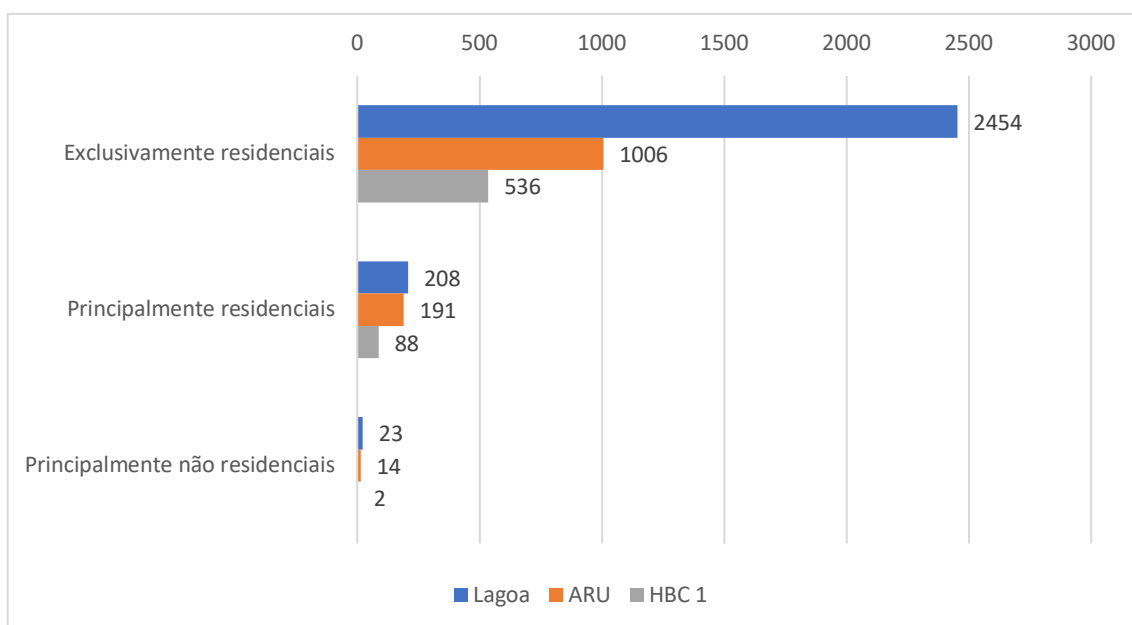


Gráfico 4 - Tipo de ocupação edifícios
 Fonte: INE Censos 2011, adaptado

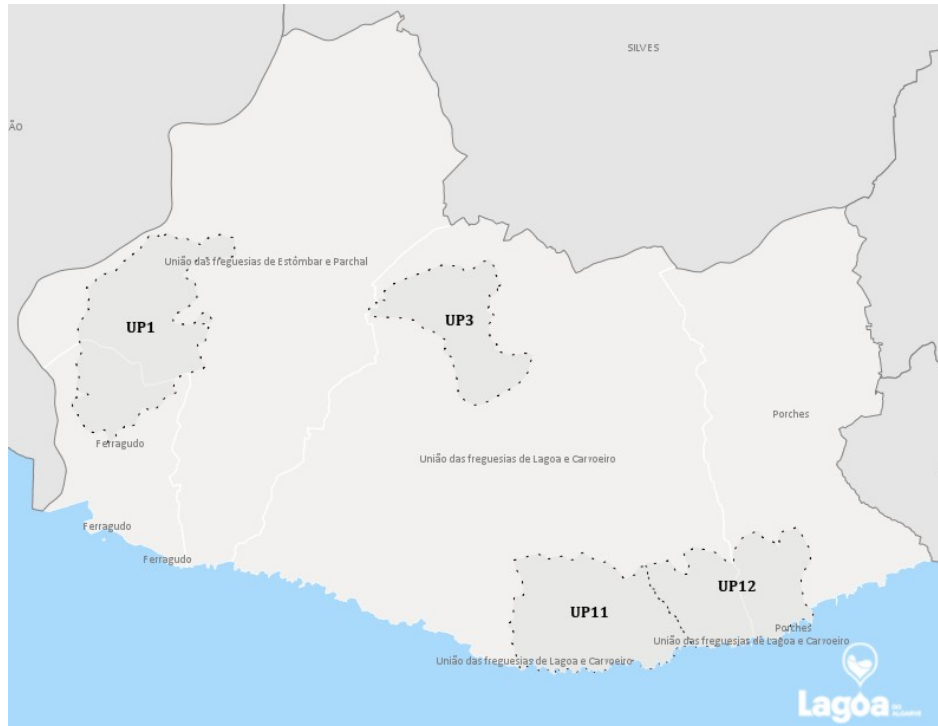


Figura 24 – UOPG formalizadas
Fonte: <http://mapas.cm-lagoa.pt/>; CM Lagoa; Gismat

Tipo de estrutura de construção

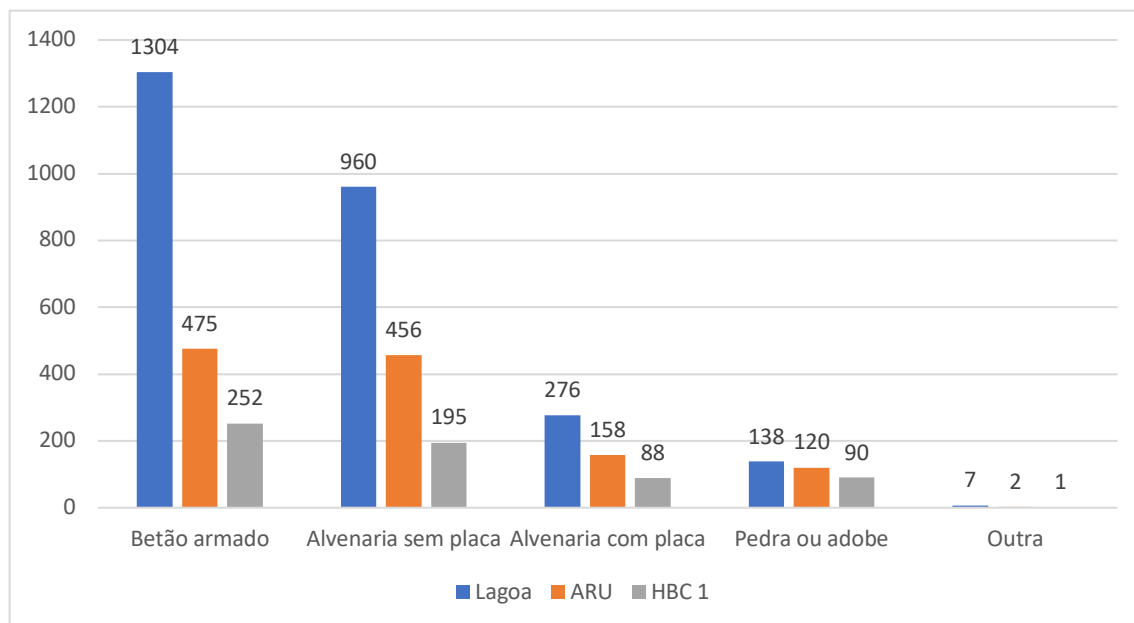


Gráfico 5 - Tipo de estrutura de construção
 Fonte: INE Censos 2011, adaptado

Número de alojamentos e tipo de ocupação

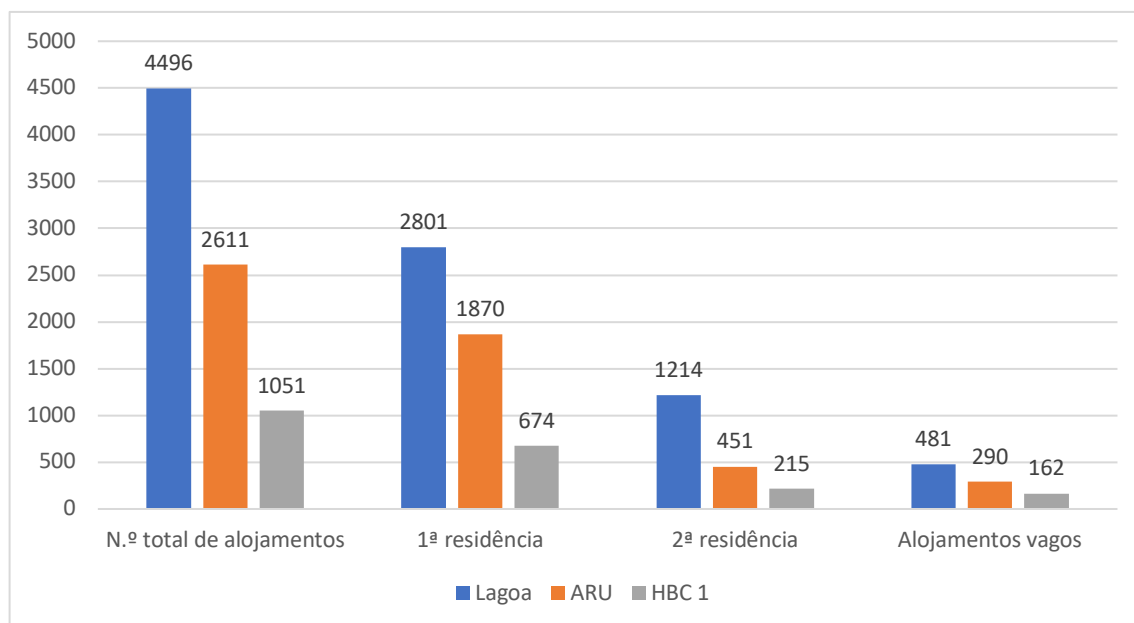


Gráfico 6 - N.º de alojamentos e tipo de ocupação
 Fonte: INE Censos 2011, adaptado

Número de habitantes e número de famílias residentes

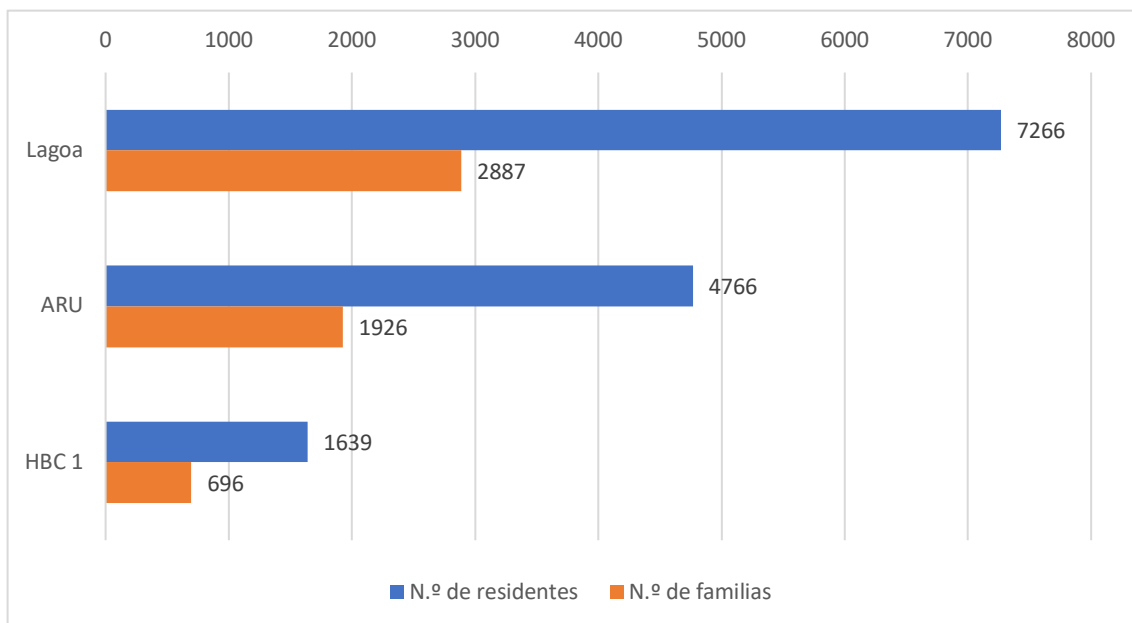


Gráfico 7 - Relação entre o número de habitantes e o número de famílias
Fonte: INE Censos 2011, adaptado

População residente por sexo

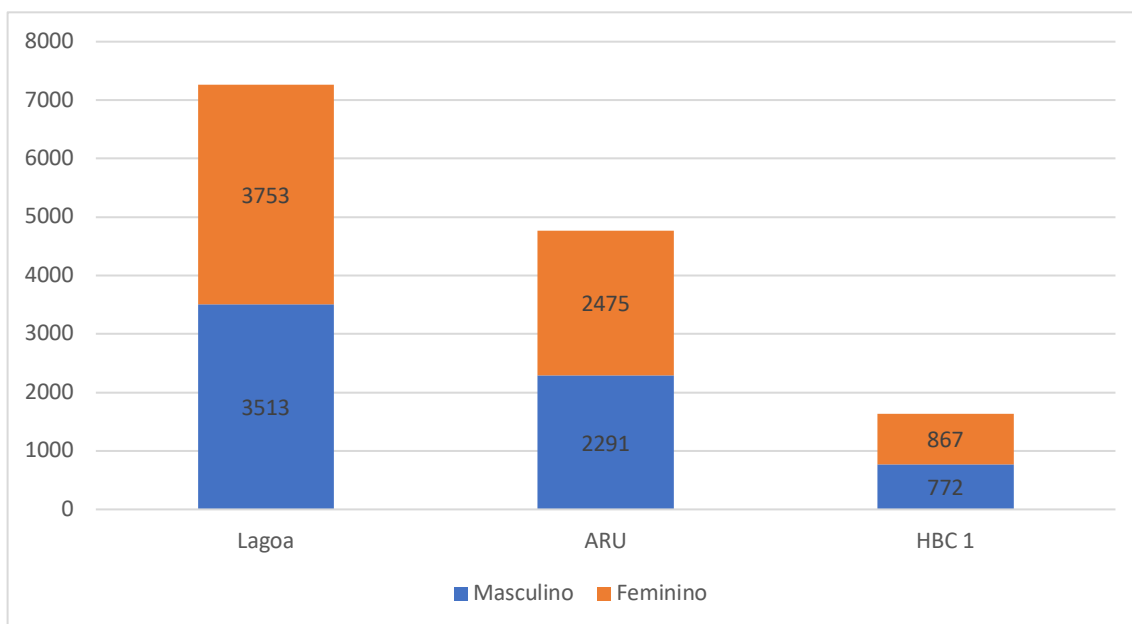


Gráfico 8 - População residente por sexo
Fonte: INE Censos 2011, adaptado

População residente por idades

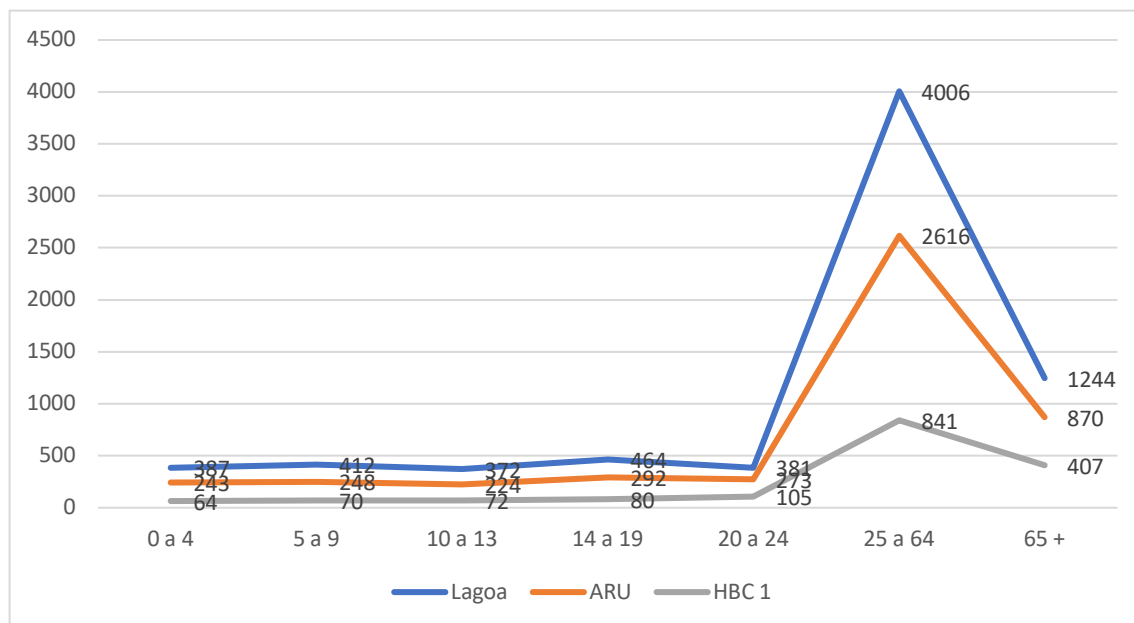


Gráfico 9 - População residente por idades
Fonte: INE Censos 2011, adaptado

4.5. Os objetivos da ARU cidade de Lagoa

No relatório de delimitação da ARU da cidade de Lagoa, foram definidos os seguintes objetivos estratégicos e específicos que irão nortear a definição da estratégia a implementar através do PARU.

