

REABILITAÇÃO URBANA DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS

* Raul Mota Cerveira

Não é novidade para ninguém que os centros urbanos das cidades portuguesas se encontram, na sua maioria, em estado de avançada degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança. De igual modo, o panorama social dos centros urbanos é devastador na medida em que a população que aí vai residindo está maioritariamente envelhecida, sem poder de compra e, conseqüentemente, sem possibilidade de reabilitar as suas habitações e dinamizar o comércio local. Os centros urbanos, outrora as zonas nobres das cidades, deixaram de o ser, constituindo, hoje em dia, um verdadeiro pesadelo urbanístico e social. A degradação urbanística e social é visível no mau estado de conservação dos edifícios públicos, na ausência de funcionalidade dos mesmos, na má qualidade do comércio existente e no incipiente e degradado património habitacional. É inconcebível que os mercados municipais, terminais de transportes e serviços da Administração pública continuem a funcionar nos centros das cidades ao invés de se transferirem para a periferia das mesmas onde poderão ser mais facilmente acedidos. É também inconcebível que os centros das cidades não tenham capacidade de fixação de comerciantes e residentes, limitando-se a serem locais de passagem durante o dia e vazios urbanos durante a noite e fins de semana.

As razões que constituem causa próxima dessa degradação urbanístico-social são variadas, destacando-se o congelamento das rendas, a falta de investimento público, as limitações dos instrumentos de ordenamento do território que, muitas vezes, impedem o desenvolvimento de usos de comércio e de habitação para essas áreas e a ausência de uma política pública de requalificação urbana.

Nos últimos anos, foram dados alguns passos no sentido de criar condições que permitam a reabilitação das referidas áreas urbanas, salientando-se, para o que agora nos interessa, a aprovação do DL 104/2004, de 7 de Maio, que atribui aos Municípios a possibilidade de criarem empresas de reabilitação urbana das quais disponham da totalidade do capital social. Estas sociedades são as também designadas *SRU - Sociedades de Reabilitação Urbana*. As SRU têm por atribuição *promover a reabilitação urbana das respectivas zonas de intervenção* e, para o efeito, dispõem de numerosos e importantes poderes, destacando-se, os de *licenciamento e autorização de operações urbanísticas, de expropriação, realojamento e fiscalização de obras*. Ou seja, as SRU não são mais do que *departamentos* municipais especializados em matéria de reabilitação urbana. Porém, a eficácia das SRU está condicionada *ab initio* na medida em que a cabal prossecução das suas atribuições está dependente da realização de investimentos públicos e, como é sabido, os Municípios, fortemente endividados, não dispõem de verbas que possam transferir para essas sociedades.

A via mais eficaz para assegurar a prossecução das finalidades das SRU consiste em atrair promotores imobiliários para a actividade de reabilitação urbana, pois só estes poderão injectar os capitais necessários para esse efeito. O DL 104/2004, consagra a possibilidade de as SRU, na sequência de um concurso público com vista à escolha de um parceiro privado, celebrarem com o mesmo um **Contrato de Reabilitação Urbana** por intermédio do qual o parceiro privado se obriga a executar determinadas tarefas de reabilitação que podem incidir sobre um quarteirão, uma rua, pátio ou sobre um edifício de particular interesse público (por exemplo, um mercado, um terminal rodoviário, um monumento ou um edifício afecto à sede de uma Câmara Municipal). É este contrato, quando tem por objecto um edifício, que merece as notas críticas que, seguidamente, são expostas. De acordo com o mesmo diploma, como contrapartida pelo investimento a efectuar pelo parceiro privado, o parceiro público obriga-se a

transferir para aquele os direitos de superfície ou de propriedade sobre os bens intervencionados. No entanto, essas contrapartidas são escassas e insusceptíveis de captar investimentos privados.

A razão de ser do contrato de reabilitação urbana de edifícios é apenas uma: obter financiamento privado para as obras públicas que os Municípios não podem custear. Como se disse, esse contrato não é *de per se* suficiente para atrair os promotores imobiliários ao ponto de os fazer desviar as atenções de projectos lucrativos - os *cash machines* - tais como, a implementação de *retail parks*, conjuntos comerciais, projectos habitacionais e de escritórios. O investimento em edifícios públicos não é lucrativo e não é a mera promessa de transmissão do direito de superfície ou de propriedade que vai atrair os financiamentos de que os promotores imobiliários necessitam para custear os seus projectos. Na verdade, uma vez efectuadas as obras de reabilitação, os investimentos efectuados não têm retorno significativo na medida em que os edifícios intervencionados não podem, na maior parte dos casos, ser afectados aos usos geradores de receitas, isto é, ao comércio, à habitação e aos serviços, limitando-se a ser arrendados às entidades públicas interessadas, mormente, os Municípios, sendo que essa renda apenas cobrirá, e a muito longo prazo, o pagamento do financiamento utilizado.

O contrato de reabilitação urbana só será verdadeiramente útil se o seu conteúdo abranger a vertente da **requalificação**, atribuindo ao parceiro privado o poder de desenvolver uma estratégia urbana para o edifício intervencionado, assim criando outras perspectivas de negócio e de exploração da obra. Por exemplo, a intervenção de reabilitação de um mercado municipal poderá ser atractiva para um promotor imobiliário se o mesmo poder desenvolver no mesmo usos inicialmente não contemplados nos instrumentos de ordenamento do território, tais como, o comércio, os serviços e a habitação. A construção ou a remodelação de um edifício sede de uma Câmara Municipal poderá atrair os promotores imobiliários se os mesmos puderem nele desenvolver e explorar fracções imobiliárias afectos a outros serviços, tais como, cartórios notariais, conservatórias, atendimento ao público de empresas concessionárias de serviços públicos, etc., facultando-lhe também a possibilidade de desenvolver e explorar infra-estruturas comuns tais como parques de estacionamento. Nesta hipótese, os promotores teriam a garantia de que o retorno do investimento resultaria da exploração da actividade comercial, da alienação da fracções habitacionais, da celebração de tantos contratos de arrendamento quanto os serviços instalados e da exploração directa ou indirecta dos parques de estacionamento ou outras infra-estruturas de apoio instaladas.

Concomitantemente, os Municípios também sairiam a ganhar na medida em que, no âmbito do referido contrato de reabilitação e requalificação urbanas, veriam as obras públicas executadas, participariam nos lucros gerados pelo parceiro privado e, simultaneamente, a requalificação urbana atrairia comerciantes, consumidores e novos residentes assim contribuindo para a revitalização económica e social dos espaços urbanos. Do exposto resulta que o **Contrato de Reabilitação Urbana de Edifício de Particular Interesse Público** terá que ser repensado. O mesmo não pode ser concebido como um mero mecanismo de financiamento externo das autarquias locais, antes devendo ser pensado como sendo um instrumento de requalificação e revitalização urbanas. Para tal mostra-se necessário alterar o DL 104/2004 alargando o âmbito da intervenção a atribuir ao parceiro privado, mas também conceber mecanismos céleres e transparentes de alteração e flexibilização dos instrumentos municipais de ordenamento do território que possibilitem a reafectação dos usos de certos edifícios a outros inicialmente não previstos. Como vimos, as razões que justificam essas alterações legislativas e regulamentares são abundantes. Haja vontade política para as concretizar.

* *Advogado*