



Agência Independente da Habitação e da Cidade  
Instituto do Território

# Estratégia Nacional para a Habitação

Abril de 2014



Rede Portuguesa para o  
Desenvolvimento do  
Território

Instituto do Território

Portuguese Network for the Territorial Development  
Territorial Institute

## Índice

|                                   | <b>Página</b> |
|-----------------------------------|---------------|
| Introdução                        | 1             |
| Documento-base                    | 7             |
| Fichas Técnicas                   | 14            |
| O Conceito de Reabilitação Urbana | 55            |
| Autores do Documento              | 64            |

## Introdução

As dinâmicas civilizacionais contemporâneas obrigam a uma constante reflexão sobre as questões que afetam a vida e o bem-estar quotidiano das pessoas e das sociedades, de entre as quais se destaca a questão da habitação.

O impacte, previsível mas não esperado, da crise financeira mundial de 2008, afetou de sobremaneira a economia real dos países do sul da Europa, como Portugal, e desencadeou uma crise económica global, considerada a pior recessão económica desde a grande depressão da década de 1920 e 1930, abrindo o debate sobre a sustentabilidade dos modelos atuais, tanto das políticas públicas como das economias de mercado.

As crescentes mudanças na economia global e as suas implicações no modo de vida dos cidadãos, as substanciais mudanças das estruturas demográficas e práticas sociais, obrigam a uma reavaliação das transformações operadas e a uma definição de estratégias adequadas às novas questões da habitação, tendo em conta a *competitividade urbana* que se tornou um dos assuntos centrais das atuais políticas públicas, implicando a combinação de novos desafios e oportunidades e exigindo elevados níveis de dinamismo na liderança e governança das cidades.

Quando, em Setembro de 2007, foi publicado pelo Instituto Nacional de Habitação e Reabilitação Urbana o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013 (PEH) ainda não se faziam sentir os impactes da chamada “bolha do mercado imobiliário”, nem era perceptível a situação de quase rutura que veio a ocorrer no mercado financeiro nacional, justificando-se uma nova abordagem em diversos aspetos, sem deixar de ter em linha de conta os elementos que se mantêm válidos no presente contexto histórico.

Outro aspeto decisivo para o reequacionamento das políticas públicas sobre habitação, está relacionado com o arranque do novo Quadro Estratégico Europeu 2014-2020, que consagra a política de desenvolvimento económico, social, ambiental e territorial, definindo as intervenções, os investimentos e as prioridades de financiamento necessárias para estimular o crescimento e a criação de emprego nos próximos anos em Portugal.

Tendo em atenção as realidades emergentes neste novo ciclo histórico, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana resolveu convidar a *Agência Independente da Habitação e da Cidade (AIHC)* do *Instituto do Território - Rede Portuguesa para o Desenvolvimento do Território (IT)* a delinear uma proposta de **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)** para o período de vigência do próximo Quadro Comunitário de Apoio 2014-2020, que:

- a) examine o desempenho do mercado da habitação e a relação entre desenvolvimento económico e mercados imobiliários, procurando reequilibrar as relações entre a oferta e a procura de habitação e procurando reequacionar conceitos e políticas públicas designadamente na área do arrendamento e da promoção de habitação social;
- b) promova uma análise do desenvolvimento da economia urbana e do financiamento de habitação, concentrando a atenção sobre o funcionamento dos programas de assentamentos humanos e como estes afetam ou são afetados pela qualidade da governação local e da gestão económica nacional;
- c) apresente propostas e estratégias para alavancar os projetos de reabilitação urbana, procurando perceber quais as causas inerentes ao insucesso destes e as dificuldades técnicas, jurídicas, económicas, sociais e culturais que continuam a travar ou impedir a implementação das políticas e programas de reabilitação urbana em Portugal.

Para a elaboração da ENH, foi concebida uma metodologia que assenta em três processos complementares: a) análise documental; b) recolha e partilha da informação com diversos atores de universidades e centros de investigação, associações empresariais e financeiras, instituições públicas do Estado e autarquias; c) realização de debates regionais que tiveram lugar em Coimbra, Faro, Guarda, Leiria e Lisboa. O Documento-base, resultante do trabalho desenvolvido, que agora se apresenta, é fundamentalmente constituído por dois conjuntos de estudos: **Listagem de Medidas Estratégicas** onde são apresentados os principais *Factores-Chave* que caracterizam as problemáticas com impacte social e económico e as *Medidas Estratégicas* a adotar no campo das políticas públicas de habitação; e **Fichas Técnicas**, que formam um conjunto detalhado de propostas complementares que explicam os objetivos e metas a alcançar e fornecem indicadores para a implementação das medidas estratégicas.

LISTAGEM DE MEDIDAS ESTRATÉGICAS – Síntese geral dos conteúdos tratados como Factores-chave e Medidas Estratégicas:

- *Factor-chave* - Desfasamento entre o potencial custo do arrendamento no mercado e a capacidade de procura disponível. *Medida estratégica* - Aumento da oferta, com liberalização do arrendamento, simplificação da regulamentação burocrática e normativa, com redução do Factor custo/tempo para licenciamento e construção.
- *Factor-chave* - Necessidade de oferta de habitação nos centros urbanos e dificuldades na preservação sistemática do parque habitacional. *Medida estratégica* - Facilitação da reabilitação de edifícios habitacionais dos centros urbanos, com especial incidência em zonas de proteção patrimonial ou em imóveis classificados ou em vias de classificação patrimonial, bem como em outras zonas; Simplificação da aplicação de regimes tributários/contributivos que impedem sobre o imóvel, a construção, a transação e o arrendamento.

- *Factor-chave* – Indispensável qualificação da qualidade residencial em termos ambientais, funcionais e de segurança. *Medida Estratégica* – Melhoria do conforto térmico associado à economia energética; Garantia das condições de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida; Melhoria das condições contra riscos de incêndio, inundações e segurança sísmica.
- *Factor-chave* – Necessidade de mais habitação social ou a custos controlados e de qualificar a sua gestão. *Medida Estratégica* – Revisão dos regimes de “renda social”, assumindo dois regimes; Assegurar a natureza administrativa da atribuição e cessação de habitação de social ou a custos controlados; Uniformização nacional das regras do sistema de habitação social; e Adaptação das exigências técnicas da construção de habitação quando estiver em causa a construção de habitação social.
- *Factor-chave* – Insegurança em espaços públicos. *Medida Estratégica* – Integrar nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, normas e prescrições urbanísticas, que proporcionem ao espaço-público condições adequadas em termos de segurança pública; Promover a reabilitação de locais que facilitem a prática de crimes e/ou incivildades dada a potencial vulnerabilidade dos próprios habitantes; Recomendam-se as orientações CPTED ou DOC, conforme diretivas técnicas da EU (CEN/TR 14383-2:2007; CEN/TS 14383-3:2005).
- *Factor-chave* – Incremento das relações sociais de vizinhança (ausência de empenhamento dos moradores pela manutenção do espaço residencial / enfraquecimento dos laços comunitários). Reabilitação Urbana com vista à utilização e qualificação do espaço público. *Medida Estratégica* – Aumento do sentimento de pertença e identidade dos lugares promovendo a participação

das comunidades locais; Criação de zonas residenciais mistas em termos demográficos, culturais e funcionais; Envolvimento da comunidade na manutenção do espaço público através de mecanismos de apoio ao voluntariado Qualificação construtiva e equipamentação dos espaços públicos.

- *Factor-chave* – Conservação e manutenção do espaço público. *Medida Estratégica* – Os projetos novos de reabilitação dos espaços públicos, devem incluir um plano de gestão e manutenção; Promover o envolvimento da comunidade local na manutenção do espaço público, designadamente através de mecanismos de apoio ao voluntariado.

FICHAS TÉCNICAS – Cada ficha faz o desenvolvimento da proposta em termos técnicos, indica a sua aplicação geográfica, identifica as consequências específicas da proposta para o sector da construção habitacional e muito especialmente para a agilização da reabilitação urbana, as consequências financeiras para o Orçamento de Estado (OE) e para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), bem como as consequências económicas exetáveis da proposta para os mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários e outros interessados.

As *fichas técnicas* indicam também as prováveis consequências sociais da proposta, bem como outras em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam, apresentando orientações que visam reduzir oportunidades de comportamentos indesejados em contexto habitacional e promover a participação dos moradores na manutenção dos bairros bem como as implicações legais associadas a eventuais alterações de diplomas. Por fim, são elencadas as dificuldades que se podem colocar para a implementação das propostas de medida estratégica.