Objetivos estratégicos

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- *Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;*
- *Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico cultural;*
- *Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;*
- *Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;*
- *Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;*

- *Diversificar e potenciar a imagem urbana de Lagoa;*
- *Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- *Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos;*
- *Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação;*
- *Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- *Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;*
- *Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.*

Objetivos específicos

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais se formulam seguidamente:

Melhoria do sistema urbano

- *Promover a vivência dinâmica e de qualidade na cidade;*
- *Cerzir malha urbana mais recente com malha urbana antiga/núcleo histórico;*
- *Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;*
- *Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;*
- *Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.*

Reabilitação e revitalização do parque edificado existente

- *Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção;*
- *Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;*
- *Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados.*

Qualificação dos espaços públicos e equipamentos de utilização coletiva

- *Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;*
- *Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;*
- *Requalificação e reperfilamento de passeios;*
- *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos;*
- *Qualificação do atual Centro de Saúde de Lagoa.*

Qualificação de infraestruturas, acessibilidade e mobilidade

- *Potenciar as redes de telecomunicações;*
- *Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;*
- *Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- *Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;*
- *Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobre-elevadas);*
- *Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.*

Estacionamento e circulação viária

- *Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo a que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;*

- *Sinalização horizontal e vertical;*
- *Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;*
- *Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel a todo o edificado.*

Apoio aos particulares

- *Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;*
- *Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;*
- *Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;*
- *Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.*

Potenciar o desenvolvimento de outros segmentos turísticos

- *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- *Aposta na produção de produtos regionais de qualidade;*
- *Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais. (Lugar do Plano, 2016)*

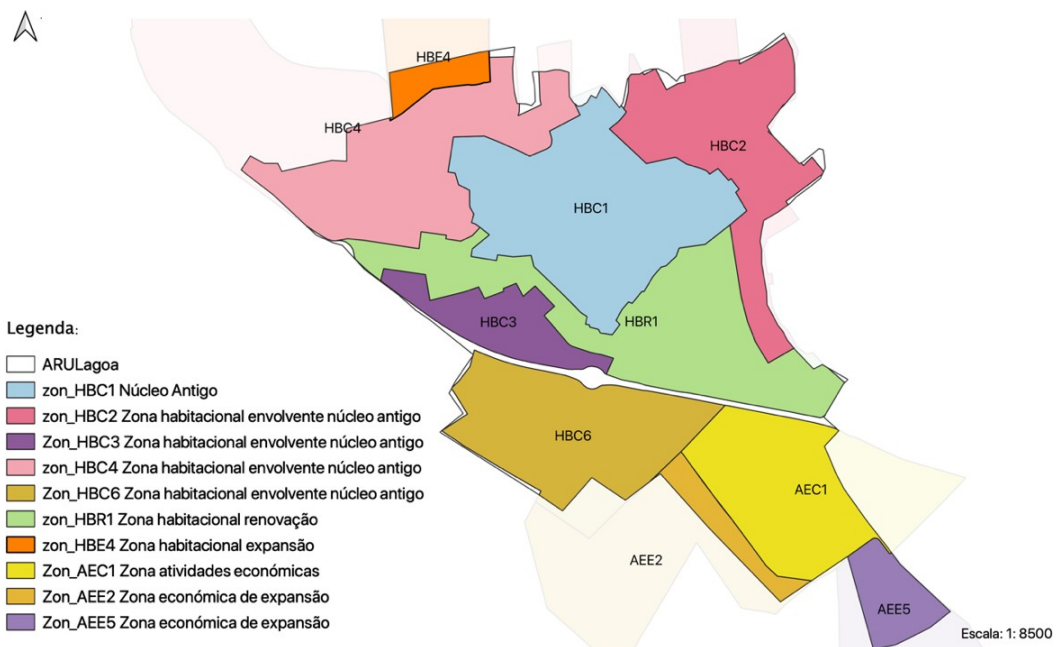
4.6. Proposta de delimitação de unidades de intervenção da ORU cidade de Lagoa

A Área de Reabilitação Urbana da cidade de Lagoa tem 89,5 hectares e integra a quase totalidade do perímetro urbano da cidade, nomeadamente, as zonas centrais onde se inserem as zonas habitacionais consolidadas, mais antigas e tendencialmente com maiores necessidades de intervenção no âmbito da reabilitação urbana.



1 2 9 0
 FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
 UNIVERSIDADE DE COIMBRA
 O USO DE INSTRUMENTOS NÃO FINANCEIROS NA OPERACIONALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA
 O caso de Lagoa
 Dissertação de Mestrado em Reabilitação Urbana Integrada | Miguel Ângelo Conduto
 Área de Reabilitação Urbana de Lagoa
 jun.2020

Figura 25 - Área de Reabilitação Urbana de Lagoa
 Fonte: CM Lagoa; próprio (Anexo VII)



1 2 9 0
 FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
 UNIVERSIDADE DE COIMBRA
 O USO DE INSTRUMENTOS NÃO FINANCEIROS NA OPERACIONALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA
 O caso de Lagoa
 Dissertação de Mestrado em Reabilitação Urbana Integrada | Miguel Ângelo Conduto
 Sobreposição dos zonamentos da UP3 à ARU de Lagoa
 jun.2020

Figura 26 - Sobreposição dos zonamentos da UP3 à ARU de Lagoa
 Fonte: CM Lagoa; próprio (Anexo VIII)

A base de trabalho à delimitação da ARU, foi o Plano de Urbanização da cidade de Lagoa,¹¹³ instrumento que integra a totalidade do perímetro urbano da Cidade de Lagoa (com a área de 257,25 hectares), e visa dotar o Município de um instrumento definidor das opções gerais de uma política integrada de planeamento físico do território.

Este instrumento de planeamento tem por objetivos: programar a urbanização do solo, classificado na Planta de Ordenamento do PDM de Lagoa como área natural de nível 3, em função das necessidades de expansão habitacional, da implantação de equipamentos e da introdução de novas acessibilidades a norte da cidade, e programar a urbanização do solo a Sul, expandindo as atividades económicas, para a implantação de áreas industriais de usos múltiplos comerciais e de serviços¹¹⁴.

A divisão das unidades de intervenção teve origem nas zonas definidas para o PU da cidade de Lagoa. Partindo da organização definida no plano foi possível concretizar a divisão territorial em unidades (territoriais) mais pequenas em função das características de unidade e continuidade de cada uma delas.

A configuração das unidades de intervenção não é uniforme, correspondendo um maior índice de consolidação do edificado a uma unidade de intervenção menor, o que resulta em unidades que vão desde a dimensão de um quarteirão até unidades com diversos hectares.

As unidades de intervenção propostas permitirão programar PERU, quer no que concerne às intervenções a desenvolver pela entidade gestora, quer as intervenções de promoção privada.

Cabe à entidade gestora, no âmbito da programação, definir os objetivos de intervenção para cada uma das unidades delimitadas. Determinando se a área corresponde a uma área a reabilitar ou uma área a regenerar, colaborando para a adequada e atempada informação aos interessados e abrindo caminho à cooperação entre proprietários.

¹¹³ Publicado pelo Aviso n.º 11622/2008, Diário da República, 2.ª série n.º 74, de 15 de abril.

¹¹⁴ Cf. artigo 2.º do PU da cidade de Lagoa

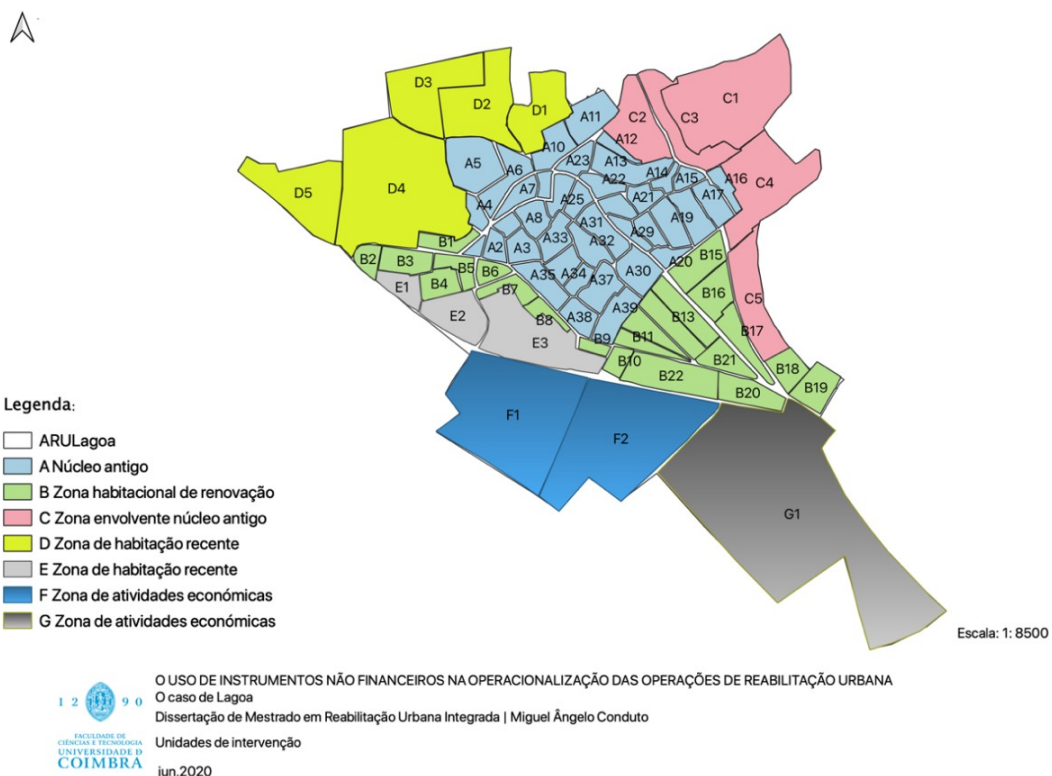


Figura 27 - Proposta de delimitação de unidades de intervenção
 Fonte: próprio (Anexo IX)

Zona	Designação	Nº Unidades de Intervenção
A	Núcleo antigo	39
B	Zona habitacional de renovação	21
C	Zona envolvente ao núcleo antigo	4
D	Zona de habitação recente	5
E	Zona de habitação recente	3
F	Zona de atividades económicas	2
G	Zona de atividades económicas	1

Quadro 12 - Unidades de intervenção
 Fonte: próprio

A não definição de objetivos conduzirá, tendencialmente, ao aparecimento e agravamento de elementos dissonantes e será contraditório aos princípios de unidade e de cooperação e potenciará a intervenção casuística, que se pretende contrariar.

4.7. Proposta de operacionalização da ORU cidade de Lagoa

A proposta de operacionalização seguidamente desenvolvida constitui-se como uma proposta de interpretação e de aplicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e demais regulamentos e legislação complementar a este regime. Tratando-se acima de tudo de uma proposta pessoal baseada, essencialmente, na experiência (diária) de trabalho, nos conhecimentos académicos apreendidos, nos estudos realizados, no contacto com proprietários, investidores e potenciais investidores na reabilitação de imóveis.

Atendendo à grande dimensão da área da ARU foi importante determinar uma área menor que no entanto não compromettesse os objetivos do estudo, nesse sentido foi escolhida a Zona A correspondente ao Núcleo Antigo da cidade, zona que se divide em 39 unidades de intervenção, e onde se situam os edifícios mais antigos e com maior necessidade de intervenção no âmbito do PERU, que permite experienciar a aplicação dos instrumentos suscitados na Parte III¹¹⁵.

4.7.1 Investimento público

Caracterizando-se a ORU sistemática por ser uma intervenção integrada dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano associada a um programa de investimento público. Importa nesta fase sintetizar os investimentos que o Município tem (programados) em diversos instrumentos de planeamento e compromissos supramunicipais¹¹⁶.

¹¹⁵ Declaração de utilidade pública; direito de preferência; determinação do estado de conservação; identificação dos prédios devolutos e obrigação de reabilitar.

¹¹⁶ Plano Plurianual de Investimentos 2020; Orçamento Participativo 2019; Revisão do PDM de Lagoa (programação); PARU – Plano de Ação de Reabilitação Urbana (CRESC Algarve 2020); PAMUS – Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável no Algarve (vamus) e Plano de Mobilidade Urbana Sustentável Município de Lagoa.



Figura 28 - Área de estudo
 Fonte: próprio (Anexo X)

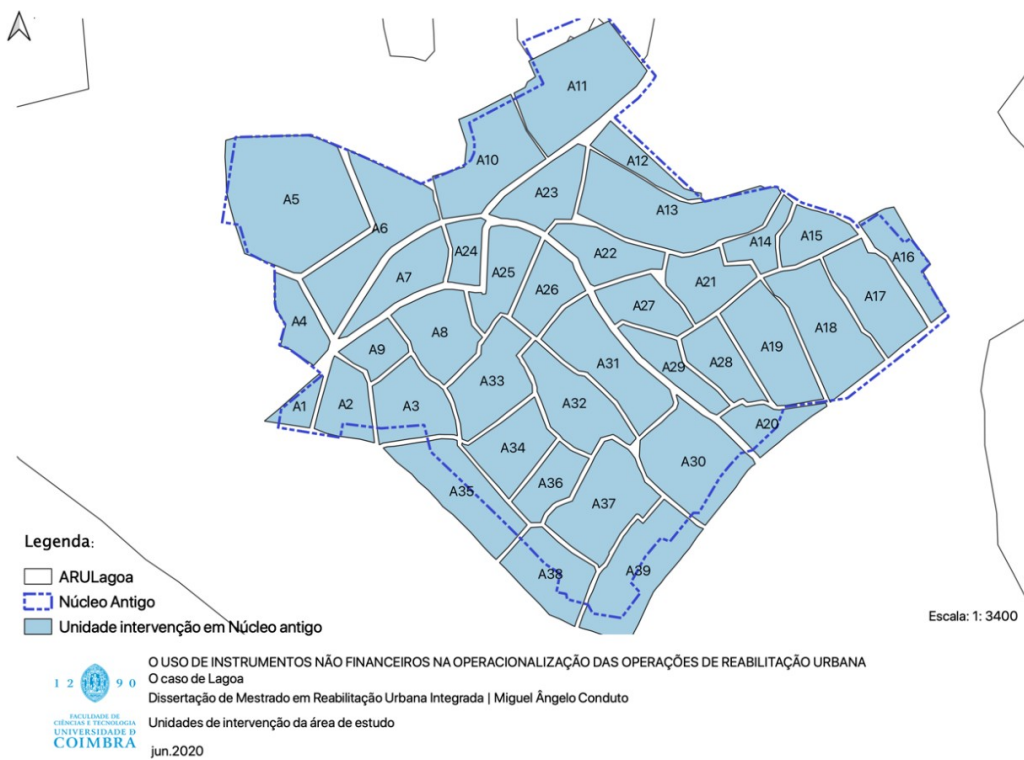


Figura 29 - Unidades de intervenção da área de estudo
 Fonte: próprio (Anexo XI)

Em resultado dessa síntese foram apurados um conjunto de 22 investimentos (Anexo II), contudo, a diferente maturidade de cada um dos projetos não permitiu definir a localização da realização de todos, bem como a sua georreferenciação.

