

Data: Julho de 2011

Página: 6

Periodicidade: Mensal

“A maior dificuldade que sempre tive foi a morosidade da função pública”, explica Sofia Plácido de Abreu, 61 anos, especialista nas áreas de urbanismo e imobiliário. Por causa disso, já viu investidores espanhóis desistirem de projectos em Portugal. Considera que neste momento a grande aposta deve ser na recuperação do que existe e não na urbanização de novas frentes

Sofia Plácido de Abreu, sócia da Pares Advogados

Morosidade é o principal problema



Advocatus | Porque é que decidiu especializar-se nas áreas do urbanismo e imobiliário?

Sofia Plácido de Abreu | Decidi especializar-me nestas áreas por causa do meu início de carreira. É que o primeiro local para onde trabalhei foi o Fundo Fomento da Habitação e para as cooperativas de habitação. Era a única jurista do sector das cooperativas que tinham apoio do Estado e,

por isso tinha que fazer várias coisas: ajudar as câmaras a fazer expropriações para habitação social, fazer os estatutos das cooperativas, os direitos de superfície, os contratos de empreitadas. Tudo isso passava por mim e foram quatro anos que trabalhei nestas áreas, com muito trabalho mas de que gostei imenso. A partir daí, foi com naturalidade que me especializei nesta área.

Advocatus | Que recordações é que guarda dessa experiência na área das cooperativas de habitação?

SPA | As melhores. Fui para lá trabalhar como recém-licenciada em Direito, nem sequer fiz o estágio naquela altura. Foram tempos fantásticos e ainda hoje tenho clientes que são de cooperativas dessa época.

Advocatus | Quais os problemas mais comuns com que se confronta no dia-a-dia?

SPA | Hoje em dia trabalho com o sector privado e mantive algumas ligações a autarquias. A maior dificuldade que sempre tive foi a morosidade da função pública - e eu fiz parte da função pública, mas foi numa época em que se tentava resolver as coisas rapidamente

Data: Julho de 2011

Página: 7

Periodicidade: Mensal

porque as carências eram muitas ao nível da habitação. O que depois me fez imensa confusão foi constatar como a administração pública tende a tornar morosos os processos, em detrimento de tudo e de todos.

Advocatus | Confirma então a ideia de que a burocracia é muito acentuada nestas áreas?
SPA | Confirmo.

Advocatus | Porque é que ela existe?

SPA | Penso que tem a ver com a maneira de estar das pessoas. Quem tem o meu percurso e a minha idade sabe que a nossa ideia era sempre fazer depressa e bem. Penso que se criou uma situação de deixar estar porque, julgo, deve ter a ver com os dirigentes. Quando estive nas cooperativas de habitação, os dirigentes eram muito novos e eram pessoas que tinham uma dinâmica extraordinária. Nunca mais vi isso na função pública. Por vezes, há pessoas que até querem fazer mas é tudo muito complicado, muito difícil. Por exemplo, relativamente a clientes estrangeiros é difícil fazê-los perceber os tempos, as demoras, que existem.

Advocatus | Já teve alguns clientes estrangeiros que perderam a paciência e foram embora?

SPA | Sim. Espanhóis, por exemplo. Em Espanha, as coisas são muito diferentes do que se passa aqui. Agora tenho uns ingleses que estão em vias de partir, o que faz um pouco de confusão nos tempos que correm.

Advocatus | Qual foi o projecto imobiliário privado que lhe deu mais trabalho ou onde tenha encontrado alguma dificuldade especial diferente de outros em que trabalhou?

SPA | Um deles foi o da Penha Longa, um dos primeiros conjuntos verdadeiramente turísticos que houve em Portugal. Trabalhei directamente com os japoneses da Aoki. Os japoneses gostam de fazer as coisas como deve ser. Hou-

“Quando estive nas cooperativas de habitação os dirigentes eram muito novos e eram pessoas que tinham uma dinâmica extraordinária. Nunca mais vi isso na função pública”

ve outros que me deram prazer, como a Comporta, por exemplo, e um plano interessante das Antas, no Porto.

Advocatus | Trabalhou com as Câmaras de Rio Maior e de Lisboa. O que considerou mais aliciente nesses trabalhos?

SPA | Trabalhei também com as câmaras de Setúbal e Funchal. Uma das tarefas que considerei mais aliciente foi proteger as autarquias, do ponto de vista jurídico, relativamente a certas pretensões imobiliárias. Também assessorava do ponto de vista jurídico a gestão corrente das autarquias e aí havia processos complicados. Outras vezes era mesmo para planeamento. Em Lisboa, por exemplo, integrei a equipa responsável pelo PDM que ainda está em vigor.

Advocatus | Há uma certa “má fama” que rodeia os PDM, principalmente por causa de alterações cirúrgicas que são feitas para, alegadamente, beneficiarem empresas ou pessoas. Esta é uma ideia feita ou corresponde, de facto, à realidade?

SPA | Acho que há situações em que isso acontece mas devo-lhe dizer que há aqui um “drama” nacional relativamente a essa matéria. É que, de acordo com a lei, os Planos Directores Municipais devem durar 10 anos e devem ser revistos ao fim de cinco. Na realidade muitas vezes deveriam ser profundamente alterados muito tempo antes. O plano director de Lisboa em que eu participei, que ficou pronto em 1994, ainda está em vigor. É claro que se encontra desfasado em imensas coisas. Mas as câmaras não têm muitos meios económicos para arrancar para um novo plano director. Muitas delas não têm serviços internos para fazer essas revisões. Portanto, não quero dizer que haja dolo ou má intenção nessas situações. Muitas vezes trata-se de ajustar a novas realidades e isso é complicado.