Em termos conceituais, a ENH considera que embora as necessidades quantitativas de habitação estejam, na sua generalidade, satisfeitas, o parque habitacional carece de reabilitação em vastas áreas urbanas consolidadas e superação das ineficiências do mercado imobiliário, considerando-se o edifício devidamente valorizado, um bem económico que tem de ser gerido.

Por outro lado, a elaboração da proposta de ENH, parte do princípio que a habitação e cidade devem ser conceitos indissociáveis na formação dos assentamentos humanos, ao mesmo tempo que o conceito de reabilitação urbana é hoje entendido como um processo integrado que implica tanto os aspetos construtivos quanto a formação de um corpo social e económico que garanta a efetiva revitalização dos lugares.

Os objetivos e metas traçadas na Estratégia Nacional para a Habitação, assentam numa visão holística da sociedade, procurando compreender a heterogeneidade das redes de atores e as múltiplas dinâmicas institucionais que permitem garantir o sucesso das reformas pretendidas, considerando que para definir a sua sustentabilidade será necessário definir o que se pretende desenvolver, o que deve ser sustentável e por quanto tempo.



# Documento-base

## Factores-chave de estrangulamento

- Desfasamento entre o potencial custo do arrendamento no mercado e a capacidade de procura disponível:
  - Temos um contexto de descapitalização em loteamentos sem valor e degradados nas periferias das grandes cidades, que constituem frequentemente a habitação de famílias com particular vulnerabilidade social e económica;
  - As pessoas necessitam de casa ao centro, nas áreas urbanas; os centros históricos e as áreas consolidadas carecem de reabilitação<sup>1</sup>;
  - Há ausência de um sistema de circulação financeira que mantenha o investimento na reabilitação urbana;
  - A indústria necessita de mais procura e de obter produto imobiliário economicamente acessível para reabilitar;
  - Há ausência de resposta da habitação social às novas lógicas de procura;
  - Há ausência de disciplina regulamentar no regime jurídico de habitação social que garanta uma aplicação uniforme do mesmo.
- Custo da construção/reabilitação:
  - Regulamentação construtiva;
  - Custo dos materiais;
  - Custos de licenciamento e burocracia excessiva do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE);
  - Custo da amortização financeira de quaisquer investimentos (encargos financeiros);
  - Taxa de risco assente na falta de agilização do sistema judicial que encarece os encargos financeiros e desencoraja o investimento em arrendamento.
- Elevado custo das habitações
- Baixa oferta em termos quantitativos de habitação para arrendamento, em parte importante do território nacional (centros urbanos)

---

<sup>1</sup> No final deste documento, desenvolvemos o conceito de Reabilitação Urbana fazendo uma análise da sua evolução histórica e contextualização actual.

- Pequena escala do mercado de arrendamento

## Medidas estratégicas

### 1. Liberalização do arrendamento urbano, para ampliar o mercado da oferta e contribuir para a recapitalização dos proprietários

1.1 Regulamentar o contrato de seguro de renda, instituindo de forma expedita e segura a transferência da responsabilidade para companhias seguradoras

1.2 Simplificar/agilizar o processo de despejo, para garantir a segurança das relações jurídicas – **ficha 1**

### 2. Aumento da oferta de mercado, ampliando a oferta de arrendamento nas áreas urbanas

2.1 Reduzir as isenções de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) nos fogos detidos por fundos de arrendamento de modo a incentivar uma colocação mais expedita e mais barata de imóveis no mercado

2.2 Alterar o regime do direito sucessório, permitindo uma melhor gestão dos fogos em heranças indivisas – **ficha 2**

2.3 Reforçar a penalização fiscal para imóveis e fogos devolutos em áreas históricas e consolidadas (ARU).

2.4 Aumentar a escala dos agentes económicos no mercado:

- a. Facilitar fiscalmente a transacção de fogos e imóveis para fundos destinados a arrendamento;
- b. Alargar as deduções fiscais no que respeita a encargos com a realização de obras de conservação, recuperação e reabilitação do locado;
- c. Facilitar legalmente a constituição de fundos fechados e abertos para arrendamento – **ficha 3**

2.5 Simplificar o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)

2.6 Simplificar a regulamentação construtiva (1ª fase - Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de Abril) – **ficha 4**

2.7 Codificar o regime jurídico da construção (2ª fase) – **ficha 5**

### 3. Criação de condições para a preservação sistemática do parque habitacional:

**3.1** Adoptar a ideia de que o prédio urbano tem que ser gerido de forma sustentável, numa lógica empresarial, para o que se propõem:

**3.1.1** Institucionalizar uma lógica de poupança forçada para o “fundo de reserva” através do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) – **ficha 6**

**3.1.2** Conferir natureza obrigatória ao fundo de reserva para todos os tipos de propriedade – **ficha 7**

**3.2** Rever os regimes jurídicos que permitam a modificação do prédio urbano, promovendo a sua viabilidade:

- Emparcelamento urbano de edificado, estacionamento e outros espaços livres – **ficha 8**
- Alteração de usos (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação) – **ficha 9**
- Revisão do regime de constituição da propriedade horizontal – **ficha 10**

### 4. Facilitação da reabilitação de edifícios habitacionais em zonas de protecção ou em imóveis classificados ou em vias de classificação

- Por termo ao parecer vinculativo actualmente emitido caso a caso pela Direcção-Geral do Património Cultural – **ficha 11**

### 5. Diminuição da pulverização de regimes tributários/contributivos que impendem sobre o imóvel, a construção, a transacção e o arrendamento:

#### **5.1** Construção

- IVA na empreitada e materiais de construção
- Taxas de infra-estruturas e licenciamento
- Certificações diversas, não pondo em causa a segurança de pessoas e bens

## 5.2 Transacção

- Abolição do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)
- Abolição do Imposto selo, incluindo a receita no IVA/IRS

## 5.3 Propriedade

- Correção dos desequilíbrios do IMI
- Abolição da taxa de conservação de esgotos, à excepção da tarifa de saneamento
- Revisão dos regimes municipais de inspecção de elevadores e da correspondente taxa de inspecção
- Certificação energética – não obrigatoriedade da sua emissão no âmbito da reabilitação urbana

## 5.4 Arrendamento

- Abolição do Imposto selo
- Certificação energética – não obrigatoriedade da sua emissão no âmbito da reabilitação urbana

## 6. Qualificação habitacional

**6.1** Criar um programa de incentivo à melhoria do conforto térmico e da poupança energética no edificado habitacional, particularmente dirigido à concepção de soluções na base de energias passivas – **ficha 12**

**6.2** Criar um programa de apoio social à acessibilidade das habitações de, ou destinadas a cidadãos de mobilidade reduzida – **ficha 13**

**6.3** Criar um programa de apoio à efectivação de condições de segurança sísmica – **ficha 14**

## **7. Medidas estratégicas para proporcionar habitação social**

### **7.1 Assumir progressivamente dois regimes de renda social: - [ficha 15](#)**

**7.1.1** Um regime de renda social que se determina em função do rendimento e da dimensão do agregado, com uma garantia contratualizada de duração ilimitada e de permanência no sistema de habitação social, beneficiando deste apoio, numa das habitações deste mesmo sistema geridas por diversos tipos de actores; sejam públicos, privados ou sem fins lucrativos;

**7.1.2** Um regime de renda resolúvel destinado a pessoas que, podendo pagar a renda que resulta do valor correspondente à amortização do fogo, ofereçam condições pessoais de garantia para integrarem este regime.