O recurso da entidade gestora (Município) a instrumentos como a Declaração de utilidade pública ou ao exercício do Direito de Preferência estão amplamente condicionados pelo programado e pelo grau de maturidade de cada uma das componentes de investimento a realizar, uma vez que o recurso a estes instrumentos está reservado a intervenções com carácter prioritário ou essencial (3.1.). Para poder recorrer à declaração de direito de preferência a entidade gestora tem obrigatoriamente de informar a intervenção a realizar no imóvel e o prazo para a sua execução (3.2.).

Um dos investimentos preconizados no conjunto de investimentos identificados como compromisso do Município, mas que não tem ainda localização definida nem qualquer outra programação financeira ou temporal é o Silo de Estacionamento de Lagoa.

Tal situação de indefinição condiciona, desde logo, o recurso à Declaração de Utilidade Pública necessária à realização da expropriação ou venda forçada do prédio onde o projeto se poderia desenvolver. Prejudicando igualmente, o recurso ao exercício do direito de preferência que o Município teria na eventual realização de uma transação comercial do prédio.

Não obstante tal situação de indefinição municipal, sugere-se a possível localização para instalação deste equipamento, bem como de uma solução para a concretização da execução do mesmo, tendo por base os instrumentos de política urbanística analisados.

A localização proposta corresponde ao quarteirão fronteiro ao Mercado Municipal e situa-se nas Ruas Coronel Figueiredo, Coronel João Bernardo e Alexandre Herculano. Uma área constituída por diversos edifícios destinados essencialmente a habitação no piso superior, comércio e armazenagem industrial no rés-do-chão, que se encontram maioritariamente degradados e devolutos.

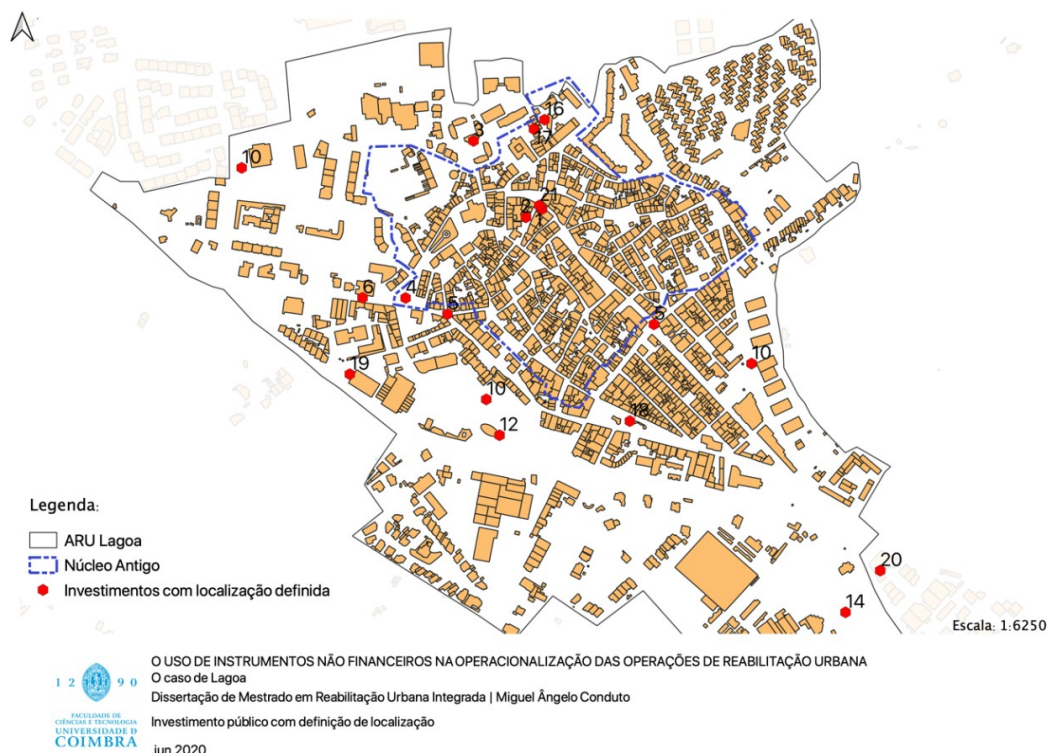


Figura 30 - Investimento público com definição de localização

Fonte: CM Lagoa; próprio (Anexo XII)

id	Designação	Tipo
1	Espaço da Reabilitação Urbana	Equipamentos
2	Construcao habitacao jovem (arrendamento)	Edifícios
3	Requalificacao Bairro Municipal Zeca Afonso	Edifícios
4	Instalacao do MUCID - Casa da Cidadania	Equipamentos
5	Requalificacao da Ecovia do Litoral (EuroVelo 1)	Infraestruturas urbanas
5	Requalificacao da Ecovia do Litoral (EuroVelo 1)	Infraestruturas urbanas
6	Requalificação da Rua Ernesto Cabrita e Largo do Municipio	Infraestruturas urbanas
10	Rede de PCVE (carregador 1)	Equipamentos
10	Rede de PCVE (carregador 2)	Equipamentos
10	Rede de PCVE (carregador 3)	Equipamentos
12	Requalificação do Terminal Rodoviario	Equipamentos
14	Requalificação do Parque Municipal de Feiras e Exposições	Equipamentos
17	Requalificação do Refeitório do Centro Escolar de Lagoa	Equipamentos
16	Construção da Universidsde Sénior de Lagoa	Equipamentos
18	Instalação de wc públicos no jardim 5 de outubro	Equipamentos
19	Requalifição urbana da envolvente ao Tribunal	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva
20	Revitalização das Áreas Empresariais	Atividades economicas
21	Encubadora de empresas	Atividades economicas

Quadro 13 - Listagem de investimentos públicos com definição de localização

Fonte: CM Lagoa; próprio

A área de intervenção proposta integra a unidade de intervenção A31 e de acordo com a informação disponibilizada pelo *shapefile*¹¹⁷, relativa ao levantamento cadastral utilizado é constituído por pelo menos 10 prédios de outros tantos proprietários, não sendo o município proprietário de nenhum dos prédios a intervir.

O recurso à empreitada única (art.º 56.º) integrará os processos de transformação fundiária da propriedade necessários à execução da intervenção proposta. A não oposição dos proprietários ao desenvolvimento do projeto permitirá à Entidade Gestora proceder à sua execução com recurso a contrato de reabilitação (art.º 43.º), que se caracteriza de acordo com o comentário realizado em 2.3.2.2.

4.7.2 Levantamento do Edificado

O conhecimento da área de planeamento e programação são fatores essenciais ao sucesso do PERU, uma vez que é a partir deste que a Entidade Gestora vai desenvolver a sua ação.

Para a concretização do levantamento do edificado foi definido um conjunto de informações a analisar e que constitui a base dados a criar com as informações recolhidas em cada um dos edifícios a observar. Nesse sentido foi realizado o levantamento do edificado da área de estudo com apoio da aplicação *Google Earth* e registo dos dados em Sistema de Informação Geográfica [SIG].

A avaliação realizada teve por base três fatores: visualização aérea do imóvel (visualização de telhados degradados); visualização de paredes e vãos e conhecimento do local.

No levantamento realizado verificou-se a existência de 262 edifícios com anomalias estruturais evidentes, categorizados face à sua gravidade em 146 edifícios em estado de ruína e 116 em estado de degradado.

¹¹⁷ Formato de armazenamento de dados geoespaciais usado por SIG.

Eixo ação	Projeto ou ação	Inst. Planeamento	Resp. Execução	Estimativa	Fontes Financiamento	Início Desenvolv.
2	Silo de estacionamento de Lagoa		CM Lagoa		CM Lagoa	

Quadro 14 - Investimento público sem localização definida (exemplo)
 Fonte: CM Lagoa, próprio



Figura 31 - Proposta de localização do silo de estacionamento da cidade de Lagoa
 Fonte: próprio (Anexo XIII)



Figura 32 - Fotos situação atual da localização proposta para implantação do silo de estacionamento
 Fonte: Google Earth Pro (accedido a 2020.06.18)

Esta informação permite à Entidade Gestora proceder à determinação de realização de vistorias nos termos do artigo 65.º do RJRU, para confirmar levantamento realizado.

Consideraram-se edifícios com anomalias estruturais graves os que apresentam necessidade de realização de obras de conservação, nomeadamente no que se refere à realização de pintura, arranjo ou substituição de cobertura, substituição de caixilhos de janelas, entre outros. E edifícios em ruínas as edificações que apresentam problemas estruturais muito graves, mas que, no entanto, é possível proceder à sua reconstrução uma vez que ainda é possível identificar as áreas de construção, de implantação, volumetria, cêrcea e altura.

Ainda que se trate maioritariamente de edificações privadas, não é possível à Entidade Gestora desencadear o contacto com todos os proprietários para, ao mesmo tempo, se determinar o estado de conservação dos imóveis ou frações. Tal situação além de contraproducente, uma vez que originaria um grande fluxo de trabalho, ainda faria com que não houvesse capacidade de resposta para a concretização séria da reabilitação.

A organização dos trabalhos de notificação e realização de vistorias para verificação do estado de conservação dos prédios deve ocorrer por unidades de intervenção. Aos prédios ou frações que obtiverem nível de conservação 1 (péssimo) ou 2 (mau), pode o município proceder ao agravamento na taxa de IMI e determinar a realização de obras de conservação, de acordo com os objetivos do PERU, conforme referido em 3.3.

Da vistoria será realizada ficha de Avaliação que será comunicada à AT para efeitos de agravamento das taxas de IMI. Contudo a efetivação do agravamento está sujeita a aprovação da Assembleia Municipal (cf. 3.3.).

Os edifícios identificados como degradados, encontram-se cumulativamente, na sua quase totalidade devolutos.

Para a classificação de um edifício como devoluto o município deve proceder à recolha de informação proveniente dos diversos fornecedores de serviços essenciais, no qual ele

Parâmetros a observar no levantamento do edificado	
Identificação e localização do prédio	Utilização no rés-do-chão
N.º Artigo Matricial	Utilização nos outros pisos
N.º pisos	Varandas
Implantação	Geometria
N.º de fachadas para a via pública	Revestimento
Dimensão da fachada principal	Beirado
Orientação solar da fachada principal	Caleira
Identificar a maior dimensão em planta	Singularidades
Época de construção	Camada de acabamento
Estado atual	Base do revestimento
Desenvolvimento da fachada principal	Equipamentos da fachada
Princípio de desenho da fachada principal	Elementos decorativos
Tem garagem	Material dos caixilhos
% de área de envidraçado na fachada principal	Tipologia das janelas
N.º entradas pela fachada principal	Material dos peitoris
Entrada para andares superiores	Molduras
Acesso à entrada principal	Guarda-corpos
Alteração estrutural do rés-do-chão	Proteção dos vãos
Alteração estética do rés-do-chão	

Quadro 15 - Parâmetros a observar no levantamento do edificado

Fonte: Próprio

Observ_Edificios - Atributos do elemento

id	NULL
Nome	NULL
Morada	NULL
Código Postal	NULL
Localidade	NULL
Cód. Postal + Localidade (Google)	NULL
Nº. Artigo Matricial	NULL
Nº Pisos	<NULL>
Implantação	<NULL>
Número de fachadas para a via pública	<NULL>
Dimensão da fachada principal	<NULL>
Orientação solar da fachada principal	<NULL>
Identificar a maior dimensão em planta	<NULL>
Época de construção	<NULL>
Estado atual	<NULL>
Desenvolvimento da fachada principal	<NULL>
Princípio de desenho da fachada principal	<NULL>
Tem garagem	<NULL>
% de área de envidraçado na fachada principal	<NULL>
Nº entradas pela fachada principal	<NULL>
Entrada para andares superiores	<NULL>
Acesso à entrada principal	<NULL>
Alteração estrutural do rés-do-chão	<NULL>
Alteração estética no Rés-do-Chão	<NULL>
Alteração estética no rés-do-chão	<NULL>
Utilização dos outros pisos	<NULL>
Varandas	<NULL>
Geometria	<NULL>
Revestimento	<NULL>
Beirado	<NULL>
Caleira	<NULL>
Singularidades	<NULL>
Camada de acabamento	<NULL>
Base do revestimento	<NULL>
Equipamentos na fachada	<NULL>
Elementos decorativos	<NULL>
Material dos caixilhos	<NULL>
Tipologia das janelas	<NULL>
Material dos peitoris	<NULL>
Molduras	<NULL>
Guarda-corpos	<NULL>
Proteção dos Vãos	< Captura de ecrã

Cancel OK

Figura 33 - Layout de preenchimento da base de dados de observação de edifícios

Fonte: Próprio

próprio se inclui enquanto fornecedor de água. Essa classificação implica um agravamento na taxa de IMI em dobro (cf. 3.4.).



Figura 34 - Exemplo de imagens observação edifícios
 Fonte: Fonte: Google Earth Pro (acedido a 2020.01.25)

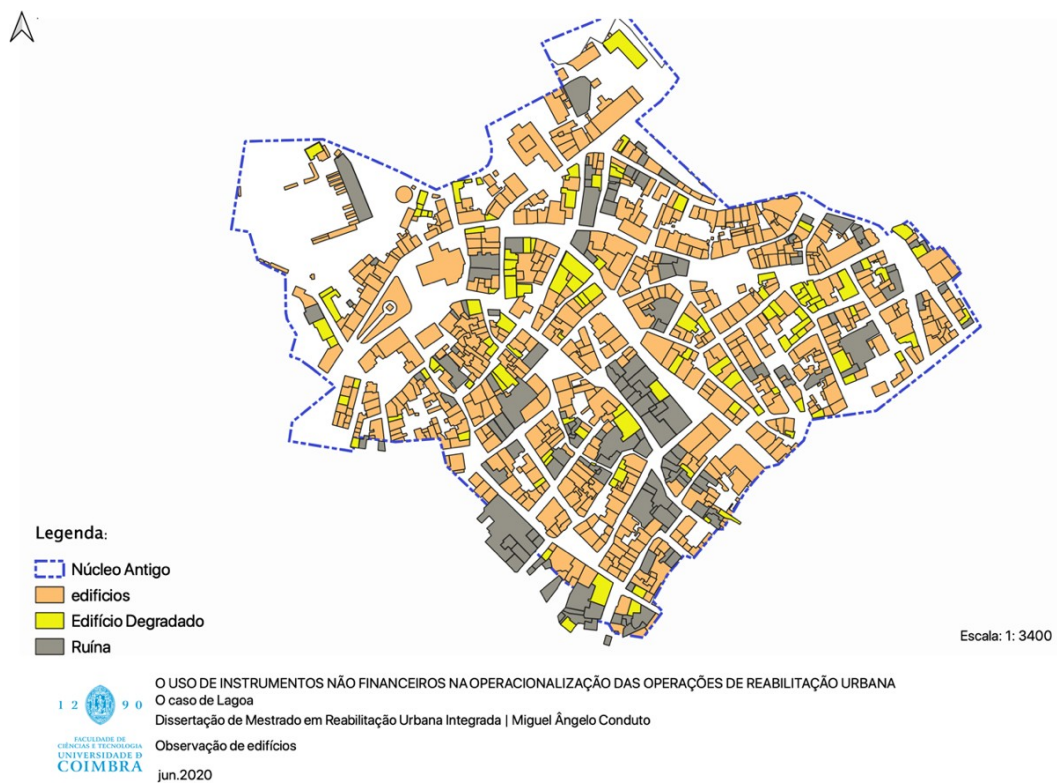


Figura 35 - Levantamento do edificado
 Fonte: Próprio (Anexo XIV)

Conclusão

Entendendo-se a Reabilitação Urbana não como uma moda ou como uma bandeira política dos municípios, mas como uma imperiosa necessidade das cidades atuais, a concretização da operacionalização da reabilitação urbana com recurso aos instrumentos de política urbanística preconizados pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana não constitui uma ideia utópica, como aparentemente pode parecer. No entanto a concretização dessa operacionalização obriga a que os municípios alterem o paradigma existente em relação à reabilitação urbana.

