

OPINIÃO

# Reabilitação Urbana como regra e com regras



FILIPE PEREIRA DUARTE  
Associado da Abreu Advogados

No passado dia 15 de novembro entrou em vigor o Decreto-Lei (DL) n.º 95/2019, de 18 de julho. Este diploma legal revogou alguns regulamentos técnicos, promoveu alterações em vários diplomas legais e foi acompanhado de novos diplomas regulamentares. Uma das alterações mais significativas impostas por este diploma foi a revogação do DL 53/2014, de 8 de

abril, designado por Regime Excepcional da Reabilitação Urbana (RERU). Isto porque, este diploma previa a dispensa da observância de diversas disposições técnicas que o legislador entendia serem um entrave à reabilitação. Resumidamente, este diploma isentava as operações de reabilitação do cumprimento de algumas normas técnicas, relacionadas com áreas mínimas da habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores, prevendo ainda a dispensa da observância de determinados requisitos sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica e instalação de gás e infraestruturas de telecomunicações.

Ora, o RERU começou a ser preparado em 2012 e, como se sabe, Portugal estava em plena

**Transitou-se de um regime legal focado na promoção da reabilitação, para um regime, que pretendendo ter o interesse dos investidores pela reabilitação, quer aproximar as exigências da construção nova à reabilitação**

crise económica. Como tal, a dinamização deste setor e a promoção do regresso das populações aos centros históricos eram prioridades. Aproximadamente 34% do parque habitacional precisava de reabilitação e a reabilitação do edifício existente em Portugal representava apenas cerca de 6,5% do total da atividade do setor da construção. A média europeia era de 37%!

Em 2019 a realidade é muito diferente, percebemos isso se deambularmos pelos centros históricos das cidades. Face ao número crescente de operações de reabilitação, pretendeu-se com estas alterações promover a reabilitação como regra, e com regras. Transitou-se de um regime legal focado na promoção da reabilitação, para um regime que, pre-

tendendo manter o interesse dos investidores pela reabilitação, quer aproximar as exigências da construção nova à reabilitação. Como cidadão português e enquanto consumidor, compreendo a necessidade de regular a reabilitação, visto que cada vez mais pessoas adquirem imóveis reabilitados. Na qualidade de advogado, reconheço uma alteração legislativa equilibrada, porque não olvida que a reabilitação é diferente da construção nova, criando um conjunto de regras específicas e menos exigentes. Teremos, no entanto, que aguardar para perceber se as opções técnicas foram acertadas, se são exequíveis e se existe capacidade das entidades administrativas para controlar e aplicar as novas "regras do jogo". ●