### **7.2 Assegurar a natureza administrativa dos processos de atribuição e de cessação de habitação social – [ficha 16](#)**

### **7.3 Uniformizar a nível nacional as regras do sistema de habitação social num normativo único – [ficha 17](#)**

### **7.4 Rever as recomendações técnicas para habitação social – [ficha 18](#)**

### **7.5 Aumentar a participação dos actores de âmbito privado sem fins lucrativos enquanto interlocutores indispensáveis ao sistema de habitação social**

**8. Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço**

- 8.1** Diminuir as oportunidades para comportamentos indesejados no edificado e zonas adjacentes – **Ficha 19**
  
- 8.2** Aumentar o sentimento de pertença ao local e os laços de identidade, promovendo a participação da comunidade – **Ficha 20**
  
- 8.3** Melhorar a definição geométrica dos usos e dos limites dos espaços funcionais nas zonas residenciais e mistas, com clara delimitação das suas características – **Ficha 21**
  
- 8.4** Utilizar materiais e equipamentos antivandalismo – **Ficha 22**
  
- 8.5** Garantir boas condições de circulação e estacionamento, de acordo com as diversas necessidades urbanas – **Ficha 23**
  
- 8.6** Promover a reabilitação de locais que pela sua natureza facilitem a prática de crimes e/ou incivildades potenciando o perigo dos habitantes – **Ficha 24**
  
- 8.7** Eliminar ou reduzir os espaços vazios baldios (ausentes de uso ou função) na reabilitação dos territórios urbanos – **Ficha 25**
  
- 8.8** Os projectos de reabilitação carecem de um plano de manutenção – **Ficha 26**
  
- 8.9** Envolver a comunidade na manutenção do espaço público, com mecanismos de apoio ao voluntariado – **Ficha 27**



# Fichas Técnicas



| <b>Objectivo global</b>                             | <b>Medidas</b>   | <b>Ficha</b>   |  |
|---|--|--|--|
| Minimizar o desfasamento entre a oferta e a procura | Liberalizar o arrendamento   | <b>1.</b> Simplificar e agilizar o processo de despejo - Simplificar o Novo Regime do Arrendamento Urbano                    |  |
|   | Aumentar a oferta de mercado para arrendamento   | <b>2.</b> Alterar o regime de direito sucessório   |  |
|   |  | <b>3.</b> Facilitar legalmente a constituição de fundos fechados e abertos para arrendamento                                 |  |
|   |  | <b>4.</b> Simplificar a regulamentação construtiva   |  |
|   |  | <b>5.</b> Codificar o regime jurídico da construção  |  |
|   | Criar condições para a preservação sistemática do parque habitacional                  | Viabilizar o prédio urbano como uma empresa  | <b>6.</b> Forçar a poupança para o fundo de reserva através do IMI   |
|   |  | Modificar o prédio urbano em função da sua viabilidade   | <b>7.</b> Tornar obrigatório o fundo de reserva para todos os tipos de propriedade   |
|   |  |  | <b>8.</b> Possibilitar o emparcelamento urbano de edificado, estacionamento e outros espaços livres                              |
|   | Facilitar a reabilitação em zonas de protecção   | Promover a reabilitação e preservação do parque habitacional   | <b>9.</b> Possibilitar a alteração de usos (RJUE)  |
|   |  |  | <b>10.</b> Rever o regime de constituição da propriedade horizontal para facilitar alterações                                    |
|   |  |  | <b>11.</b> Terminar com o parecer vinculativo actualmente emitido caso a caso pela Direcção-Geral do Património Cultural         |
|   | Promover a qualificação habitacional   |  | <b>12.</b> Criar um programa de incentivo à melhoria do conforto térmico e da poupança energética no edificado habitacional      |
|   |  |  | <b>13.</b> Criar um programa de apoio social à acessibilidade das habitações de, ou destinadas a cidadãos de mobilidade reduzida |
|   |  |  | <b>14.</b> Criar um programa de apoio à efectivação de condições de segurança sísmica  |
| Proporcionar habitação social                       |  | <b>15.</b> Assumir progressivamente dois regimes de renda social   |  |
|   |  | <b>16.</b> Assegurar a natureza administrativa dos processos de atribuição e de cessação de habitação social                 |  |
|   |  | <b>17.</b> Uniformizar a nível nacional as regras do sistema de habitação social num normativo único                         |  |
|   |  | <b>18.</b> Rever as recomendações técnicas para a habitação social   |  |
| Melhorar a segurança de pessoas e bens              | Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço | <b>19.</b> Diminuir as oportunidades para comportamentos indesejados no edificado e zonas adjacentes                         |  |
|   |  | <b>20.</b> Aumentar o sentimento de pertença do local e os laços de identidade   |  |
|   |  | <b>21.</b> Melhorar a definição geométrica dos usos e dos limites dos espaços funcionais nas zonas residenciais e mistas     |  |
|   |  | <b>22.</b> Utilizar materiais e equipamentos antivandalismo  |  |
|   |  | <b>23.</b> Garantir boas condições de circulação e estacionamento  |  |
|   |  | <b>24.</b> Promover a reabilitação de locais que pela sua natureza facilitem a prática de crimes e/ou incivildades           |  |
|   |  | <b>25.</b> Eliminar ou reduzir os espaços vazios baldios (ausentes de uso ou função) na reabilitação dos territórios urbanos |  |
|   |  | <b>26.</b> Elaborar plano de manutenção como complemento do projeto de reabilitação  |  |
|   |  | <b>27.</b> Envolver a comunidade na manutenção do espaço público, com mecanismos de apoio ao voluntariado                    |  |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Liberalizar o arrendamento  |
| <b>Ação:</b> Simplificar e agilizar o processo de despejo  |
| <b>Ficha 1A</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Apesar de poder ser prematuro propor alterações ao quadro legal atual, poder-se-á, em abstracto, e sem prejuízo de melhor análise e opinião, considerar o seguinte: (i) introdução de um prazo para o BNA expedir a notificação prevista no artigo 15.ºD - por exemplo, 15 dias a contar da submissão do requerimento de despejo por parte do Requerente; a não expedição da notificação no referido prazo acarretaria consequências meramente disciplinares para os funcionários do BNA; (ii) a emissão do título de desocupação do locado também poderá ser sujeita a idêntico prazo legal - um prazo de 15 dias também poderá ser adequado - contado desde o momento em que o BNA reúne os requisitos para emitir o título de desocupação do locado. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> A proposta tem um âmbito de aplicação nacional, não havendo justificação para circunscrever a respetiva a aplicação a determinadas partes do território nacional.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Considerando que, de acordo com a Portaria n.º 7/2013, de 10 de Janeiro, a composição do quadro de pessoal do BNA foi fixada em 11 funcionários, é possível que este número seja insuficiente para dar execução ao regime atualmente em vigor e/ou para dar cumprimento à proposta apresentada no presente documento. De acordo com informações obtidas de modo informal junto do BNA e da Direção-Geral da Administração da Justiça, o quadro máximo de pessoas referido na portaria acima referida ainda não está totalmente preenchido.  |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> A inclusão de prazos nos termos acima referidos poderá envolver a necessidade de aumentar os recursos humanos e técnicos disponíveis no BNA e/ou de aumentar o horário de trabalho das pessoas que se encontrem atualmente a prestar os serviços parajudiciais do BNA (com um aumento de custos não expressivo no OE). Não se preveem consequências para o IHRU.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> A introdução de prazos é apta a aumentar o nível de segurança e certeza na tramitação do procedimento especial de despejo, em especial, no que respeita ao tempo de tramitação do processo.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Aumento da segurança e certeza na Administração da Justiça em geral e no funcionamento do BNA em especial.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Não se detetam consequências a este nível.  |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Alteração da Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano), em especial, dos respetivos artigos 15.º-D e 15.º-E.  |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Dificuldades eventuais: Indisponibilidade de recursos financeiros para o efeito e/ou ausência de vontade política de concretização.  |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Liberalizar o arrendamento  |
| <b>Acção:</b> Simplificar e agilizar o processo de despejo   |
| <b>Ficha 1B</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> No que se refere ao regime processual importa garantir o reforço de mecanismos que permitam aos senhorios meios para reagir perante o incumprimento do contrato, nomeadamente que o despejo e a desocupação de espaços ocupados ilegalmente ocorram de forma expedita, pouco onerosa e num prazo nunca superior a 30 dias. Assim, dever-se-á eliminar os expedientes dilatatórios que obstem à concretização daquele objectivo. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Permitirá o aumento do investimento na reabilitação de edifícios para arrendamento, em resultado de um ganho de confiança no sistema por parte dos proprietários.   |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE:</b> Aumento da receita de IRS por via dos rendimentos prediais resultantes dos arrendamentos de edifícios que hoje se encontram devolutos.  |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta:</b> Dinamizará o mercado de arrendamento melhorando a oferta de imóveis destinado a esse fim com os inerentes benefícios económicos.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Facilita o acesso das famílias à habitação.  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens:</b> Nenhumas.   |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Constituição da República Portuguesa (CRP), Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e Novo Regime processual do despejo/Balcão Nacional do Arrendamento (BNA).   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Necessidade de alcançar consensos políticos para alterar a Constituição.   |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Aumentar a oferta de mercado para arrendamento  |
| <b>Acção:</b> Alterar o regime de direito sucessório   |
| <b>Ficha 2A</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Clarificar os poderes de administração do cabeça de casal esclarecendo a existência de capacidade para celebrar contratos de arrendamento com referência aos imóveis incluídos na herança indivisa. Os poderes do cabeça de casal não deverão permitir que se celebrem contratos de arrendamento com um prazo de duração extremamente amplo (pode, por exemplo, considerar-se que o cabeça de casal apenas pode, sozinho e por si só, celebrar contratos de arrendamento com prazo fixo e nunca excedendo um prazo inicial de 3 anos (sendo no entanto admissíveis renovações automáticas com esse mesmo prazo)). Também nos parece admissível que o cabeça de casal tenha poderes para fazer cessar contratos de arrendamento - por resolução - quando se verifique que o arrendatário está a incumprir com as respetivas obrigações, <i>maxime</i> , o não cumprimento da obrigação de pagamento da renda, podendo inclusive, e sem prejuízo de outras ações judiciais que se revelem necessárias a tutelar o património da herança indivisa, recorrer ao procedimento especial de despejo e representar a herança indivisa no caso de o arrendatário deduzir oposição judicial. Esta clarificação é apta a introduzir certeza no alcance e limites dos poderes de administração do cabeça de casal, conferindo segurança adicional e previsibilidade à sua atuação, bem como a uma eventual verificação que venha a ser realizada por um Tribunal. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Considerando que a proposta sugere a introdução de alterações ao Código Civil, o âmbito de aplicação deverá ser nacional, não havendo justificação para criar regras especiais para determinadas partes do território nacional.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Maior facilidade na gestão do património imobiliário incluído nas heranças indivisas, com a inerente obtenção de rendimentos imobiliários, contribuindo, por consequência, para a requalificação dos imóveis em referência.   |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> Não se preveem consequências financeiras para o Orçamento de Estado e/ou para o IHRU.  |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Aumento da oferta de arrendamento (favorável para mediadores imobiliários) e mais fácil gestão do património imobiliário incluído nas heranças indivisas.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Maior facilidade em celebrar contratos de arrendamento relativos a imóveis incluídos em heranças indivisas; não se preveem outras consequências de relevo.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Apesar de existirem decisões judiciais que admitem que o cabeça de casal tem capacidade para, no âmbito dos seus poderes de administração, celebrar contratos de arrendamento e instaurar ações de despejo, estas faculdades não estão expostas na Lei de forma clara e/ou precisa (fazendo-se atualmente apelo ao conceito indeterminado de atos de administração).  |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Alteração do Código Civil, em particular, do respetivo artigo 2087.º.  |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Não se preveem dificuldades de relevo de implementação.  |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Aumentar a oferta de mercado para arrendamento  |
| <b>Acção:</b> Alterar o regime de direito sucessório   |
| <b>Ficha 2B</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Importa criar mecanismos para que as heranças indivisas não se eternizem, facto que tem conduzido ao abandono dos respectivos prédios rústicos e urbanos. Deverá ser fixado um prazo, eventualmente de 3 anos, para que os herdeiros realizem partilhas, decorrido o qual, no caso de os bens se encontrarem abandonados e em estado de degradação, se justificará a intervenção do Estado ou dos Municípios, para efeitos de lhes ser facultada a possibilidade de realizar a venda forçada dos prédios urbanos e a apropriação dos prédios rústicos. Conceder benefícios para fomentar a realização de partilhas. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Permitirá contrariar o estado de abandono e degradação dos prédios urbanos.   |
| <b>Consequências financeiras da proposta:</b> Nenhuma.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Contribuirá para o reemparcelamento dos prédios rústicos.  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Importará alterar os regimes jurídicos aplicáveis, agravando os impostos sobre este património.  |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Ultrapassar as barreiras culturais, bem como valor sentimental da propriedade.   |