Se até ao RJRU a reabilitação aconteceu essencialmente de forma casuística e com recurso a instrumentos financeiros, o “novo” regime veio congrega uma série de instrumentos que pressupõem a existência de cooperação entre a entidade gestora e os proprietários e destes entre si. A existência (voluntária) destas associações constitui um fator positivo e facilitador ao desenvolvimento do programa (Estratégico) definido. Não sendo tal possível o RJRU preconiza, de igual modo, instrumentos de cariz autoritário e impositivo que poderão ser um recurso à disposição da entidade gestora para impor a sua vontade.

Numa época em que a sustentabilidade e a otimização de recursos estão na agenda não faz sentido continuar a deixar as cidades a envelhecer sem solução e continuar a desperdiçar o recurso solo e criar mais infraestruturas no processo de expansão que mais tarde ou mais cedo irá também envelhecer. Importa envolver todos os interessados (proprietários e titulares de outros direitos) nesse esforço pela reabilitação / renovação das cidades, de acordo com o interesse público, mesmo que esse interesse seja contraditório ao seu.

O recurso aos instrumentos de política urbanística: *Declaração de utilidade pública; Direito de preferência; Determinação do estado de conservação; Identificação dos prédios devolutos; e Obrigação de reabilitar*, permitem a concretização desse objetivo.

Bibliografia e outras fontes documentais

Documentos doutrinários

Conselho da Europa. (1975, Outubro). *Declaração de Amesterdão*.

<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Declaracao%20de%20Amsterdã%201975.pdf>

Conselho da União Europeia. (2016, Maio 30). *Agenda Urbana para a UE - Pacto de Amesterdão*.

http://www.forumdasidades.pt/sites/default/files/agenda_urbana_para_a_ue_pacto_de_amsterda_o_-_traducao_para_portugues_0.pdf

UNESCO. (2011, Novembro 10). *Recomendação sobre Paisagem Histórica Urbana*.

https://www.unescoportugal.mne.pt/images/cultura/recomendacao_sobre_a_paisagem_historica_urbana_unesco_2011.pdf

Documentos legais

Decreto-Lei n.º 4/88, Diário da República n.º 11/1988, Série I (1988-01-14), pp. 114 a 116

- Cria um regime especial de participações para a recuperação de imóveis sujeitos a arrendamentos (RECRIA). <https://dre.pt/application/conteudo/283359>

Decreto-Lei n.º 7/99, Diário da República n.º 6/1999, Série I - A (1999-01-08), pp. 73 a 77 - Cria o

regime de concessão de apoio financeiro especial para realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação em habitação própria permanente de indivíduos e agregados familiares economicamente carenciados.

<https://dre.pt/application/conteudo/489992>

Decreto-Lei n.º 8/73, Diário do Governo n.º 6/1973, Série I (1973-01-08), pp. 24 a 26

- Incumbe ao Fundo de Fomento da Habitação e às câmaras municipais a elaboração e execução de planos de urbanização de pormenor que visem a renovação de sectores urbanos sobreocupados ou com más condições de salubridade, solidez, estética ou segurança contra risco de incêndio.

Decreto-Lei n.º 13/86, Diário da República n.º 19/1986, Série I (1986-01-23), pp. 240 a 243

- Define o regime jurídico dos contratos de arrendamento de renda condicionada.

<https://dre.pt/application/conteudo/192247>

Decreto-Lei n.º 39/2001, Diário da República n.º 34/2001, Série I-A (2001-02-09), pp. 718 a 723

- Altera o Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de Janeiro, que aprovou o programa SOLARH.

<https://dre.pt/application/conteudo/319951>

Decreto-Lei n.º 53/2014, Diário da República n.º 69/2014, Série I (2014-04-08), pp. 2337 a 2340

- Estabelece um regime excepcional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional. <https://dre.pt/application/conteudo/25344757>

Decreto-Lei n.º 54/2007, Diário da República n.º 50/2007, Série I (2007-03-12), pp. 1530 a 1551

- Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de Junho, que aprova o PROHABITA -

- Programa de Financiamento para Acesso à Habitação e regula a concessão de financiamento para resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional. <https://dre.pt/application/conteudo/518445>
- Decreto-Lei n.º 66/2019*, Diário da República n.º 97/2019, Série I (2019-05-21), pp. 2526 a 2530
- Altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva.
<https://dre.pt/application/conteudo/122349220>
- Decreto-Lei n.º 80/2015*, Diário da República n.º 93/2015, Série I (2015-05-14), pp. 2469 a 2512
- Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.
<https://dre.pt/application/conteudo/67212743>
- Decreto-Lei n.º 88/2017*, Diário da República n.º 144/2017, Série I (2017-07-27), pp. 4259 a 4260
- Altera o regime das sociedades de reabilitação urbana.
<https://dre.pt/application/conteudo/107761915>
- Decreto-Lei n.º 95/2019*, Diário da República n.º 136/2019, Série I (2019-07-18), pp. 35 a 45
- Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.
<https://dre.pt/application/conteudo/123279819>
- Decreto-Lei n.º 104/96*, Diário da República n.º 176/1996, Série I - A (1996-07-31), pp. 2190 a 2191
- Altera o Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro, dando nova redacção aos seus artigos 4.º, 7.º e 8.º e aditando o artigo 9.º-A (Programa RECRIA).
<https://dre.pt/application/conteudo/406889>
- Decreto-Lei n.º 104/2004*, Diário da República n.º 107/2004, Série I - A (2004-05-07), 2920
- No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 106/2003, de 10 de Dezembro, aprova um regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. <https://dre.pt/application/conteudo/301786>
- Decreto-Lei n.º 105/96*, Diário da República n.º 176/1996, Série I - A (1996-07-31), pp. 2191 a 2193
- Cria o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas, abreviadamente designado por REHABITA. <https://dre.pt/application/conteudo/406886>
- Decreto-Lei n.º 106/96*, Diário da República n.º 176/1996, Série I - A (1996-07-31), pp. 2193 a 2196
- Estabelece o Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal, abreviadamente designado por RECRIPH.
https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/60950287/201911032247/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diplomasModificantes
- Decreto-Lei n.º 109/2018*, Diário da República n.º 233/2018, Série I (2018-12-04), pp. 5550 a 5552
- Regula a extinção das participações sociais detidas pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I. P., em representação do Estado, nas sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio.
<https://dre.pt/application/conteudo/117222791>
- Decreto-Lei n.º 111-B/2017*, Diário da República n.º 168/2017, 2º Suplemento Série I (2017-08-31), pp.

- 5250 (1894) a 5250 (2052)
- Procede à nona alteração ao Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, e transpõe as Diretivas n.os 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE, todas do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de fevereiro de 2014 e a Diretiva n.º 2014/55/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014.
<https://dre.pt/application/conteudo/108086621>
- Decreto-Lei n.º 135/2004*, Diário da República n.º 130/2004, Série I - A (2004-06-03), pp. 3490 a 3498
- Cria o PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, que regula a concessão de financiamento para resolução de situações de grave carência habitacional.
<https://dre.pt/application/conteudo/281201>
- Decreto-Lei n.º 136/2014*, Diário da República n.º 173/2014, Série I (2014-09-09), pp. 4809 a 4860,
- Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.
<https://dre.pt/application/conteudo/56501680>
- Decreto-Lei n.º 148/81*, Diário da República n.º 128/1981, Série I (1981-06-04), pp. 1280 a 1283
- Estabelece o regime de novos contratos de arrendamento para habitação.
<https://dre.pt/application/conteudo/574334>
- Decreto-Lei n.º 159/2006*, Diário da República n.º 152/2006, Série I (2006-08-08), pp. 5651 a 5652
- Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.
<https://dre.pt/application/conteudo/538621>
- Decreto-Lei n.º 162/97*, Diário da República n.º 146/1997, Série I - A (1997-06-27), pp. 3133 a 3136
- Altera o Decreto-Lei n.º 184/94, de 1 de Julho (cria o Programa de Apoio à Modernização do Comércio - PROCOM). <https://dre.pt/application/conteudo/162667>
- Decreto-Lei n.º 166/93*, Diário da República n.º 106/1993, Série I - A (1993-05-07), pp. 2388 a 2390
- Estabelece o regime de renda apoiada. <https://dre.pt/application/conteudo/274240>
- Decreto-Lei n.º 184/94*, Diário da República n.º 150/1994, Série I - A (1994-07-01), pp. 3471 a 3480
- Cria o Programa de Apoio à Modernização do Comércio (PROCOM).
<https://dre.pt/application/conteudo/291641>
- Decreto-Lei n.º 197/92*, Diário da República n.º 219/1992, Série I - A (1992-09-22), pp. 4488 a 4489
- Reformula o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA). <https://dre.pt/application/conteudo/231141>
- Decreto-Lei n.º 263-A/2007*, Diário da República n.º 140/2007, 1º Suplemento Série I (2007-07-23), pp. 4666 (2) a 4666 (8),
- Cria o procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único e altera o Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho. <https://dre.pt/application/conteudo/499204>
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012*, Diário da República n.º 252/2012, 2º Suplemento Série I (2012-12-31), 7424 (255) a 7424 (258)
- Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de

- reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto. <https://dre.pt/application/conteudo/632428>
- Decreto-Lei n.º 289/73*, Diário do Governo n.º 133/1973, Série I (1973-06-06), pp. 983 a 988
- Revê o regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46673, que regula a intervenção das autoridades administrativas responsáveis nas operações de loteamento.
- <https://dre.pt/application/conteudo/422822>
- Decreto-Lei n.º 307/2009*, Diário da República n.º 206/2009, I Série (23-10-2009), pp. 7956 a 7975
- Cria o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.
- <https://dre.pt/application/conteudo/483155>
- Decreto-Lei n.º 321-B/90*, Diário da República n.º 238/1990, 1º Suplemento Série I (1990-10-15), pp. 4286 (5) a 4286 (23), - Aprova o Regime do Arrendamento Urbano.
- <https://dre.pt/application/conteudo/667147>
- Decreto-Lei n.º 322-A/2001*, Diário da República n.º 288/2001, 1º Suplemento Série I - A (2001-12-14), pp. 8278 (2) a 8278 (12)
- Aprova o Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado
- <https://dre.pt/application/conteudo/330632>
- Decreto-Lei n.º 329-A/2000*, Diário da República n.º 294/2000, 1º Suplemento Série I - A (2000-12-22), pp. 7444(2) a 7444(4)
- Altera o regime de renda condicionada constante do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro.
- <https://dre.pt/application/conteudo/517175>
- Decreto-Lei n.º 329-C/2000*, Diário da República n.º 294/2000, 1º Suplemento Série I - A (2000-12-22), pp. 7444 (10) a 7444 (15),
- Altera o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), constante dos Decretos-Leis n.os 197/92, de 22 de Setembro, e 104/96, de 31 de Julho. <https://dre.pt/application/conteudo/516974>
- Decreto-Lei n.º 400/84*, Diário da República n.º 301/1984, Série I (1984-12-31), pp. 3946 a 3960,
- Estabelece o novo regime jurídico das operações de loteamento urbano e revoga o Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho (no uso da autorização legislativa conferida ao Governo pela Lei n.º 25/84, de 13 de Julho).
- <https://dre.pt/application/conteudo/389826>
- Decreto-Lei n.º 448/91*, Diário da República n.º 275/1991, Série I - A (1991-11-29), pp. 6240 a 6254, -
- Aprova o regime jurídico dos loteamentos urbanos. Revoga o Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro.
- <https://dre.pt/application/conteudo/308715>
- Decreto-Lei n.º 449/83*, Diário da República n.º 296/1983, Série I (1983-12-26), pp. 4113 a 4116
- Autoriza a Caixa Geral de Depósitos, o Crédito Predial Português, o Montepio Geral - Caixa Económica de Lisboa e o Fundo de Apoio ao Investimento para Habitação (FAIH) a concederem financiamento, a longo prazo, às câmaras municipais para o relançamento do programa para a recuperação de imóveis em degradação (PRID) afectos a fins habitacionais.
- <https://dre.pt/application/conteudo/444405>

- Decreto-Lei n.º 555/99*, Diário da República n.º 291/1999, Série I - A (1999-12-16), pp. 8912 a 8942
- Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.
- Decreto-Lei n.º 576/70*, Diário do Governo n.º 273/1970, Série I (1970-11-24)
- Define a política dos solos tendente a diminuir o custo dos terrenos para construção.
- Decreto-Lei n.º 704/76*, Diário da República n.º 230/1976, Série I (1976-09-30), pp. 2240 a 2242
- Autorizo o Fundo de Fomento da Habitação a constituir um programa especial para a reparação de fogos ou imóveis em degradação.
<https://dre.pt/application/conteudo/408927>
- Decreto-Lei n.º 794/76*, Diário da República n.º 259/1976, Série I (1976-11-05), pp. 2517 a 2524,
- Aprova a política de solos. <https://dre.pt/application/conteudo/409292>
- Decreto-Lei n.º 46673*, Diário do Governo n.º 271/1965, Série I (1965-11-29), pp. 1560 a 1562
- Concede às autoridades administrativas responsáveis os meios legais que as habilitem a exercer eficiente intervenção nas operações de loteamento urbano.
<https://dre.pt/application/conteudo/507825>
- Decreto-Lei n.º 67/2019*, Diário da República n.º 97/2019, Série I (2019-05-21), pp. 2530 a 2537,
- Procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística
<https://dre.pt/application/conteudo/122349221>
- Decreto-Lei n.º 67/2019*, Diário da República n.º 97/2019, Série I (2019-05-21), pp. 2530 a 2537
- Procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.
<https://dre.pt/application/conteudo/122349221>
- Decreto-Lei n.º 136/2014*, Diário da República n.º 173/2014, Série I (2014-09-09), pp. 4809 a 4860
- Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.
<https://dre.pt/application/conteudo/56501680>
- Decreto-Lei n.º 309/2009*, Diário da República n.º 206/2009, Série I (2009-10-23), pp. 7975 a 7987,
- Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
<https://dre.pt/application/conteudo/483153>
- Despacho n.º 1/88*, Diário da República n.º 16/88 II Série (1988-01-20), pp. 493 a 494,
- Cria o Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD).
- Despacho n.º 4/SEHU/85*, Diário da República n.º 29/1985 Série II (1985-02-04), pp. 1158 a 1159,
- Programa de Reabilitação Urbana.
- Despacho n.º 23/90*, Diário da República n.º 269/1990 II Série (1990-11-21), pp. 12699 a 12700
- Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD).
- Despacho n.º 10074/2008*, Diário da República n.º 68/2008, Série II (2008-04-07), pp. 15144 a 15155
- Implementação do Instrumento da política «Redes Urbanas para a Competitividade e a Inovação», Cidades Polis XXI. <https://dre.pt/application/conteudo/1820348>
- Despacho n.º 23021/2007*, Diário da República n.º 192/2007, Série II (2007-10-04), pp. 28900 a 28902

