

Rev CED UA

N.º 45 • ANO XXIII • 1.20 • JANEIRO-JUNHO 2020

DOCTRINA

O ambiente português perante o Tribunal de Justiça e a Comissão Europeia

Ludwig Krämer

A competência dos tribunais administrativos e contraordenações em matéria de direito do urbanismo

João Evangelista Fonseca

Os sistemas construtivos em terra como património cultural e a sua viabilidade na resposta às alterações climáticas

Catarina Isabel de Assis Gabriel

A responsabilização do morador na reabilitação urbana

João Tomé Pilão

The Portuguese environment before the EU Court of Justice and the EU Commission

José Maria Neto Assis Gabriel

JURISPRUDÊNCIA

Tribunal Central Administrativo Norte

Alexandra Seabra Ramos

RECENSÕES

The role of multilateral environmental agreements: a reconciliatory approach to environmental protection in armed conflict

Alice Jesus Barbosa

Étude de droit suisse, International et comparé

Ana Jorge Martins

DOSSIER

Projeções ambientais sobre o Mundo Pós-Covid e a possibilidade de uma nova ordem ecológica

Alexandra Aragão / Fernanda Paula Oliveira / Licínio Lopes Martins



A responsabilização do morador na reabilitação urbana

João Tomé Pilão ¹

SUMÁRIO

Enquanto política pública integrada, a reabilitação urbana é um domínio onde se entrecruzam necessariamente diferentes políticas, através da integração de valores sociais, económicos e financeiros.

Assim, se por um lado o dever de promoção da política pública de reabilitação urbana cabe ao Estado, o dever de reabilitar e de suportar financeiramente estas intervenções cabem, *prima facie*, ao proprietário ou titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e não sobre os contribuintes.

1. NOTA INTRODUTÓRIA

No desenvolvimento do direito do urbanismo hodierno, muito se tem escrito sobre a reabilitação urbana e a importância que a mesma assume na política pública de ordenamento do território. Esta importância, em números, é demonstrada pelo crescendo de Áreas de Reabilitação Urbana ², bem como, numa base mais informal, nos lemas motivacionais adotados por alguns municípios para o efeito, veja-se a título meramente exemplificativo, o lema motivacional que assemelha o corpo humano à cidade “Reabilitar com paixão, recuperar o coração” do “Plano de Ação para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu”.

Imbuídos neste crescendo numérico e motivacional apresentamos o objetivo desta breve nótila, que é descortinar no âmago do novo direito real de habitação duradoura (doravante DHD), a responsabilização do morador na reabilitação urbana. Será que o DHD pode ser um instrumento de concretização da reabilitação urbana, de políticas de habitação, ou ambas?

Para tal, começaremos por analisar as opções político-legislativas que sustentaram a criação dos regimes jurídicos da reabilitação urbana e do DHD no sentido de encontrar a sua interseção teleológica. De seguida, exibiremos uma síntese daquilo que é o princípio da responsabilização na reabilitação urbana, legislativamente consagrado na alínea *a*) do artigo 4.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009

¹ Advogado.

² O número de Áreas de Reabilitação Urbana é de 1200 segundo a informação disponível no Portal da Habitação em 22.05.2020, disponível em www.portaldahabitacao.pt/web/guest/aru-em-vigor#/quadroArus.

de 23 de outubro (doravante RJRU). Subsequentemente, analisaremos o alcance deste princípio no regime jurídico do DHD, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro.

Não obstante esta interseção de matérias, importar-nos-á dedicar mais algumas linhas à responsabilização característica dos intervenientes neste direito real e, especificamente, do morador.

A opção pela utilização da palavra responsabilização e não responsabilidade no título merece uma pequena consideração introdutória, dada a sua importância ao longo do texto e que se prende com dois motivos justificativos. O primeiro e mais importante, de ordem normativa, já que é o legislador que opta pela utilização da palavra responsabilização ao invés da responsabilidade na consagração do princípio que vai entroncar todo o nosso texto; o segundo motivo prende-se com considerações de ordem conceitual, ou seja, a responsabilização é um substantivo definido no dicionário como a “imputação ou assunção de responsabilidades”³, ora é a imputação de responsabilidades que iremos analisar.

Durante a exposição tentaremos evitar qualquer perturbação no equilíbrio entre a reabilitação urbana e a reabilitação do edificado, não excludentes, mas como perspetivas potencialmente complementares e de dois olhares sobre a mesma realidade⁴. Cometeremos tal desvio, tão só com a finalidade de simplificação de raciocínio, já que a cobaia deste ensaio é a reabilitação de um edifício localizado numa área de reabilitação urbana e sobre o qual está constituído o direito real de habitação duradoura.

2. A GARANTIA DO DIREITO FUNDAMENTAL À HABITAÇÃO: MOTIVAÇÕES POLÍTICO-LEGISLATIVAS NA REABILITAÇÃO URBANA E NO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA

A Constituição da República Portuguesa considera o direito do urbanismo como garante do *direito à habitação*, incumbindo ao Estado “programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social” (alínea a) do número 2 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa). Por seu turno, o direito do urbanismo contribui para a garantia da efetivação do direito à habitação mediante a planificação urbanística e, por outro lado, por via da definição das regras técnico-jurídicas a que deve obedecer a construção de edifícios destinados à habitação⁵.

3 Dicionário da Língua Portuguesa, Porto, Porto editora, 2006.

4 LOPES, DULCE, “Reabilitação urbana: o regime jurídico e a prática” in *Atas do I Congresso de Direito do Urbanismo*, Coimbra, Almedina, 2019, p. 247.

5 ALVES CORREIA, Fernando, *Manual de Direito do Urbanismo*, vol. I, Coimbra, Almedina, 2008, p. 138.