**Medida:** Aumentar a oferta de mercado para arrendamento

**Acção:** Facilitar legalmente a constituição de fundos fechados e abertos para arrendamento

### Ficha 3

**Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:** A proposta está sustentada na correção de um conjunto de constrangimentos que foram detetados durante a vigência dos FIIAHs (Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional) e que se destacam abaixo:

- Redução do montante mínimo do valor líquido global sob gestão do fundo (VLGF), após o primeiro ano de atividade, para 5 milhões de euros, equiparando-se aos outros Fundos de investimento imobiliário fechados.
- Facilidade de entrada de participantes através da permuta de prédios a arrendar por unidades de participação (UPs).
- Ajustar a legislação que enquadra os regulamentos de gestão dos fundos, de forma a facilitar a gestão dos mesmos quando sejam detidos por um conjunto elevado de participantes.
- Manutenção do atual regime fiscal deste tipo de fundos até que o mercado de arrendamento atinja um grau de maturidade considerado adequado (e.g. valor idêntico à média europeia, ou de ~25%).
- Os 25% da carteira dos FIIAHs atualmente afetos a outras finalidades que não o arrendamento habitacional deverão ter tratamento idêntico aos restantes se se destinarem a arrendamento em atividades que promovam a dinamização económica em perímetros urbanos (e.g. comércio, serviços, equipamentos, etc.).
- Estabelecimento de critérios que determinem a efetiva isenção (de todo o regime fiscal existente, ou parte dele), mas condicionado a um conjunto de indicadores:
  - 1) Isenção de IMT – O imóvel terá de ser arrendado até ao fim de 3 anos após a aquisição;
  - 2) Isenção de IMI – O imóvel terá que permanecer no regime de arrendamento pelo menos 5 anos;
  - 3) Demais isenções – Condicionadas a, pelo menos, 50% da carteira arrendada.
- Obrigatoriedade de parte (~10%) dos imóveis disponíveis no fundo estarem afetos a uma bolsa de arrendamento a gerir por entidade pública, ou em regime de concessão, (e.g. IRHU).
- Manutenção da faculdade de opção de compra, quando aplicável (proprietário do bem), mediante condições a definir em legislação específica.
- Definição de mecanismo de recompra dos imóveis a incorporar, pelos participantes (que não resultem de convocação de contratos)

**Aplicação geográfica da proposta:** Nacional.

**Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:** Esta proposta servirá para fomentar o repovoamento de centros urbanos, bem como, a dinamização da atividade económica nos mesmos, estimulando, desta forma a reabilitação e a regeneração urbanas e a coesão social.

**Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IRHU:** Embora no imediato não deva haver impacto significativo para o OE, face às isenções existentes, a médio/longo prazo deverá gerar receitas adicionais por aportar ao mercado de arrendamento imóveis atualmente ociosos (poderá ser disponibilizado o estudo de uma amostra estatística).

No que concerne ao IRHU, poderá haver receitas adicionais resultantes da gestão de uma bolsa de arrendamento que decorra das carteiras dos FIIAHs.

**Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:** Fomentar a prazo toda a atividade económica conexa com os players do mercado imobiliário.

- Mediadores - incremento do mercado de arrendamento, traduzindo-se em aumento de negócio;
- Sistema financeiro - dissipação de carteira de imóveis e rentabilidade da exploração dos mesmos;
- Sistema segurador – esta proposta poderá ser um catalisador para o desenvolvimento dos seguros de renda e, em simultâneo, contribuir para a redução do risco e aumento da rentabilidade das carteiras por via da participação indireta (via UPs);
- Proprietários – diluição do risco e exploração profissionalizada;
- Arrendatários – melhoria e aumento da oferta

**Consequências sociais da proposta:** Perspetiva-se como consequência um contributo para o repovoamento dos centros urbanos, da dinamização da atividade económica e disponibilização de fogos para entidades públicas ou IPSS que pretendam apoiar agregados familiares carenciados através da subsídio das rendas pagas ao fundo. Adicionalmente, deverá contribuir para a colmatação da falha de mercado existente no arrendamento, através do aumento da oferta.

**Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:** Decorrente do repovoamento dos centros urbanos e da atividade económica deverá haver maior segurança;

- A melhoria do edificado contribui para a segurança de pessoas e bens;
- A integração social decorrente da miscigenação dos diversos segmentos sociais contribui, igualmente, para a segurança e a coesão social.

**Consequências legais (diplomas a alterar):** - Alteração da Lei da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, nomeadamente o artigo 102.º relativo ao regime especial aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIIAH);

- Ajustamento do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF);
- Adequação do normativo que enquadra o regulamento dos fundos imobiliários.

**Principais dificuldades para implementar a medida:** Legais e fiscais.

**Medida:** Aumentar a oferta de mercado para arrendamento

**Acção:** Simplificar a regulamentação construtiva

#### Ficha 4

**Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:** Pretende-se diminuir os obstáculos que por vezes impedem ou condicionam a decisão dos agentes económicos no sentido da reabilitação de edifícios ou frações, designadamente no que respeita a intervenções de conservação e manutenção, de reconstrução, de ampliação, de construção nova que seja condicionada por circunstâncias preexistentes ou para alteração da utilização.