- Acções preparatórias com vista à implementação do instrumento de política Redes Urbanas para a Competitividade e a Inovação. <https://dre.pt/application/conteudo/1535610>
- Lei n.º 6/2006*, Diário da República n.º 41/2006, Série I-A (2006-02-27), pp. 1558 a 1587
 - Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial. <https://dre.pt/application/conteudo/693853>
- Lei n.º 31/2012*, Diário da República n.º 157/2012, Série I (2012-08-14), pp. 4411 a 4452
 - Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. <https://dre.pt/application/conteudo/175305>
- Lei n.º 31/2014*, Diário da República n.º 104/2014, Série I (2014-05-30), pp. 2988 a 3003
 - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada-/lc/107958203/202002221246/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=indice
- Lei n.º 32/2012*, Diário da República n.º 157/2012, Série I (2012-08-14), pp. 4452 a 4483
 - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana. <https://dre.pt/application/conteudo/175306>
- Lei n.º 32/2016*, Diário da República n.º 162/2016, Série I (2016-08-24), pp. 2860 a 2874
 - Primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que «estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.os 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio». <https://dre.pt/application/conteudo/75194221>
- Lei n.º 46/85*, Diário da República n.º 217/1985, Série I (1985-09-20), pp. 3041 a 3050
 - Regimes de renda livre, condicionada e apoiada nos contratos de arrendamento para habitação. <https://dre.pt/application/conteudo/177451>
- Lei n.º 53-E/2006*, Diário da República n.º 249/2006, 4º Suplemento, Série I (2006-12-29), pp. 8626 (393) a 8626 (395)
 - Aprova o regime geral das taxas das autarquias locais. <https://dre.pt/application/conteudo/197492>
- Lei n.º 73/2013*, Diário da República n.º 169/2013, Série I (2013-09-03), pp. 5499 a 5519
 - Estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais. <https://dre.pt/application/conteudo/499528>
- Lei n.º 107/2001*, Diário da República n.º 209/2001, Série I - A (2001-09-08), pp. 5808 a 5829
 - Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural. <https://dre.pt/application/conteudo/629790>
- Lei n.º 51/2018*, Diário da República n.º 157/2018, Série I de (2018-08-16), pp. 4109 a 4147

- Altera a Lei das Finanças Locais, aprovada pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, e o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro. <https://dre.pt/application/conteudo/116068878>
- Lei n.º 83/2019*, Diário da República n.º 168/2019, Série I (2019-09-03), pp. 11 a 33
 - Lei de bases da habitação. <https://dre.pt/application/conteudo/124392055>
- Portaria n.º 113/2015*, Diário da República n.º 78/2015, Série I (2015-04-22), pp. 2013 a 2024
 - Identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e revoga a Portaria n.º 232/2008, de 11 de março. <https://dre.pt/application/conteudo/67051303>
- Portaria n.º 317-B/2000*, Diário da República n.º 126/2000, 1 Suplemento Série I-B (2000-05-31), pp. 2534 (7) a 2534 (16), Cria o Sistema de Incentivos a Projectos de Urbanismo Comercial (URBCOM). <https://dre.pt/application/conteudo/522225>
- Portaria n.º 213/2018*, Diário da República n.º 137/2018, Série I (2018-07-18), pp. 3242 a 3243, Portaria que aprova os termos, formatos e procedimentos para comunicação pelas Câmaras Municipais à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) dos elementos previstos no n.º 1 do artigo 128.º do Código do IMI. <https://dre.pt/application/conteudo/115712243>
- Portaria n.º 301/2019*, Diário da República n.º 175/2019, Série I (2019-09-12), pp. 128 a 133
 - Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes. <https://dre.pt/application/conteudo/124642990>
- Portaria n.º 302/2019*, Diário da República n.º 175/2019, Série I (2019-09-12), pp. 134 a 134
 - Define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico. <https://dre.pt/application/conteudo/124642991>
- Portaria n.º 303/2019*, Diário da República n.º 175/2019, Série I (2019-09-12), pp. 135 a 136
 - Fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação. <https://dre.pt/application/conteudo/124642992>
- Portaria n.º 304/2019*, Diário da República n.º 175/2019, Série I (2019-09-12), pp. 137 a 142
 - Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional. <https://dre.pt/application/conteudo/124642993>
- Portaria n.º 305/2019*, Diário da República n.º 175/2019, Série I (2019-09-12), pp. 143 a 145
 - Fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes. <https://dre.pt/application/conteudo/124642994>
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000*, Diário da República n.º 112/2000, Série I-B (2000-05-15), pp. 2106 a 2143
 - Aprova o Programa Polis - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das

- Cidades. <https://dre.pt/application/conteudo/274224>
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018*, Diário da República n. 84/2018, 1º Suplemento Série I (2018-05-02), pp. 1784 (2) a 1784 (18)
- Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação. <https://dre.pt/application/conteudo/115211109>
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017*, Diário da República n.º 216/2017 Série I (2017-11-09), pp. 5972 a 5973
- Determina a realização do «Projeto Reabilitar como Regra».
<https://dre.pt/application/conteudo/114161343>

Monografias

- CARVALHO, J., & Oliveira, F. P. (2008). *Perequação taxas e cedências* (3ª reimpressão). Almedina.
- Código Civil e diplomas complementares* (22ª edição). (2019). Quid Juris.
- Constituição da República Portuguesa* (22ª edição). (2018). Quid Juris.
- GASPAR, J. (1993). *As regiões portuguesas*. Direcção - Geral do Desenvolvimento Regional.
- GONÇALVES, A. (2018). *Património Urban(ístic)o e desenvolvimento*. Imprensa da Universidade de Coimbra.
- MARTINS, L. L., & Correia, J. A. (2018). *Código dos Contratos Públicos* (1ª). Gestlegal.
- NETO, J. B. N. P. (1985). *Turismo e desenvolvimento: Num contexto de evolução e mudança cultural*. Universidade do Algarve.
- OLIVEIRA, F. P. (2017). *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Comentado* (Reimpressão 2017). Almedina.
- OLIVEIRA, F. P., Lopes, D., & Alves, C. (2011). *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana comentado*. Almedina.
- OLIVEIRA, F. P., Neves, M. J. C., & Lopes, D. (2017). *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação—Comentado* (Reimpressão da 4.ª Edição, 2017).
- PINHO, M. (2014). *Regulamento Geral Edificações Urbanas*. Petrony Editora.

Páginas web

- CCDR Norte. *ON.2 O Novo Norte Programa Operacional Regional do Norte—Iniciativa JESSICA Perguntas Frequentes*. Obtido 16 de Fevereiro de 2020, de novonorte.qren.pt
- Centro de documentação do 25 de abril*. Obtido 11 de Fevereiro de 2020, de <http://www.cd25a.uc.pt/>
- Estatuto Benefícios Fiscais*.
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx
- Eurocid. *Glossário de Apoios Financeiros*. Obtido 10 de Maio de 2020, de www.eurocid.mne.pt
- IHRU. *Glossário Portal da Habitação*. Obtido 30 de Setembro de 2019, de www.portaldahabitacao.pt/
- Portal do IHRU*. <http://www.ihru.pt/>
- Portal do Município de Lagoa (Algarve)*. <http://www.cm-lagoa.pt/index.php/pt/>
- PROTA Algarve*. <http://prot.ccdr-alg.pt>

Planos e regulamentos urbanísticos

- Aviso n.º 3872/2012*, Diário da República n. 51/2012, Série II de (2012-03-12), pp. 9297 a 9309,
Alteração por adaptação e retificação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa.
<https://dre.pt/application/conteudo/990129>
- Aviso n.º 11622/2008*, Diário da República n.º 74/2008, Série II de (2008-04-15), pp. 17199 a 17213,
Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa. <https://dre.pt/application/conteudo/2219281>
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007*, Diário da República n. 149/2007, Série I (2007-08-03), pp. 4933 a 5021, aprova a revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve. <https://dre.pt/application/conteudo/636444>

Publicações em série

- AMAL. (2017). *Plano de ação para a Mobilidade Sustentável no Algarve*. <https://goo.gl/UY2t8O>
- CCDR Algarve. (2002). *PROT Algarve, Um Território com Futuro—Volume II Caracterização e Diagnóstico*. <http://prot.ccdr-alg.pt>
- CCDR Algarve. (2006). *PROT Algarve, Um Território com Futuro—Sumário Executivo*. <http://prot.ccdr-alg.pt>
- CCDR Algarve. (2007). *PROT Algarve, Um Território com Futuro—Volume I Plano*. <http://prot.ccdr-alg.pt>
- Deloitte. (2016). *Reabilitação Urbana Benefícios Fiscais*.
- Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU). (2011). *Glossário do Desenvolvimento Territorial*. Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU).
- Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. (2019). *IFRRU 2020 Guia do Beneficiário*. Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas.
- Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades. (2007). *Portugal Política de Cidades POLIS XI 2007-2013*. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional.
http://www.dgterritorio.pt/filedownload.aspx?schema=f7664ca7-3a1a-4b25-9f46-2056eef44c33&channel=35c2e555-c85c-4720-84d1-e2d2f910e83c&content_id=9A44826B-3743-494E-94F3-5EBB7991DDE7&field=storage_image&lang=pt&ver=1&filetype=pdf&dtestate=2016-06-17171904
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2013). *Manual de Apoio Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana*.
<https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/36071/ManualdeApoioARU.pdf/60b58d30-63ec-628f-4c81-1cc4666d85ac?t=1550356910621>
- Instituto Nacional de Estatística. (2012). *Resultados definitivos: Algarve*.
- Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). *Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da*

cidade de Lagoa.

Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2017). *Plano de Ação de Regeneração Urbana Câmara Municipal de Lagoa.*

MPT, Mobilidade e planeamento do território. (2016). *Plano de mobilidade urbana sustentável Município de Lagoa—Fase II Estratégia de Intervenção.*

PricewaterhouseCoopers. (2019). *Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.* PricewaterhouseCoopers - Assessoria de Gestão, Lda.

<https://www.pwc.pt/pt/pwcinformisco/codigos/cimi.pdf>

REIS, J. P., & Lima, R. R. (2009, Setembro). Cedências de terrenos para espaços verdes, equipamento e infra-estruturas. *Revista de Direito Público e Regulação* 3, pp.3 a 10.

RT Geo. (2019a). *Plano Diretor Municipal de Lagoa: Âmbito e alcance.*

RT Geo. (2019b). *Volume II Do espaço físico às pessoas e à dinâmica socioeconómica.*

RT Geo. (2019c). *Volume VI Planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território.*

TIS; AMAL. (sem data). *PAMUS do Barlavento Algarvio Fase I: Caracterização e diagnóstico (multimodal) do sistema de mobilidade e transportes.*

Seminários, workshops e conferências

Fundação de Serralves. (2015). *Roteiro da Exposição. O Processo SAAL - Arquitetura e participação.*
<http://www.serralves.pt>

MARQUES, B. P., & Madeira, C. (2010). *Reabilitação Habitacional em Portugal: A avaliação dos programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH.* 897 a 931.

PINHO, A. (2009). Reabilitação de edifícios vs Reabilitação urbana: As contradições persistentes em Portugal. *Actas do Encontro Anual da AD URBEM*, 39 a 56.

QUEIRÓS, M., & Vale, M. (2005, Setembro 22). Ambiente Urbano e Intervenção Pública: O PROGRAMA POLIS. *ACTAS X COLOQUIO IBÉRICO DE GEOGRAFIA – ÉVORA.* A Geografia Ibérica no Contexto Europeu, Évora.

http://apego.pt/files/docs/CD_X_Coloquio_Iberico_Geografia/pdfs/047.pdf

Secretaria de Estado da Habitação. (2017). *Para uma nova geração de políticas da habitação.*

<https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=95621259-fdd4-4099-82f3-2ff17c522882>

Teses dissertações e outras provas académicas

CONDUTO, M. Â. (2019). *Relatório do Projeto de Investigação apresentado para obtenção do grau de mestre no âmbito do Mestrado em Reabilitação Urbana Integrada ao Departamento de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra.* Universidade de Coimbra.

LOPES, D. O. (2011). *A Reabilitação Urbana em Portugal Importância Estratégica para as Empresas do Setor da Construção Civil e Obras Públicas* [Dissertação de Mestrado em Economia e Gestão das Cidades].

MADEIRA, C. (2009). *A Reabilitação Habitacional em Portugal—Avaliação dos Programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH* [Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Regeneração Urbana e Ambiental]. Universidade Técnica de Lisboa - Faculdade de Arquitectura.

Anexos

Anexo I Conceitos

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana; *(Ficha I – 11 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

COMPARTICIPAÇÃO REEMBOLSÁVEL

Apoio financeiro concedido a um beneficiário, ficando este obrigado ao seu reembolso, geralmente, de forma faseada e após um determinado período de carência, de acordo com um calendário pré-estabelecido. *(Glossário Apoios Financeiros – Eurocid)*

EDIFÍCIO

Um edifício é uma construção permanente, dotada de acesso independente, cobertura, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; *(Ficha I – 21 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os equipamentos de utilização coletiva são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social da segurança pública e da proteção civil. *(Ficha I – 25 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os espaços urbanos de utilização coletiva são áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover, entre outras, necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre. *(Ficha I – 27 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os espaços verdes de utilização coletiva são as áreas de solo urbano enquadradas na estrutura ecológica municipal que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística,

se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre. *(Ficha I – 28 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

FOGO

Um fogo é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares. *(Ficha I – 31 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

INFRAESTRUTURAS URBANAS

As infraestruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto. *(Ficha I – 38 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

OBRAS DE BENEFICIAÇÃO

São aquelas que não estando tipificadas nas de conservação servem para melhorar ou beneficiar os imóveis ou frações correspondentes. Mais valia acrescentada a um imóvel em virtude de qualquer alteração à sua estrutura ou aparência (beneficiação direta) ou da melhoria da sua envolvente urbana (beneficiação indireta). *(Glossário Portal da Habitação www.portaldahabitacao.pt)*

OBRAS DE CONSERVAÇÃO

As obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza, de acordo com o artigo 2º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro. *(Glossário Portal da Habitação www.portaldahabitacao.pt)*

OBRAS DE CONSERVAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

Consideram-se como obras de conservação ordinária: obras ocasionadas por defeito de construção no prédio, por caso fortuito ou por força maior; as que não sendo imputadas ações ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio, ultrapassem, no ano em que se tornem necessárias, dois terços do rendimento líquido desse mesmo ano. *(Decreto Lei n.º 321-B/90)*

OBRAS DE CONSERVAÇÃO ORDINÁRIA

Consideram-se como obras de conservação ordinária: obras de reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências; obras impostas pela administração pública, nos termos de lei geral ou local, que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da licença de utilização; obras destinadas a manter o prédio no fim do contrato, nas condições existentes à data da sua celebração. *(Decreto Lei n.º 321-B/90)*

OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

As operações urbanísticas são as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água. *(Ficha I – 45 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA

A parceria público-privada é um acordo formal (geralmente, um contrato), através do qual uma entidade pública (governo, autoridade local ou regional) e uma ou mais entidades privadas decidem cooperar para construir equipamentos ou desenvolver serviços. *(Glossário do Desenvolvimento Territorial DGOTDU)*

PEREQUAÇÃO

A perequação consiste na redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito. *(Ficha I – 50 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

PLANO DE PORMENOR

O Plano de Pormenor desenvolve e caracteriza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização especial das demais atividades de interesse geral. *(Decreto Lei n.º 80/92015)*

PRÉDIO

Um prédio é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência. *(Ficha I – 54 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

PRÉDIO URBANO DEVOLUTO

Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. *(Decreto-Lei n.º 159/2006)*

REABILITAÇÃO

Por reabilitação entende-se uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística. *(Ficha I – 56 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

REESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE EM SOLO URBANO

A reestruturação da propriedade em solo urbano é uma operação de recomposição da estrutura fundiária que incide sobre o conjunto dos prédios de uma área delimitada de solo urbano e que tem por finalidade adaptar essa estrutura fundiária a novas necessidades de utilização do solo previstas em plano territorial ou em alvará de loteamento. *(Ficha I – 58 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

REGENERAÇÃO

Por regeneração entende-se uma forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial. *(Ficha I – 59 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

REGIME DE RENDA APOIADA

Regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas

sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam. *(Lei n.º 32/2016)*

REGIME DE RENDA CONDICIONADA

O regime de renda condicionada foi criado com o objetivo de proporcionar mais casas para arrendar, com rendas mais baixas à partida, embora atualizáveis de forma controlada nos anos subsequentes do contrato de arrendamento. *(Decreto-Lei n.º 148/81)*

