

# A ordem para reabilitar e a venda forçada como mecanismos de intervenção dos poderes públicos no mercado imobiliário

**Gonçalo Reino Pires**

Serra Lopes Cortes Martins //  
Advogados  
grp@slcm.pt

**A venda forçada, precedida de uma ordem para reabilitar, é um mecanismo que potencia a entrada de imóveis para reabilitar no mercado imobiliário, evitando imobilismos especulativos e solucionando problemas comuns de compropriedade hereditária**

No meio de uma vivência diária em Lisboa, um fim-de-semana no Porto serviu para confirmar a ideia que, nestes dois centros urbanos, a forte dinâmica imobiliária ainda tem muitos edifícios para reabilitar.

Perante este cenário, e por via dos mecanismos correctos e justos, a colocação destes imóveis no mercado da reabilitação permite estruturar o mercado imobiliário, promover a reabilitação e regeneração urbanas e aumentar a oferta de fogos para habitação nas áreas centrais e históricas destas duas cidades.

A venda forçada, precedida de uma ordem para reabilitar, é um mecanismo que potencia a entrada de imóveis para reabilitar no mercado imobiliário, evitando imobilismos especulativos e solucionando problemas comuns de compropriedade hereditária.

Devemos realçar que a venda forçada é mais do que uma expropriação por utilidade pública urbanística: ao mesmo tempo que concede aos proprietários todas as garantias previstas na lei para o expropriado, garante que todo o produto da venda obtido em hasta pública é distribuído pelos proprietários, mesmo que ultrapasse o valor da avaliação inicial, garantindo uma verdadeira venda em condições de mercado.

Assim, através da venda forçada, ultrapassam-se situações como (i) a do especulador que pretende apenas esperar que os preços subam, (ii) a da pluralidade de herdeiros que não se põe de acordo sobre a venda, (iii) a dos herdeiros que nem sabem onde estão os demais herdeiros, (iv) a dos proprietários que não têm capacidade ou iniciativa para promover a venda ou a reabilitação dos seus edifícios.

Não obstante, o recurso à venda forçada não deve ser acrítico, devendo ser antecedido de tentativas sérias de regularização urbanística destes edifícios fora de um contexto coercivo e, no âmbito do processo de hasta pública, de garantias materiais de publicidade, de imparcialidade e de procura efectiva do melhor resultado financeiro possível para os proprietários.

Para que este os resultados do mecanismo da venda forçada sejam maximizados, é necessária apenas uma alteração legislativa que permita que o adquirente do imóvel, ao contrário do que acontece hoje, não fique inibido de promover obras de alteração dirigidas a adequar a estrutura construtiva e arquitectónica do imóvel às necessidades actuais.

De facto, dado que a ordem para reabilitar pressupõe a obrigação de manter a estrutura e a compartimentação do edificado em reabilitação, muitas vezes obsoleta e típica do mercado de há 50 anos ou mais, a venda forçada pode perder uma parte substancial do papel dinamizador que pode ter no mercado imobiliário.

Neste contexto, pensamos que um maior dinamismo no recurso à venda forçada por parte dos municípios (nomeadamente de Lisboa e do Porto) constitui uma intervenção dos poderes públicos no mercado imobiliário capaz de o regular e direccionar no sentido de correcção das deficiências que, justamente agora, lhe são apontadas. A venda forçada é apta a potenciar, simultaneamente, um aumento substancial da oferta habitacional e a consequente diminuição dos preços de compra e venda e de arrendamento para níveis aceitáveis, por um lado, e a consolidação da dinâmica de reabilitação e regeneração urbanas, por outro.

Até ao momento, e apesar de esta estar prevista desde 2008 no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o recurso à venda forçada por parte dos poderes públicos foi ainda menos que residual. É uma tendência que, na nossa opinião, só tem vantagens em ser mudada.

*Nota: O CONSTRUIR manteve a grafia original do artigo*