Assim, projeta-se que através de diploma legal, sejam simplificados, ou mesmo derogados, requisitos e/ou normas construtivas, desde que não coloquem em questão a segurança do edificado.

**Aplicação geográfica da proposta:** Nacional.

**Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:** A implementação desta medida favorece processos de reabilitação urbana mais céleres, na medida em que afastam alguma da carga burocrática e administrativa inerente às autorizações necessárias à intervenção do edificado. Também contribui para uma reabilitação mais rápida pela circunstância de se permitir ao promotor ou proprietário a dispensa da observância de alguma regulamentação aplicável à construção nova que, para além do mais, por vezes não têm utilidade ou não conferem mais valia à intervenção.

Para além dos prazos das intervenções de reabilitação, esta medida permite que o decisor, por um lado, tome decisões mais rápidas (em razão dos menores custos face aos que seriam necessários no caso de não existir simplificação de processos e dispensa de requisitos) e, por outro lado, decida pela reabilitação do edificado em situações que anteriormente o não faria, porque os (maiores) custos associados condicionariam a sustentabilidade financeira do investimento.

**Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:** Não existentes.

**Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:** Para os agentes identificados a proposta potencia vantagens económicas, na medida em que permite o incremento da atividade construtiva e da comercialização do edificado ao permitir i) colocar mais edificado (reabilitado) no mercado; ii) tornar mais comercializável edificado (reabilitado) cujo “escoamento” seria mais difícil pelas condições de uso do mesmo, iii) permite uma menor oneração do edificado (reabilitado) face ao que seria necessário se todas as regulamentações continuassem em vigor, possibilitando, portanto, a colocação de um imóvel no mercado a um preço mais baixo e/ou com maior retorno para o promotor ou para o proprietário.

Para alguns segmentos do mercado poderá haver uma diminuição do seu volume de negócios. Será o caso de fornecedores de materiais de construção que deixam de poder realizar vendas relativamente a alguns produtos que, se aplicável toda a atual regulamentação, seriam vendidos. Todavia, poderemos estar perante uma situação de rendas, sobretudo no caso de segmentos de mercado dominados por um pequeno número de fornecedores.

Também o setor da construção terá perdas de oportunidades de negócio, na medida em que deixam de poder faturar alguns tipos de trabalhos quando os promotores “prescindam” deles. Todavia, este custo de oportunidade é relativo, na medida em que a escolha poderia ser entre realizar uma intervenção menos profunda ou não fazer de todo qualquer intervenção, em razão de um eventual adiamento da decisão de reabilitar por parte do proprietário.

**Consequências sociais da proposta:** Na medida em que estamos perante uma medida que potencia um aumento da atividade económica na fileira da construção e da mediação, o efeito social mais visíveis será o aumento da atividade da construção, da mediação e promoção imobiliária, possibilitando a manutenção ou aumento de postos de trabalhos nestes setores e, conseqüentemente, um contributo positivo para os rendimentos das famílias.

Numa outra perspetiva, ao permitir a colocação de mais imóveis para venda e, sobretudo, para arrendamento, a preços mais baixos aos que hoje seriam colocados, permite um desenvolvimento do mercado imobiliário e, por essa via, uma maior mobilidade geográfica de pessoas e famílias.

Adicionalmente, poderá ser uma oportunidade de impulsionar a recuperação de edificado e, até mesmo, de áreas urbanas que, por condições específicas da construção e/ou pelos custos hoje associados à sua recuperação, não são atualmente opção para investimento.

Por outro lado, a reabilitação a baixo custo (low cost”), por sua vez, permitirá a colocação no mercado de arrendamento de casas a preços inferiores aos atualmente praticados.

**Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:** Considerando que esta medida pressupõe que quer a simplificação associada quer as derrogações de regulamentações diversas não afetam a segurança do edificado, o resultado expectável final será no sentido do incremento da segurança de pessoas e bens, pois fomenta a manutenção, a reabilitação e a recuperação do edificado, permitindo o desenvolvimento de novas vivências, num espaço renovado.

**Consequências legais (diplomas a alterar):** Não se prevê que implique a alteração de diplomas, mas antes a sua não aplicação, designadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382, de 7 de Agosto, as Regras Técnicas das Instalações Eléctricas em Baixa Tensão, aprovadas pela Portaria n.º 949-A/2006, de 11 de setembro. Em geral, os diplomas que regulamentam a atividade da construção e áreas afins.

**Principais dificuldades para implementar a medida:** Elaboração do projeto de diploma e capacidade de aprovação em Conselho de Ministros.

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Aumentar a oferta de mercado para arrendamento   |
| <b>Acção:</b> Codificar o regime jurídico da construção   |
| <b>Ficha 5</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Pretende-se a codificação da legislação relacionada com a construção que se encontra disseminada por inúmeros diplomas. Isto é, a substituição de legislação avulsa e dispersa e por vezes contraditória entre si, por um código técnico da construção que não só congregue a legislação, como lhe confira um sentido comum, uno e sistematizado.  |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Aplicável a todo o território.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> A codificação permitirá aos agentes da atividade da construção em geral (logo, também ao nível da reabilitação) uma maior facilidade de conhecimento e acesso às regras aplicáveis à construção, tornando mais fácil a análise das soluções e previsões legais para cada uma das áreas da construção, nomeadamente, no que respeita às regras específicas (certificação energética, etc.)  |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> Prevendo-se que este trabalho seja assegurado pelo InCI e pelo LNEC, não existem encargos adicionais relevantes para o OE ou para o IHRU, na medida em que será concretizada com os meios próprios daquelas entidades.  |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Não parece possível estimar os efeitos económicos diretos desta proposta. Todavia, existirão vantagens indiretas decorrentes da segurança que a codificação da atividade da construção permite, designadamente quanto à potencial eliminação de custos hoje associados à regularização de situações decorrentes do desconhecimento de algumas regulamentações específicas. A codificação permitirá, precisamente, que qualquer agente económico interveniente possa conhecer tais normas que hoje possam estar num “sistema labiríntico”. |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Não existem consequências sociais que devam ser destacadas.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> A codificação permitirá o aumento da segurança do edificado – logo, de pessoas e de bens – pois permite não só o conhecimento (logo, o cumprimento) das regras de construção nomeadamente em termos de segurança, como propiciará uma harmonização de sistematização de regras de construção que possam hoje não estar devidamente coordenadas. Em tese, esta situação permitirá um aumento inteligível da segurança na intervenção sobre o edificado.   |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> No limite, poderão estar em causa a generalidade dos diplomas que versam sobre aspetos técnicos da atividade da construção.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Dimensão, complexidade e dispersão das leis.<br>Dificuldade de entendimentos entre profissões e entre ordens profissionais.<br>Prazo mais ou menos longo para a elaboração do código (previsão de 2 anos).  |

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Criar condições para a preservação sistemática do parque habitacional  |
| <b>Ação:</b> Forçar a poupança para o fundo de reserva através do IMI   |
| <b>Ficha 6</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Importará rentabilizar as enormes quantias de dinheiro que constituirão os fundos de reserva, devendo incentivar-se os proprietários mediante a redução do respectivo IMI. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Garantirá a conservação e a manutenção dos edifícios.  |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE:</b> Ligeira diminuição da receita de IMI.  |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta:</b> Criação de valor para os edifícios.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Redução de conflitualidade nos condomínios e melhoria da gestão.  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens:</b> Nenhuma.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Não se identificam.   |