REGIME DE RENDA LIVRE

No regime de renda livre, a estipulação da renda não sofre limitações, mas não pode o senhorio exigir do inquilino a sua atualização. *(Decreto-Lei n.º 148/81)*

SISTEMA DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Sistema de Informação geográfica Ficha n.º II-27 Definição Sistema de Informação geográfica (SIG) pode ser entendido como uma ferramenta de sistematização, armazenamento, gestão, exploração e disponibilização de conjuntos de dados geográficos, constituída por bases de dados de informação geográfica e alfanumérica georreferenciada. *(Ficha II – 27 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

TECIDO URBANO

O tecido urbano é a realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infraestruturas urbanas e dos espaços não edificados que nele existem. *(Ficha I – 64 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

UNIDADE DE EXECUÇÃO

Uma unidade de execução é uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um plano territorial. *(Ficha I – 65 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Uma unidade operativa de planeamento e gestão é uma porção continua de território, delimitada em plano diretor municipal ou em plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas. *(Decreto Regulamentar n.º 9/2009)*

ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA

Áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, seja por a oferta habitacional ser escassa ou desadequada face às necessidades, seja por essa oferta ser disponibilizada a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos. (*Decreto-Lei n.º 67/2019*)

Anexo II Investimento Público em ARU Lagoa

Eixo de ação	Projeto ou ação	Inst. Planeame	Lagoa	Responsavel Execução	Estimativa	Fontes Financiamento	Início desenvolvimento
1	Criação de Espaço Reabilitação Urbana	PARU	X	CM Lagoa	1 000 000,00 €	CM Lagoa	
1	Reabilitação de edifícios municipais para construção de habitação em regime de arrendamento para habitação jovem e habitação não social	PDM	X	CM Lagoa	1 000 000,00 €	CM Lagoa; IFRRU2020	
1	Requalificação do Bairro Zeca Afonso	PPI	X	CM Lagoa	390 000,00 €	CM Lagoa	
1	Instalação do MUCID - Cada da Cidadania	PPI	X	CM Lagoa	350 000,00 €	CM Lagoa; IFRRU2020	
2	Requalificar Ecovia do Litoral	PDM / PAMUS	X	CM Lagoa; AMAL; CCDR Algarve; Turismo Portugal	455 385,00 €	CRESC Algarve2020; PAMUS; TP; CM Lagoa	
2	Requalificação da Rua Dr. Ernesto Cabrita e Largo do Município	PARU / PDM	X	CM Lagoa	800 000,00 €	CRESC Algarve2020; CM Lagoa	
2	Qualificação de circulação e estacionamento na zona central de Lagoa	PAMUS /	X	CM Lagoa		Portugal 2020 ?; CM Lagoa (s/financ. PAMUS)	
2	Criar rede Municipal de Wi-Fi de acesso gratuito	PDM	X	CM Lagoa	500 000,00 €	CM Lagoa; WI-Fi 4 EU	
2	Silo de Estacionamento de Lagoa		X	CM Lagoa		CM Lagoa	
3	Implementar rede pública de abastecimento de viaturas elétricas	PDM	X	CM Lagoa; AMAL; Mobi e; Fundo Ambiental	500 000,00 €	CM Lagoa; Fundo Ambiental	
3	Criação de parques de estacionamento para bicicletas nos principais polos	PAMUS	X	CM Lagoa	32 500,00 €	CRESC Algarve2020; PAMUS; CM Lagoa	
3	Requalificação do Terminal Rodoviário de Lagoa	PDM	X	CM Lagoa / Concessionário		CM Lagoa	
3	Requalificar e reforçar a rede municipal de parques infantis	PDM	X	CM Lagoa	500 000,00 €	CM Lagoa	
3	Requalificar e regenerar o Parque Municipal de Feiras e Exposições	PDM	X	CM Lagoa	4 000 000,00 €	CM Lagoa; IFRRU2020	
3	Alteração e ampliação do Centro Escolar de Lagoa	PPI	X	CM Lagoa	900 000,00 €	CM Lagoa	
3	Construção da Universidade Sénior de Lagoa		X	CM Lagoa		CM Lagoa	
3	Refeitório do Centro Escolar da EB1 de Lagoa		X	CM Lagoa		CM Lagoa	
3	Instalação de casas de banho na Rua 5 de Outubro em Lagoa	PPI / OP	X	CM Lagoa	28 290,00 €	CM Lagoa	

O uso de instrumentos não financeiros na operacionalização das Operações de Reabilitação Urbana
Anexos

4	Requalificação Urbana da envolvente ao Tribunal de Lagoa	PDM	X	CM Lagoa	250 000,00 €	CM Lagoa
4	Requalificação de equipamentos e espaços envolventes aos bairros municipais	PPI	X	CM Lagoa	210 000,00 €	CM Lagoa
5	Promover a revitalização das Áreas Empresariais do concelho	PDM	X	CM Lagoa; AMAL; privados	100 000,00 €	CRESC Algarve2020; CM Lagoa
5	Criar Incubadora de empresas	PDM	X	CM Lagoa	1 000 000,00 €	CM Lagoa

Legenda:

Ações de reabilitação em:

1. Edifícios
2. Infraestruturas urbanas
3. Equipamentos
4. Urbanos e verdes de utilização coletiva
5. Atividades económicas

Versão: 17.01.2020

Fonte: CM Lagoa, próprio

Anexo III Pedido de vistoria para verificação estado de conservação



Município de Lagoa – Algarve

Câmara Municipal

REABILITAÇÃO URBANA - PEDIDO DE VISTORIA PARA VERIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBTENÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS | ART.ºs 45.º e 71.º do ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Livro : _____
Reg. Ent. n.º: _____ Exmo. Senhor
Processo n.º: _____ Presidente da Câmara Municipal
Registado em: _____
O(A) Trabalhador(a): _____

REQUERENTE

Nome/Denominação _____
Morada/Sede _____
Código Postal _____ Localidade _____ Freguesia _____
Telefone _____ Telemóvel _____ Fax _____
Identificação Cartão de Cidadão
 Bilhete Identidade N.º _____ Validade _____
 Passaporte
Identificação Fiscal _____ E-Mail _____
Caixa Postal Eletrónica (ViaCTT): _____

REPRESENTANTE

Nome/Denominação _____
Morada/Sede _____
Código Postal _____ Localidade _____ Freguesia _____
Telefone _____ Telemóvel _____ Fax _____
Identificação Cartão de Cidadão
 Bilhete Identidade N.º _____ Validade _____
 Passaporte
Identificação Fiscal _____ E-Mail _____
Caixa Postal Eletrónica (ViaCTT): _____
Na qualidade de Representante Legal
 Mandatário
 Gestor de Negócios Qual _____
 Outro

NOTIFICAÇÕES/COMUNICAÇÕES

Mais consente que as notificações/comunicações do município lhe sejam feitas via:

Telefone Correio Eletrónico Caixa Postal Eletrónica (ViaCTT)
 Telefax Outro (indique a opção) _____

No caso das notificações/comunicações por via postal, estas deverão ser enviadas para a seguinte morada:

Município de Lagoa ☒ Largo do Município, 8401-851 Lagoa - NIPC 506 804 240
☎ +351 282 380 400 ☎ +351 282 380 444 ✉ geral@cm-lagoa.pt 🌐 www.cm-lagoa.pt

Página 1 de 5 | 15RE072E01



Município de Lagoa - Algarve

Câmara Municipal

NOTIFICAÇÕES/COMUNICAÇÕES

Requerente Representante Outra morada (indique qual)

Morada/Sede Nº Lote

Localidade Freguesia

Concelho Código Postal

DADOS DO PROCESSO

Identificação do Processo de Obra (do requerente)

Processo

Classificação

Inst. Planeamento

Procedimento

Prazo Execução Obra Tipo Prazo

Local da Obra

Freguesia

Morada Obra

N.º Andar, Lote, etc.

Sítio ou Lugar

Código Postal

Registo Predial

Conservatória

N.º de Registo Data de Registo

Código de acesso à certidão permanente do registo predial via internet:

Registo Fiscal

Bairro Fiscal

Classificação Matriz N.º Artigo

Fração Seção

Dados do Requerimento

Regime

Data de entrada

Tipo de Requerimento

Tipo de Pedido

Tipo de Construção

Município de Lagoa Largo do Município, 8401-851 Lagoa - NIPC 506 804 240
 +351 282 380 400 +351 282 380 444 geral@cm-lagoa.pt www.cm-lagoa.pt

Página 2 de 5 | 15RE072E01



Município de Lagoa – Algarve

Câmara Municipal

Tipo de Utilização

Assunto

PEDIDO

Vem requer a V. Ex^ª, a vistoria **para verificação do estado de conservação do imóvel para efeitos de:**

Verificação do estado de conservação antes da obra

Verificação do estado de conservação depois da obra

A obra localiza-se

Dentro do perímetro de ARU – Área de Reabilitação Urbana

Fora do perímetro de ARU – Área de Reabilitação Urbana concluído há pelo menos 30 anos

Imóvel arrendado passível de atualização faseada das rendas nos termos do artigo 27º do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)

Valor Estimado da Obra

Prédio

Construído ao abrigo de direito anterior

Com edificação titulada por:

Licença de Obras nº

e Licença de Utilização nº

Data da Vistoria

Hora da Vistoria

Nota: As marcações de vistorias da Comissão de Reabilitação Urbana decorrem conforme disponibilidade desta, às 4.ªs feiras entre as 09:30h e as 12:00h.

CÓDIGOS DE ACESSO

Código da Procuração Online

Código da Certidão Permanente Comercial

Código da Certidão Permanente Predial

Outro Código, referente a:

Indique

OBSERVAÇÕES

INFORMAÇÃO E ACESSO A DADOS PESSOAIS

Considerando a entrada em vigor do Regulamento (EU) 2016/679, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção de dados das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados, que entrou em vigor no dia 25.05.2018, doravante designado por RGPD;

Considerando que no âmbito de aplicação do RGPD, é necessário o consentimento expresso do titular dos



Município de Lagoa – Algarve

Câmara Municipal

dados pessoais, a quem devem ser dadas as indicações a que se referem os artigos 13.º e 14.º do RGPD, nomeadamente:

- Os dados pessoais recolhidos destinam-se a ser tratados no âmbito da legislação e tramitação processual prevista no objeto do pedido;
- O prazo de conservação dos dados é o da duração do processo em curso, dos seus efeitos legais e da permanência no arquivo, em cumprimento da legislação aplicável;
- Poderá, a qualquer momento, solicitar o acesso aos dados pessoais que lhe digam respeito e bem assim a sua retificação, limitação do tratamento, oposição ao tratamento, à sua portabilidade e apagamento, dentro dos limites e efeitos legais aplicáveis ao caso concreto;
- Tem o direito a apresentar reclamação junto da entidade de controlo (Comissão Nacional de Proteção de Dados);
- O contato para qualquer pedido de informação/alteração no âmbito da proteção de dados pessoais, pode ser promovido para o e-mail geral@cm-lagoa.pt ou no site do Município de Lagoa através do endereço www.cm-lagoa.pt;

Assim sendo, declaro estar consciente desta informação e autorizo o tratamento dos meus dados pessoais, para os fins a que se destinam, não lhe podendo ser dado outra finalidade sem a minha autorização prévia.

O(A) subscritor(a), declara consentir, nos termos do nº 2 do artigo 5º da Lei nº 7/2007, de 5 de Fevereiro, e no âmbito do presente procedimento, a reprodução do cartão de cidadão, ou documento equivalente, em fotocópia ou qualquer outro meio

Sim
 Não

O(A) subscritor(a), no âmbito do Regulamento Geral da Proteção de Dados, declara consentir a recolha dos dados pessoais, os quais se destinam a ser tratados no âmbito da legislação e tramitação processual prevista no objeto do pedido

Sim
 Não

O(A) subscritor(a), sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente requerimento correspondem à verdade

Pede deferimento,

Lagoa,

O(A) Requerente / O(A) Representante,

(Assinatura do(a) requerente ou de outrem a seu rogo, se o(a) mesmo(a) não souber ou não puder assinar)

Gestor(a) do Procedimento: **Secretaria de Obras e Urbanismo**

Telefone: **282380400** E-mail: **secretaria.obras.urbanismo@cm-lagoa.pt**

Responsável pela Direção de Procedimento:

Contacto Telefónico: E-mail:

Responsável pelo tratamento de dados: **Município de Lagoa (Algarve)**

Telefone: **282380400** E-mail: **geral@cm-lagoa.pt**



Município de Lagoa – Algarve

Câmara Municipal

ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

- Requerente – Pessoa Singular: Cartão de Cidadão ou B.I. e NIF
- Requerente – Pessoa Coletiva: Certidão Comercial Permanente ou Código de Acesso à Certidão Comercial Permanente
- Representante – Doc. comprovativo da qualidade de representante
- Planta de localização à escala 1:2000
- Caderneta Predial
- Certidão do Registo Predial
- Licença de utilização
- Certidão de construção anterior a 1951
- Comprovativo da entrega de comunicação prévia, pedido de licenciamento ou comunicação de controlo de obras isentas de controlo prévio junto do Município, quando não entregue em simultâneo com o presente requerimento
- Contrato de Arrendamento no caso de imóvel arrendado passível de atualização faseada das rendas nos termos do art.º 27.º do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)
- Certificado Energético Final, no caso de pedido de 2.ª vistoria, após conclusão da obra
- Outros

FORMATO DIGITAL

As peças escritas deverão ser apresentadas em formato PDF e as desenhadas em DWF

ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS NÃO APRESENTADOS

Fundamentação

Anexo IV Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios



nrau NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

(código do técnico)	(número da ficha)

A. IDENTIFICAÇÃO

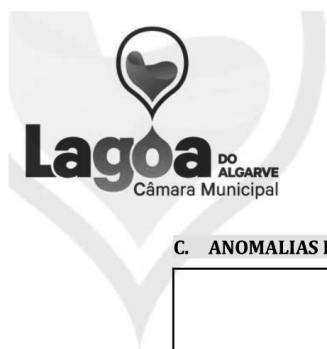
Rua/Av./Pr.:					
Numero	Andar	Localidade		Código Postal	
Distrito		Concelho		Freguesia	
Artigo Matricial		Fração		Código SIG (facultativo)	

B. CARATERIZAÇÃO

N.º Pisos do edifício	N.º Unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º divisões da unidade	Uso da unidade

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se Aplica	Ponderação - Pontuação
	Muito Ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves		
Edifício	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)		
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
Outras partes comuns							
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =
6. Tetos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =
9. Dispositivos de proteção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =
13. Instalação elétrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
 (Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se Aplica	Ponderação - Pontuação
	Muito Ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves		
Edifício	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)		
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =
Unidade							
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =
22. Tetos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
26. Dispositivos de proteção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =
27. Dispositivos de proteção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
33. Instalação elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a) _____



Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)
Índice de anomalias (a/b)

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS “GRAVES” E/OU “MUITO GRAVES”

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

O estado de conservação do locado é:

Excelente Bom Médio Mau Péssimo

O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é ____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)



nrau NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim Não

G. OBSERVAÇÕES

H. TÉCNICO

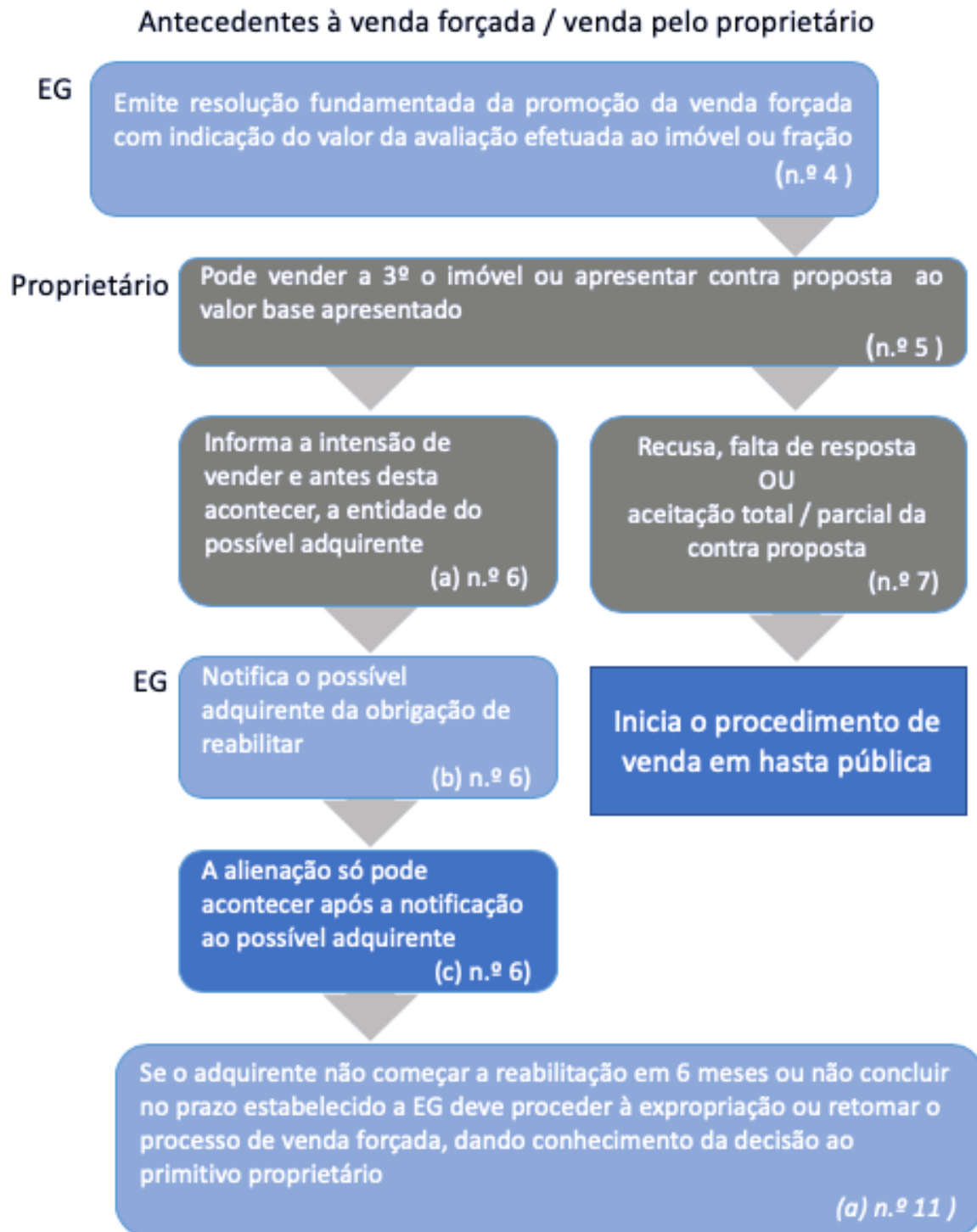
Nome do Técnico: _____ Data da Vistoria: Clique ou toque para introduzir uma data.

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:		_____
Data de emissão:	<input type="text"/> Clique ou toque para introduzir uma data.	(Validade: 3 anos)

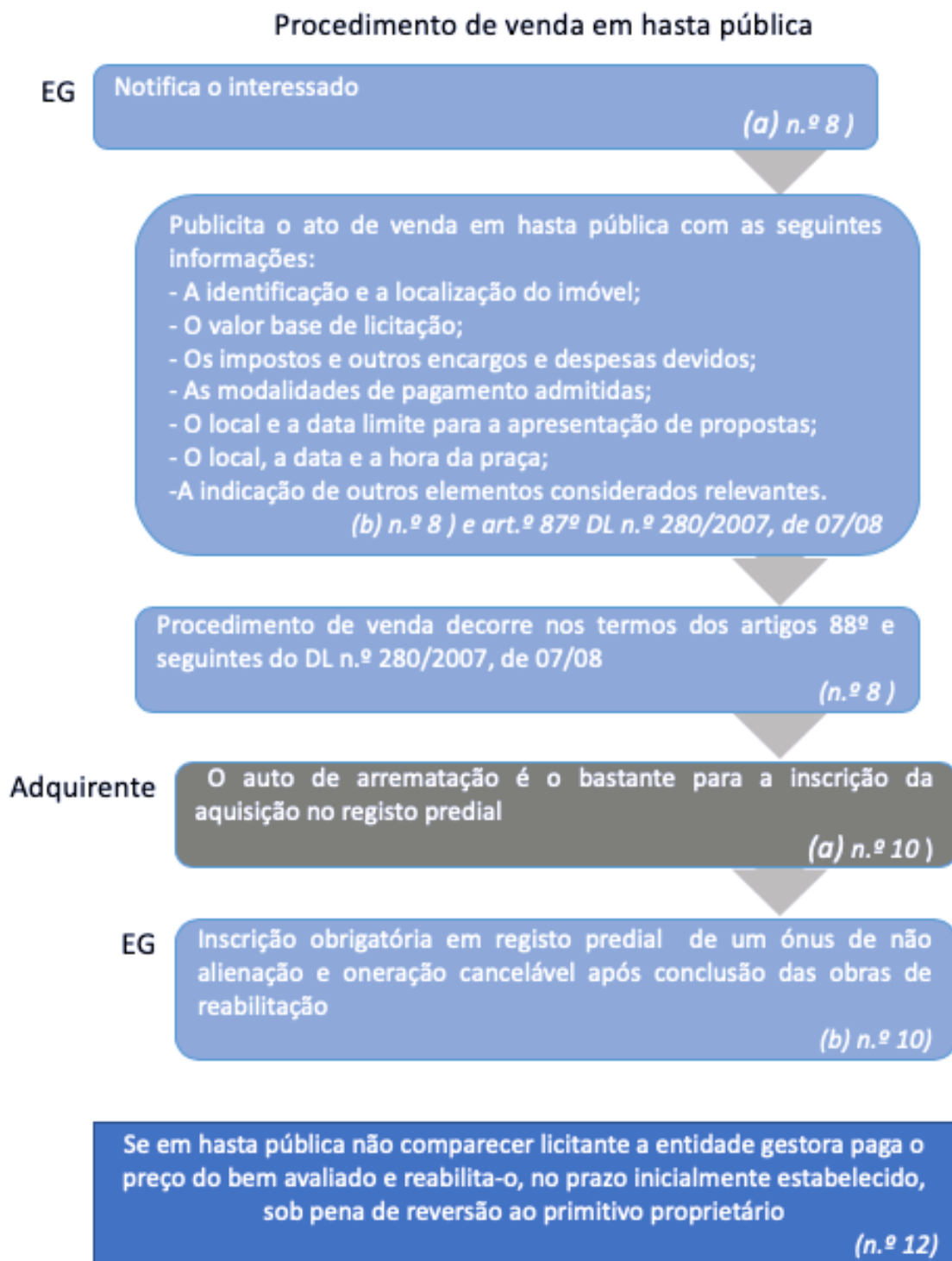
(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/nrau)

Anexo V Fluxograma de procedimentos antecedentes à realização da venda forçada ou à venda quando realizada pelo proprietário



Fonte: RJRU; próprio

Anexo VI Fluxograma do procedimento de venda em hasta pública



Fonte: RJRU; próprio

Anexo VII Área de Reabilitação Urbana de Lagoa



O USO DE INSTRUMENTOS NÃO FINANCEIROS NA OPERACIONALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

O caso de Lagoa

Dissertação de Mestrado em Reabilitação Urbana Integrada | Miguel Ângelo Conduto

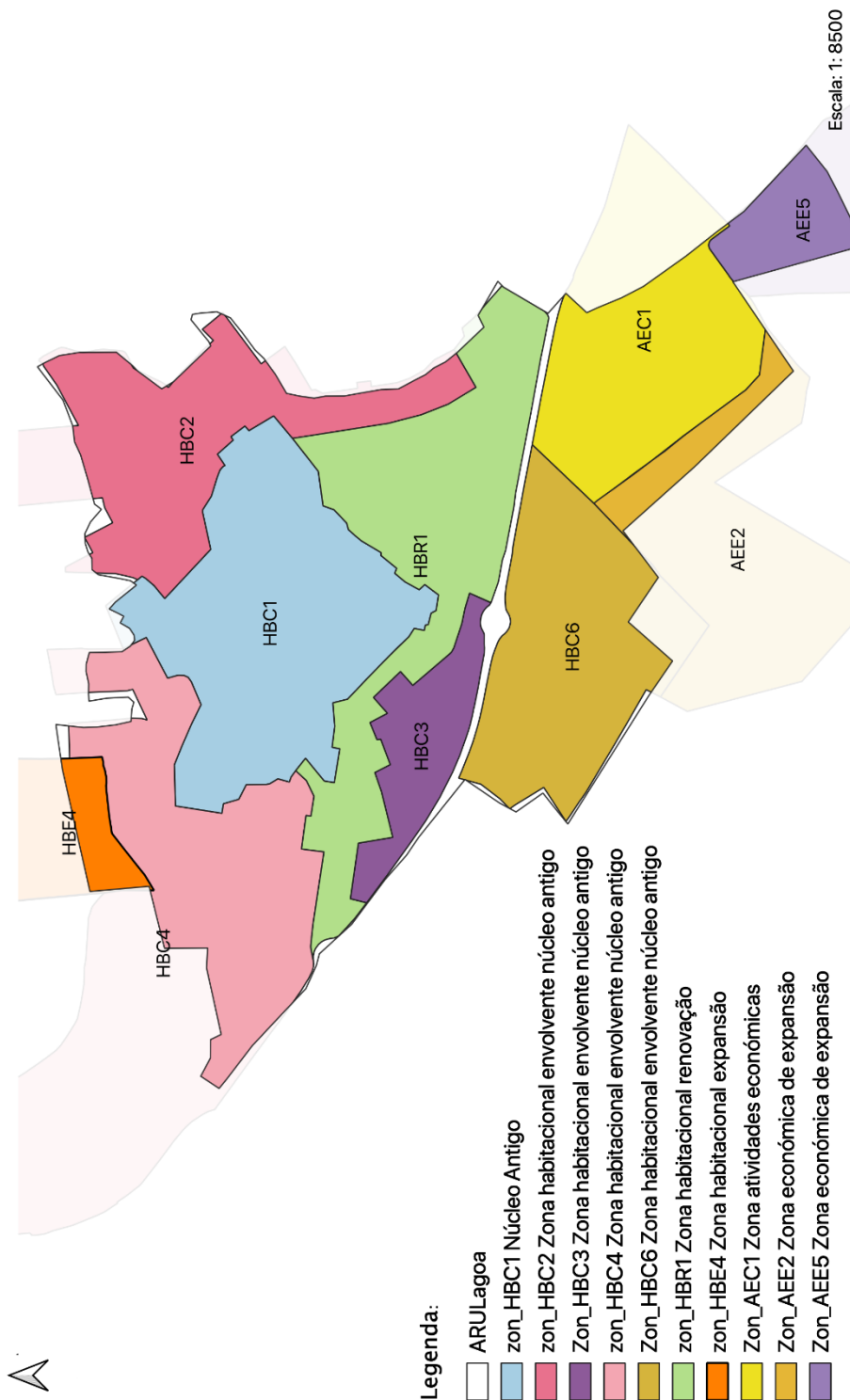
Área de Reabilitação Urbana de Lagoa

jun.2020



FACULDADE DE ARQUITECTURA
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

Anexo VIII Sobreposição dos zonamentos da UP3 à ARU de Lagoa



O USO DE INSTRUMENTOS NÃO FINANCEIROS NA OPERACIONALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

O caso de Lagoa

Dissertação de Mestrado em Reabilitação Urbana Integrada | Miguel Ângelo Conduto

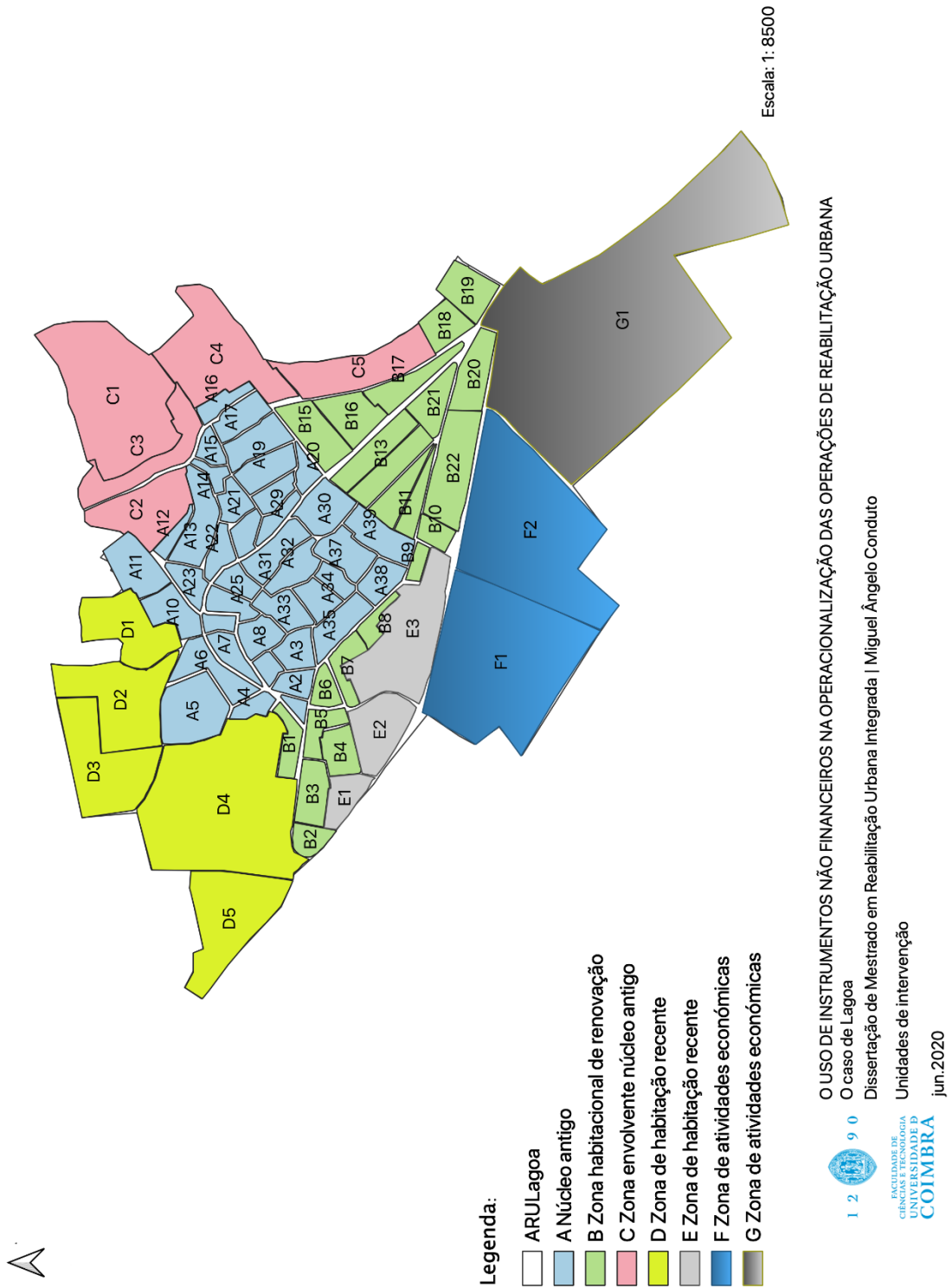
Sobreposição dos zonamentos da UP3 à ARU de Lagoa

jun. 2020



FACULDADE DE
CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
UNIVERSIDADE DE
COIMBRA