Advocatus | Qual é a sua opinião sobre o ordenamento territorial em Portugal? Há muitos atenta-



“O plano director de Lisboa em que eu participei, que ficou pronto em 1994, ainda está em vigor. É claro que se encontra desfasado em imensas coisas. Mas as Câmaras não têm muitos meios económicos para arrancar para um novo plano director”

“Uma das tarefas que considerei mais aliciente foi proteger as autarquias, do ponto de vista jurídico, relativamente a certas pretensões imobiliárias”

...

Data: Julho de 2011

Página: 8

Periodicidade: Mensal

>>>

dos urbanísticos ou existe uma situação semelhante ao que se passa no estrangeiro?

SPA | Desde que trabalho nesta área que noto que tem havido uma preocupação em salvaguardar as reservas ecológicas. Tem-se vindo a apertar a legislação no sentido de haver um ordenamento correcto. Já vejo esse efeito na paisagem.

Advocatus | Como avalia a legislação portuguesa nestas matérias? Está em linha com o que existe na União Europeia?

SPA | Conheço bastante bem a legislação francesa, que acho que é bastante boa. O nosso problema na legislação, por exemplo, do planeamento é ser feita de uma forma igual para todo o País, embora a realidade seja diferente. Às vezes, é um pouco difícil adequar a legislação às situações reais. Por outro lado temos sempre tendência para exagerar quando se trata de transpor regras comunitárias para o ordenamento jurídico português. Isso é dramático. Por exemplo, termos uma lei do ruído que é aplicada da mesma maneira em Lisboa e no Porto ou noutro sítio qualquer, não faz sentido. Se for ver o exemplo de outros países, como a Espanha, por exemplo, essa mesma norma é aplicada de maneira diferente.

Advocatus | Como é que pensa que vai evoluir a malha urbana das grandes cidades em Portugal?

SPA | Neste momento, a grande aposta é na recuperação do que existe. Em vez de se urbanizarem novas frentes, que eu acho que não faz sentido nenhum, é recuperar os centros, o que está velho. Há há muito para fazer. São imensas as casas devolutas e que estão em mau estado de conservação e acho que é uma ótima ideia.

Advocatus | Que análise é que faz da advocacia portuguesa hoje?

SPA | Muito diferente do meu tempo. Fiz sempre uma advocacia baseada num pequeno escritório. Depois apareceram estas grandes sociedades para as quais nunca estive muito virada. Mas reconhe-

“Fiz sempre uma advocacia baseada num pequeno escritório. Depois apareceram estas grandes sociedades para as quais nunca estive muito virada. Mas reconheço que têm qualquer coisa de bom pois permitem ter várias valências no mesmo espaço”

ço que têm qualquer coisa de bom, pois permitem ter várias valências no mesmo espaço. Tenho verificado que as grandes sociedades estão a provocar o aparecimento de escritórios-boutique, que acaba sempre por fazer sentido pois os clientes gostam de uma maior atenção e personalização.

Advocatus | Que comentário é que lhe merece o recente caso de futuros juízes e magistrados que foram apanhados a copiar?

SPA | Absolutamente lamentável. Uma coisa extraordinária até pela idade das pessoas envolvidas.

Advocatus | Quais as expectativas que tem sobre a nova ministra da Justiça?

SPA | Acho que a Justiça precisa de uma volta tão grande que espero que ela tenha a força e a sabedoria para o fazer. É, de facto, um dos piores ministérios neste momento.

PERFIL

Das cooperativas aos escritórios

A entrada de Sofia Plácido de Abreu, 61 anos, no mundo da advocacia ocorreu através das cooperativas de habitação. Entre 1976 e 1981, foi técnica jurista encarregada do apoio jurídico a este sector no Fundo Fomento da Habitação (1976 – 1981). Guarda óptimas recordações desses tempos em que arquitectos portugueses hoje famosos em todo o mundo, como Siza Vieira, por exemplo, se envolviam em projectos habitacionais para cooperativas. Licenciada em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Sofia entrou pela primeira vez para um escritório de advogados em 1985. Os amigos que a tinham convidado para um escritório logo a seguir à licenciatura guardaram-lhe o lugar e foi assim que seguiu esse caminho. Foi também consultora jurídica na Câmara Municipal de Rio Maior no âmbito do planeamento e gestão urbanística (2001 – 2008) e na Câmara Municipal de Lisboa, no âmbito do Plano Director Municipal, dos planos de urbanização e de pormenor (1990 – 1994 e 1996). Foi até há pouco tempo, e desde 2009, consultora na Abreu Advogados. Actualmente é sócia da Pares Advogados. As suas áreas de actividade e experiência são o Direito Imobiliário, Direito Público e Ambiente e Contencioso Administrativo. Literatura e cinema são os seus grandes hobbies fora da advocacia. Entre os autores que leu nos últimos tempos estão Philip Roth e Paul Auster. Aos fins-de-semana costuma ir às sessões de cinema das 19h00. Também já jogou golfe mas as amigas começaram a desistir e ela viu-se “forçada” a arumar os tacos.