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Criar condições para a preservação sistemática do parque habitacional  |
| <b>Ação:</b> Tornar obrigatório o fundo de reserva para todos os tipos de propriedade   |
| <b>Ficha 7A</b>   |
| <p><b>Desenvolvimento da ficha em termos técnicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação de um seguro de garantia de constituição de Fundo de Reserva. Desenvolvimento de um produto de seguro, destinado a ser contratado pelo condomínio, que garanta que todos os proprietários cumpriram com a obrigação de constituição e de contribuição para o Fundo de Reserva.</li> <li>• Previsão expressa de que a administração do condomínio possa responder judicialmente por omissão, ação ou negligência quanto à não celebração do seguro. O que incluiria a responsabilidade pela renovação do seguro, que seria da administração do condomínio em cujo mandato a apólice foi emitida.</li> <li>• Instituição de um prazo legal máximo para contratação do primeiro seguro, o qual devia ser realizado, no máximo, até 60 dias após a constituição do condomínio.</li> <li>• Consagração de um regime contraordenacional, punível com coima, na situação de inexistência de seguro. O Instituto de Seguros de Portugal fixaria a estrutura do seguro e os moldes nos quais a informação sobre a sua criação lhe devia ser prestada pelas empresas de seguros.</li> </ul> |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.  |
| <p><b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> De entre os vários aspectos relacionados com os edifícios constituídos em propriedade horizontal estão as ações do tempo a que as edificações estão expostas. Outra preocupação que pode existir relaciona-se com os futuros riscos que os condomínios podem ter com o desgaste da estrutura.</p> <p>Por isso, na óptica da habitação as questões relativas à manutenção dos edifícios são uma urgência atendendo ao estado de elevada degradação a que muitos prédios se encontram sujeitos, mas também um dever face a questões de sustentabilidade ambiental.</p> <p>Quanto mais programados e eficazes forem os mecanismos preventivos, maiores as possibilidades de reabilitação do parque urbano.</p>   |
| <b>Consequências financeiras da proposta:</b> Poderão existir considerando a necessidade de implementação de mecanismos de fiscalização   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta:</b> Valorização económica do imóvel, garantindo-o como uma mais-valia e um bem rentável.   |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Rentabilização e manutenção do bem imóvel para satisfação das expectativas e necessidades dos seus proprietários.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens:</b> Nenhuma.   |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Alteração dos regimes jurídicos aplicáveis.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Não se assinalam.   |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Criar condições para a preservação sistemática do parque habitacional   |
| <b>Ação:</b> Tornar obrigatório o fundo de reserva para todos os tipos de propriedade  |
| <b>Ficha 7B</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Todos os edifícios colectivos, isto é, que não são unifamiliares e que estejam em propriedade horizontal ou total devem ficar obrigados à constituição de fundos de reserva devidamente dotados em função do valor patrimonial tributário. O Fundo de Reserva deve destinar-se exclusivamente a financiar obras periódicas de conservação ou de beneficiação. Importará garantir a existência de mecanismos que validem a existência de fundo de reserva e a sua dotação em processos anuais associados ao IMI. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Garantirá a conservação e a manutenção dos edifícios.   |
| <b>Consequências financeiras da proposta:</b> Nenhuma.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta:</b> Criação de valor para os edifícios, com a possibilidade de constituição de fundos de investimento imobiliário.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Redução de conflitualidade nos condomínios e consequente melhoria de gestão.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Alteração dos regimes jurídicos aplicáveis.  |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Não se identificam.  |

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Criar condições para a preservação sistemática do parque habitacional  |
| <b>Ação:</b> Possibilitar o emparcelamento urbano de edificado, estacionamento e outros espaços livres  |
| <b>Ficha 8</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> O emparcelamento urbano de edificado e o outros espaços livres, está previsto no RJUE, Lei n.º 60/2007 de 4 e setembro. Aí estão previstas as normas gerais para aprovação ou reprovação do projeto. Essas normas devem, porém, definir regras ou critérios que sejam claros, concisos e que evitem as ambiguidades, arbitrariedades e ou irresponsabilidades. Por exemplo, o Artigo 101º A define a permissão para qualquer pessoa legitimamente poder comunicar à Câmara Municipal, ao Ministério Público, às Ordens ou Associações, etc., a violação das normas daquele diploma. Mas devia exigir também, que essa pessoa só seria atendida se fundamentasse a sua reclamação, com a junção de um parecer técnico.  |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> A necessidade do emparcelamento urbano de edificado, estacionamento e outros, tal como se diz, é uma necessidade. Então, os projetos devem ser apreciados à luz de normas e regras bem definidas, coerentes e, quando tenham que obedecer aos critérios mais abstratos, pelo menos possam ser visíveis ao senso comum. Não é o caso do Artigo 24º n.º 2, que permite o indeferimento do projeto com base na operação urbanística afetar negativamente a estética das povoações, a sua adequação e isenção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, Estes critérios são demasiado subjetivos que, por um lado, dão azo a todo o tipo de arbitrariedades e ou injustiças. Por outro lado, são propiciadores de litígios entre promotores da operação e a entidade licenciadora, não agilizando o processo de reabilitação urbana. |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> As consequências financeiras são incomensuráveis, com avaliação possível em cada caso concreto.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> As consequências económicas expectáveis serão constatadas a curto prazo pela agilização dos projetos e dinâmica decorrente dos pressupostos assentes nos critérios bem definidos e sem ambiguidades.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Imediatas e muito desejáveis, por aumentar as iniciativas dos promotores do emparcelamento urbano do edificado.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Em qualquer situação, estes pressupostos devem ser garantidos, tendo em conta a legislação aplicável.  |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Alterar o Artigo 101º A da Lei n.º 60 do RJUE e o Artigo 24º da mesma lei.  |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Não nos parece que seja assim muito difícil alterar ou melhorar a definição de normas que, por serem subjetivas, são difíceis de implementar. Embora esta subjetividade por vezes interesse aos técnicos das autarquias, poderá por isso, vir daí alguma resistência.   |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Criar condições para a preservação sistemática do parque habitacional   |
| <b>Ação:</b> Possibilitar a alteração de usos (RJUE)   |
| <b>Ficha 9</b>   |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> A definição dos usos possíveis dos edifícios ou parcelas dos edifícios é efetuada no registo/licença de utilização e, de forma estratégica, nos Planos de Ordenamento Territorial existentes. O processo de reabilitação urbana deve prever uma simplificação na forma como ocorre a alteração do uso do edifício, assegurando o cumprimento dos requisitos mínimos para o fim a que se destina, que deve ser assegurado por emissão de parecer técnico por parte do interessado, comprovando a adequação do uso ao edifício e à envolvente.  |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> A necessidade de reabilitar o edificado está, necessariamente, relacionada com a viabilidade económica do projeto nomeadamente no que respeita à utilização que é dada ao edifício. Nas áreas urbanas consolidadas é comum a existência de edifícios que, pelas suas características – ou características do tecido em que se incluem – não se adequam à utilização que inicialmente lhes foi destinada. Muitas vezes os próprios instrumentos de Planeamento e Gestão Urbanística, realizados a escalas incompatíveis com a escala local, apontam para usos que se afastam dos desejos dos proprietários e/o investidores. Torna-se necessário que, no âmbito da reabilitação urbana, se agilizem os procedimentos para a facilitação do processo de alteração do uso do edificado. Por outro lado o licenciamento específico de certos usos, considerados nos Instrumentos de Planeamento e Gestão, nos Regulamentos Municipais da urbanização e edificação e/ou noutros documentos específicos a certos estabelecimentos, prevê maioritariamente uma tendência para as novas construções (de raiz) e não a adaptação do edificado existente. Consideramos, por isso, que é necessário o cumprimento de requisitos mínimos (segurança, salubridade, mobilidade) e passar a responsabilidade para o particular, que assegura a adequação do novo uso – quer em termos específicos – edifício – quer da envolvente. Assim prevê-se em concreto a alteração n.º 2 do artigo 60º do RJUE, bem como a prevalência da regra facilitadora sobre os RMUE e XX. Considera-se importante também prever a adaptação de critérios mínimos existentes (condições) para agilizar os procedimentos. Exemplo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rácios de estacionamento – assegurando outras formas de mobilidade;</li> <li>• Critérios mínimos exigidos para a utilização do edificado por usos diferenciados, considerando as condições possíveis (n.º 2 do 60º RJUE).</li> </ul> Na alteração à legislação – nomeadamente n.º 2 do art.º 60º - impor regra que preveja a possibilidade de alteração de uso considerando o edifício original. |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> Não se prevêem impactos.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Considera-se que a facilidade em alterar os usos de forma mais associada às dinâmicas do sector e, assegurando a possibilidade de alteração do uso inicial por forma a agilizar a dinâmica territorial.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Uma maior atratividade do local propiciará uma melhoria no tecido social promovendo a reabilitação de certos espaços envolventes na mesma lógica.  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Devem ser assegurados os requisitos mínimos de segurança, salubridade e mobilidade, mediante parecer fundamentado da responsabilidade do proprietário/investidor que garantam a adequação do uso/fim às características do edificado e envolventes.   |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> No n.º 2 do artigo 60º do RJUE, permitindo que as novas normas não se apliquem, de todo, à edificação existente alvo de reabilitação, mesmo considerando a alteração de uso – mantendo uma norma que preveja a possibilidade de acolher novas normas.  |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Não se prevêem grandes dificuldades, no entanto a necessária alteração dos Regulamentos Municipais da Urbanização e Edificação, poderá ser o aspeto mais complexo a tratar podendo ser igualmente difícil a implementação prática se não existir empenho dos técnicos da autarquias.   |