Anexo IX Proposta de delimitação de unidades de intervenção



Anexo X Área de estudo



O USO DE INSTRUMENTOS NÃO FINANCEIROS NA OPERACIONALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

O caso de Lagoa

Dissertação de Mestrado em Reabilitação Urbana Integrada | Miguel Ângelo Conduto

Área de estudo

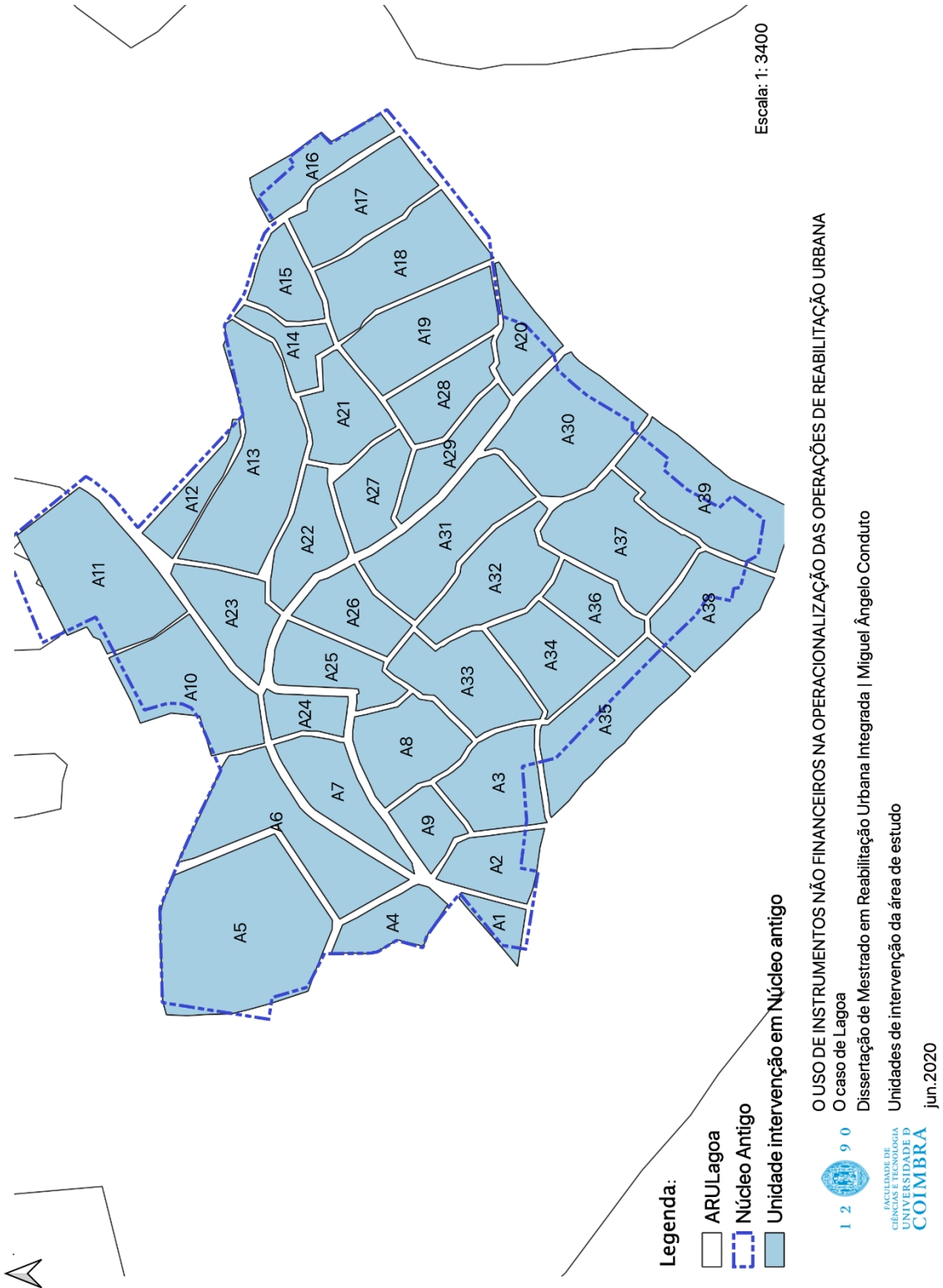
jun.2020



FACULDADE DE
ARQUITECTURA
UNIVERSIDADE DE
COIMBRA

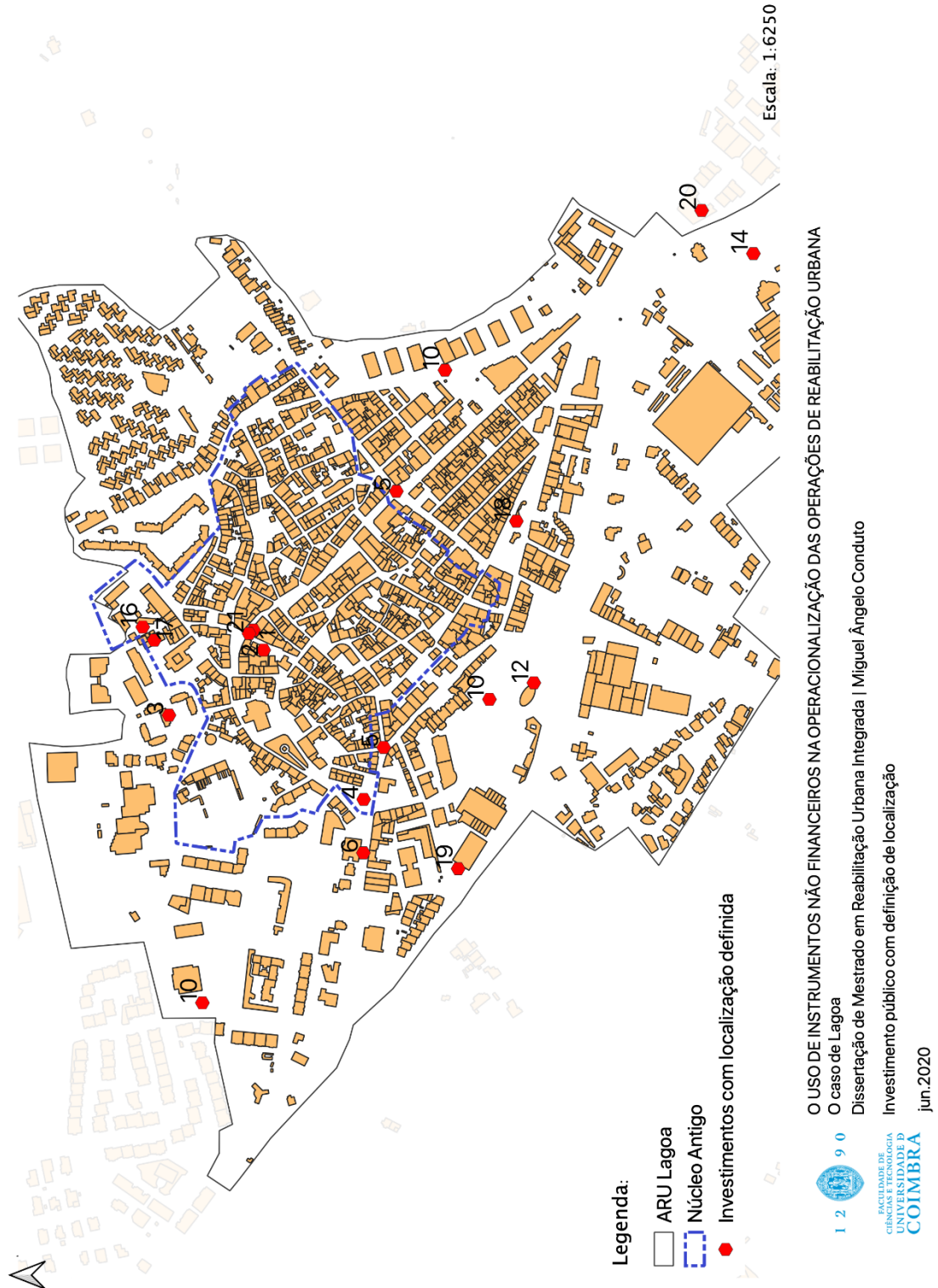
Fonte: próprio

Anexo XI Unidades de intervenção da área de estudo



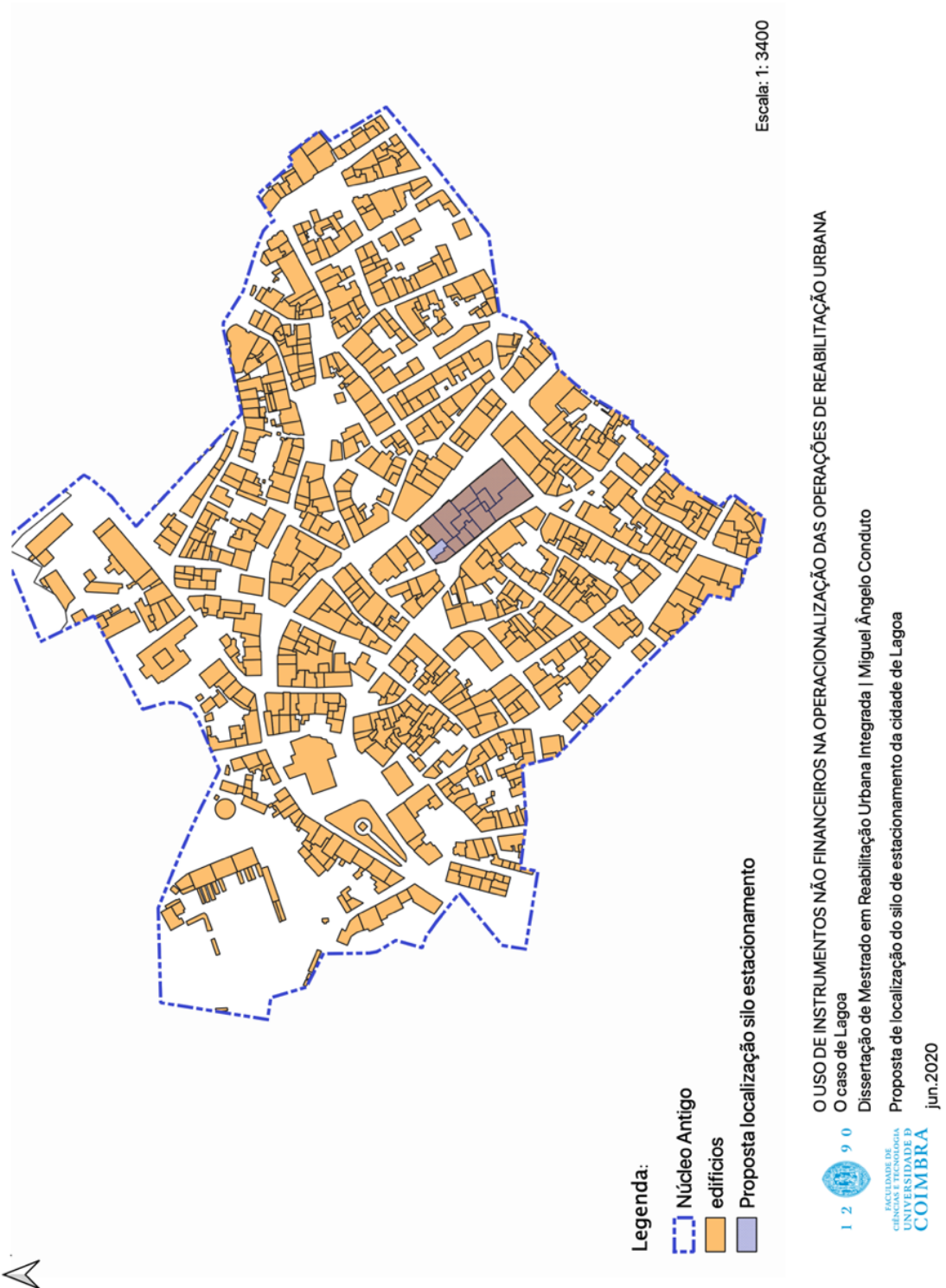
Fonte: próprio

Anexo XII Investimento público com definição de localização



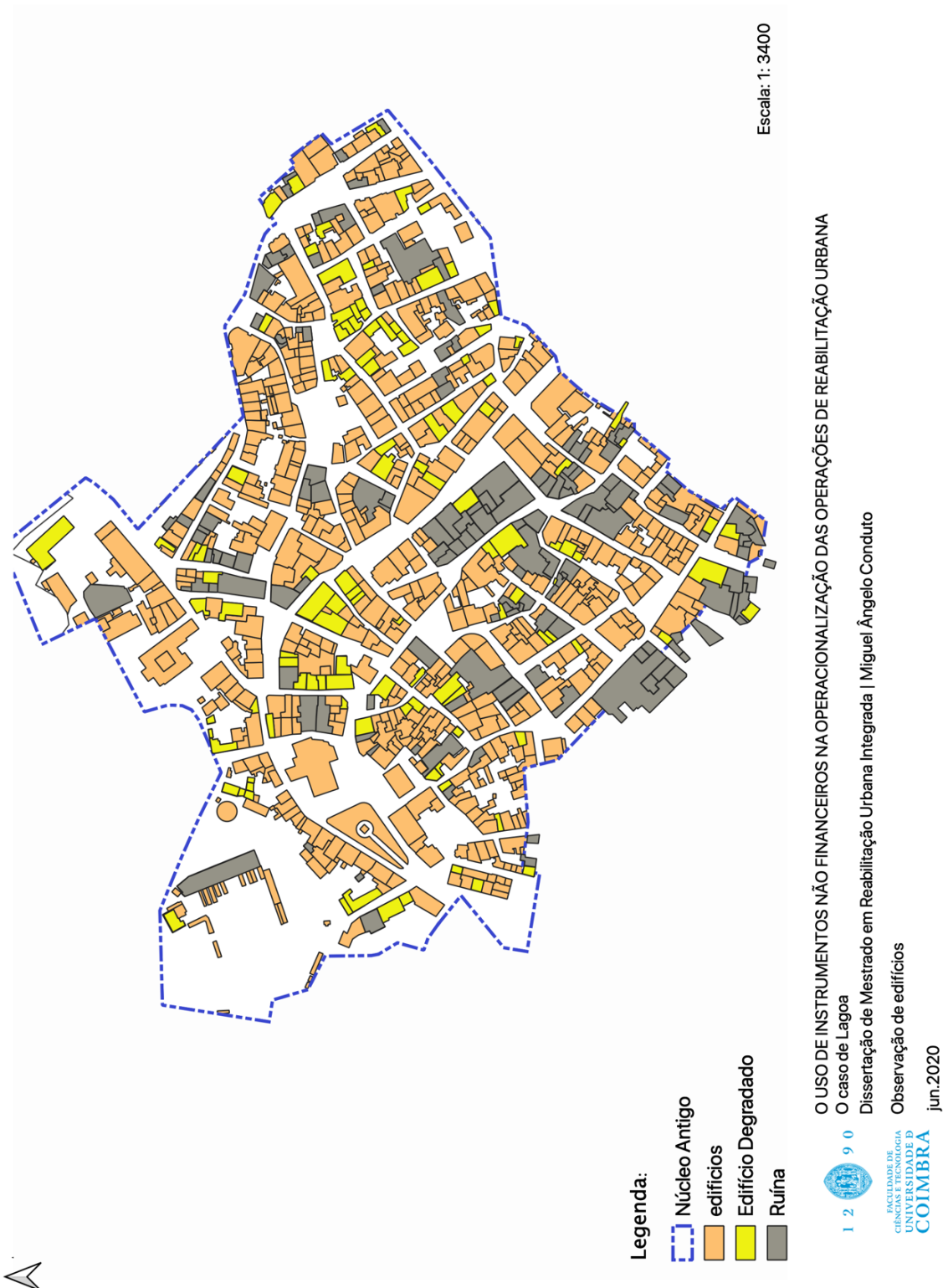
Fonte: CM Lagoa, próprio

Anexo XIII Proposta de localização do silo de estacionamento da cidade de Lagoa



Fonte: próprio

Anexo XIV Levantamento do edificado da área de estudo



Fonte: próprio