**Medida:** Criar condições para a preservação sistemática do parque habitacional

**Ação:** Rever o regime de constituição da propriedade horizontal para facilitar alterações

#### Ficha 10A

**Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:** Alteração do regime de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal constante do artigo 1419.º do Código Civil, sendo a exigência de unanimidade ("acordo de todos os condóminos") substituída por uma exigência de maioria qualificada de 2/3. Importa ter presente as seguintes premissas: (i) os bens imóveis são ativos que devem ser facilmente adaptados e modificados às exigências de mercado e às necessidades concretas dos respetivos utilizadores e da população em geral; (ii) os prédios em regime de propriedade horizontal representam uma parte muito relevante do parque habitacional português; (iii) os imóveis representam um ativo tão importante como os ativos societários e, como tal, devem beneficiar de um regime que facilite/permita a respetiva adaptação ao contexto e necessidades concretas em que se enquadram. A lógica da maioria em substituição da exigência da unanimidade pode ser transposta do domínio das sociedades comerciais, em especial, no que respeita à alteração do contrato de sociedade nas sociedades anónimas. O esquema técnico a transpor é o que consta dos artigos 383.º e 386.º do Código das Sociedades Comerciais: (1) Para que a assembleia de condóminos possa deliberar sobre a alteração do título constitutivo em primeira convocação, devem estar presentes ou representados condóminos que detenham, pelo menos, 1/3 do capital investido (valor total do prédio); (2) A deliberação de alteração do título constitutivo deverá requerer sempre o voto favorável de 2/3 dos votos dos condóminos presentes na Assembleia Geral; (3) Se, na assembleia reunida em segunda convocação, estiverem presentes ou representados condóminos detentores de, pelo menos, metade do capital investido (valor total do prédio), a deliberação pode ser tomada pela maioria dos votos dos condóminos presentes. Considerando que a regra da unanimidade deixaria de existir, o esquema previsto nos números 5, 6, 7, 8 e 9 do artigo 1432.º do Código Civil também deixaria de fazer sentido, sendo necessário revogar estas disposições. Em alternativa ao esquema proposto, também é possível conceber um esquema de modificação do título constitutivo no qual as respetivas alterações estejam sujeitas a diferentes exigências de maioria/acordo dos condóminos em função do tipo de alteração que esteja em causa: as alterações mais importantes estariam sujeitas a uma maioria de 2/3 (v.g. transformação de partes comuns em frações autónomas e vice-versa) e as modificações menos importantes/residuais a maioria simples.

**Aplicação geográfica da proposta:** Considerando que a proposta sugere a introdução de alterações ao Código Civil, o âmbito de aplicação deverá ser nacional, não havendo justificação para criar regras especiais para determinadas partes do território nacional.

**Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana.** Os imóveis em regime de propriedade horizontal ficarão sujeitos a um regime mais flexível, designadamente, em virtude de se tornar mais fácil modificar o fim a que se destina cada uma das frações autónomas (quando este conste do título constitutivo) e, bem assim, de se alterar a qualificação de uma parte do imóvel (de comum para fração autónoma ou vice versa). Por conseguinte, as operações de reabilitação podem ser consideradas mais atrativas. Os promotores imobiliários e os proprietários que sejam titulares de um número relevante de frações autónomas num determinado imóvel mas que não tenham conseguido adquirir todas as frações, ficam numa posição mais favorável para implementar projetos de alteração no imóvel e para alterar os fins a que cada fração está adstrita.

**Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:** Não se preveem consequências financeiras para o Orçamento de Estado e/ou para o IHRU.

**Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:** A proposta em referência mostra-se favorável aos promotores imobiliários e proprietários que sejam titulares de um número significativo de frações autónomas num prédio em propriedade horizontal mas que não detenham a totalidade das frações autónomas aí existentes. A substituição da regra da unanimidade pela regra da maioria permitirá que os proprietários dominantes introduzam alterações no título constitutivo em benefício da promoção do parque habitacional e da valorização do edificado em que as frações autónomas se inserem. Destacamos ainda que a proposta de alteração em referência é apta a aumentar as intervenções no edificado e, por conseguinte, a gerar oportunidades de trabalho para a classe dos engenheiros, arquitetos e empreiteiros. Não se preveem consequências relevantes para as restantes áreas profissionais.

**Consequências sociais da proposta:** Maior facilidade em adequar os prédios em propriedade horizontal às necessidades concretas que existam com referência a cada espaço/contexto/localização.

**Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:** Não se preveem consequências a este nível.

**Consequências legais (diplomas a alterar):** Alteração do Código Civil - Principais artigos a alterar: 1419.º, n.º 1 e 2 e 1422.º-A, n.º3.

**Principais dificuldades para implementar a medida:** Não se preveem dificuldades relevantes na implementação da medida.

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Criar condições para a preservação sistemática do parque habitacional   |
| <b>Acção:</b> Rever o regime de constituição da propriedade horizontal para facilitar alterações   |
| <b>Ficha 10B</b>   |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Terminar com a exigência do acordo de todos os condóminos na modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, em outras situações que não somente as da junção e divisão de fracções autónomas, nomeadamente as que se revistam necessárias à rectificação do referido título. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências financeiras da proposta:</b> Nenhuma.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Redução da conflitualidade nos condomínios e melhoria de gestão.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências legais:</b> Alteração do regime jurídico.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Não se identificam.  |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Criar condições para a preservação sistemática do parque habitacional   |
| <b>Acção:</b> Rever o regime de constituição da propriedade horizontal para facilitar alterações   |
| <b>Ficha 10C</b>   |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Terminar com a exigência do acordo de todos os condóminos na modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, em outras situações que não somente as da junção e divisão de fracções autónomas, nomeadamente as que se revistam necessárias à rectificação do referido título.   |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Depende, em concreto, das alterações que se pretendam introduzir. Poderá, todavia, ser facilitador na tomada de decisão sobre obras de manutenção que o condomínio deva prosseguir.   |
| <b>Consequências financeiras da proposta:</b> Nenhuma.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Redução da conflitualidade nos condomínios e melhoria de gestão.<br>Maior garantia de manutenção de condições urbanas de convivência, promovida também pela prevenção da degradação do edificado.<br>Poderá, todavia, ter um efeito contrário: dependendo do grau de “democratização” da tomada de decisão no condomínio, poderá gerar desequilíbrios sociais – especialmente sensíveis na actual conjuntura – que poderão provocar maior conflitualidade. |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências legais:</b> Alteração do regime jurídico.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Não se identificam.  |

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Facilitar a reabilitação em zonas de protecção   |
| <b>Acção:</b> Terminar com o parecer vinculativo actualmente emitido caso a caso pela Direcção-Geral do Património Cultural   |
| <b>Ficha 11</b>   |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b><br>a) Estabelecer um regime alternativo de protecção ao actual regime casuístico que determine graus de protecção com conteúdo específico, à semelhança do regime de protecção utilizado em Sevilha;<br>b) A partir dessa definição, os municípios que o desejem poderão realizar as vistorias necessárias aos imóveis classificados e às respectivas zonas de protecção para estabelecer o grau de protecção exigido para cada edifício, de modo a permitir a definição a priori das exigências estabelecidas para a protecção de cada edifício, em momento temporalmente separado daquele que culmina na respectiva intervenção;<br>c) Deste modo, será possível estabelecer uma matriz de exigências relacionadas com a importância directa ou indirecta de cada imóvel, que determine ao potencial investidor, sem necessidade de despesas vultuosas como as que resultam da produção de um projecto, quais as condicionantes efectivas que cada alvo de observação para investimento traz consigo. Esta previsibilidade é indispensável ao reanimar da actividade económica relacionada com o edificado das áreas protegidas pelo seu património histórico edificado. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Como a proposta estabelece a previsibilidade das condicionantes relativamente aos edifícios classificados e às respectivas zonas de protecção, tem um efeito extraordinariamente positivo na capitalização das áreas históricas e noutras onde existe património histórico edificado.  |
| <b>Consequências financeiras da proposta:</b> Nenhumas.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta:</b> As consequências económicas para todos os interessados na reabilitação das áreas históricas e consolidadas das nossas cidades são muito positivas, porque a medida aumenta a previsibilidade relativamente ao custo de qualquer investimento, sem diminuir a qualidade da protecção patrimonial e por essa razão, sem desqualificar nem permitir a desqualificação dos imóveis classificados e do respectivo entorno.  |
| <b>Consequências legais:</b> Lei 107/2001, de 8 de Setembro; DL 309/2009, de 23 de Outubro; DL 140/2009, de 15 de Junho   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> O estabelecimento de consenso com o Secretário de Estado da Cultura.  |

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Promover a qualificação habitacional   |
| <b>Ação:</b> Criar um programa de incentivo à melhoria do conforto térmico e da poupança energética no edificado habitacional   |
| <b>Ficha 12</b>   |
| <p><b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Prioridades de intervenção:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assegurar o cumprimento de requisitos mínimos</li> <li>• Coberturas (isolamento térmico e/ou protecção solar); protecções solares de vãos; ventilação natural (mecânica)-QAI</li> <li>• Paredes; vãos envidraçados (isolamento térmico); sistemas de produção de AQSanitárias; iluminação eficiente; sistemas de aquecimento; sistemas de ventilação de conforto</li> <li>• Definição de soluções:</li> <li>• Soluções técnica, funcional e economicamente viáveis (isolamento térmico; protecção térmica; ventilação; produção eficiente de AQSanitárias; iluminação; aquecimento; ventilação de conforto)</li> <li>• Certificação energética:</li> <li>• Definir regras de simplificação, menos onerosas (por edifício ou por conjunto de edifícios semelhantes).</li> </ul> |
| <p><b>Aplicação geográfica da proposta:</b> A aplicação geográfica do maior número de medidas propostas deve privilegiar as zonas do território com clima mais desfavorável (e.g. Zonas I3 e I2; Zonas V3 e V2), assegurando que, qualquer que seja a zona do território, é garantida a satisfação dos requisitos mínimos regulamentares.</p> <p>Analisar a pertinência de intervenções "extensas" nas duas RA (zonas climáticas I1 e V1)</p>   |
| <p><b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> A não satisfação de todos os actuais (e futuros, a curto prazo) requisitos térmicos e energéticos pode constituir uma redução - mais ou menos significativa (dependendo da reabilitação "necessária") - do investimento associado</p>   |
| <p><b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> Custos adicionais associados à introdução de produtos ou de soluções de isolamento térmico, de protecção térmica, de aumento da eficiência de equipamentos de produção de AQS; de iluminação, ou de aquecimento ambiente.</p> <p>(Custos adicionais dependentes das soluções de reabilitação "necessárias" independentemente da intervenção térmica/energética)</p> <p>Forma de financiamento: empréstimos (total ou parcialmente amortizados) com ou sem juros bonificados; subsídios a fundo perdido; incentivos e benefício fiscais;</p> <p>IVA; IRS; fundo de desemprego; etc.</p>   |
| <p><b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Dependente da forma como os custos da reabilitação serão suportados/recuperados, apoiados, incentivados, ...</p>   |
| <p><b>Consequências sociais da proposta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melhoria das condições de conforto térmico (ou redução de situações de desconforto);</li> <li>• Melhoria das condições de QAI (níveis de CO<sub>2</sub>; poluentes interiores e ocorrência de condensações de crescimento de fungos e de bolores associados à ventilação/resistência térmica insuficientes);</li> <li>• Aumento do bem-estar e diminuição dos riscos para saúde com evidentes benefícios sociais;</li> <li>• Valorização do património.</li> </ul>  |
| <p><b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Há que considerar as implicações na segurança face ao incêndio (pessoas e bens) de algumas medidas de reabilitação térmica possíveis.</p> <p>Possíveis benefícios em termos de saúde dos ocupantes</p>  |

- Principais dificuldades para implementar a medida:**
- Ultrapassar a obrigatoriedade de cumprimento dos requisitos legais (regulamentares) relevantes;
  - Conseguir dar uma resposta satisfatória às Directivas e Regulamentos comunitários;
  - Custo acrescido - apenas em relação ao custo “necessário” de intervenção de reabilitação não térmica/energética (e.g. em coberturas, paredes exteriores, vão, equipamentos de produção de AQS, ..);
  - Baixa capacidade financeira (capitais próprios ou acesso ao crédito "bonificado") dos proprietários (individuais ou condomínios) para investir em intervenções de reabilitação ao nível do edifício, sobretudo considerando as vantagens (e custos associados) de uma intervenção “global” em vez de pontual;
  - Tem de ser compreendido que o retorno do investimento (para o utilizador) pode traduzir-se "apenas" em maior conforto/menos desconforto e melhor qualidade do ambiente interior (saúde) e não em reduções de despesa (caso os consumos energéticos reais associados sejam muito baixos);
  - Compreender que o investimento se traduz por uma valorização do património.

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Promover a qualificação habitacional   |
| <b>Ação:</b> Criar um programa de apoio social à acessibilidade das habitações de, ou destinadas a cidadãos de mobilidade reduzida  |
| <b>Ficha 13</b>   |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Criação de normas de boas práticas para acessibilidade de cidadãos com mobilidade reduzida. Criação de um programa nacional para o financiamento e obras de adaptação para cidadãos com mobilidade reduzida. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Nenhuma.   |
| <b>Consequências financeiras da proposta:</b> Encargos para o OE na esfera da Segurança Social.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta:</b> Nenhuma.   |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Apoio aos deficientes.  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens:</b> Nenhuma.   |
| <b>Consequências legais:</b> Alteração do regime jurídico das acessibilidades.  |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Necessidade de encontrar modalidade/fonte de financiamento.   |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Promover a qualificação habitacional  |
| <b>Acção:</b> Criar um programa de apoio à efectivação de condições de segurança sísmica   |
| <b>Ficha 14</b>  |
| <p><b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Desenvolver candidaturas a fundos comunitários destinados à redução do risco sísmico tendo por base o estudo científico de avaliação de riscos.</p> <p>Um dos sectores a desenvolver mediante apoio comunitário é a informação e sensibilização de todos os agentes envolvidos no sistema habitacional sobre o risco sísmico (inquilinos, senhorios, empresas de construção, credores imobiliários, seguradoras, etc.) para estarem mais propícios a obras de reabilitação nesse sentido. Por outro lado, promover-se-ia o sector privado a investir recursos no reforço sísmico dos edifícios.</p>  |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.   |
| <p><b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Potencialmente esta proposta é geradora de financiamento para a reabilitação urbana, o que constitui aspecto hoje em dia crítico em razão da dificuldade de afectação de recursos, designadamente públicos, para esta tarefa. Deste modo, esta proposta pode constituir um catalisador da actividade da construção nesta área em concreto, permitindo uma reafectação de recursos técnicos e humanos para esta área e, ainda, conseguindo manter em actividade os recursos, as estruturas e o know how nesta área.</p>   |
| <p><b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> Depende do desenho, em concreto da política, designadamente no que respeita à eventual comparticipação pública nacional que possa vir a ser exigida.</p>  |
| <p><b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Em princípio poderá constituir um forte incremento da actividade de todos os agentes que atuam na fileira da construção e do imobiliário, pois poderá permitir que sejam recuperados ou, pelo menos, valorizados, imóveis a serem colocados no mercado, assim permitindo um incremento da actividade dos construtores e, a jusante, dos mediadores.</p> <p>Também o sistema financeiro poderá sair favorecido, desde logo se for chamando a assegurar o financiamento (pelo menos parcial) dos investimentos na reabilitação, sejam eles de natureza pública ou privada. Poderá, ainda ele próprio ser beneficiado de forma mais direta, ele próprio, pois terá condições para, querendo, promover a reabilitação dos seus próprios imóveis que possui em carteira, ganhando maior probabilidade de escoar o seu stock de imóveis.</p> <p>Os proprietários poderão ser beneficiados no caso de terem a intenção de vender os imóveis, pois permitirá adaptá-los ao mercado, com melhores possibilidades de ter interessados por um lado, ou a mais-valia esperada na venda, por outro, uma vez que os custos associados a essa mais-valia (isto é, os custos da reabilitação) serão marginalmente inferiores aos ganhos que daí retirará.</p> |
| <p><b>Consequências sociais da proposta:</b> Socialmente, a proposta parece positiva desde logo pelo incremento que representa na actividade económica, num setor que é ele próprio indutor do aumento da actividade quer a montante quer a jusante, sendo, portanto, expectáveis efeitos positivos no nível de emprego e do rendimento disponível.</p> <p>Numa outra perspetiva, poderá permitir a requalificação de áreas urbanas, com potenciais efeitos na própria vida na cidade ou no bairro.</p>  |
| <p><b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Tratando-se de uma medida voltada para a segurança sísmica, permitirá, naturalmente, aumentar o grau de segurança do edificado que seja objeto de intervenção, designadamente para prevenção da ocorrência de um fenómeno sísmico.</p>   |
| <p><b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Por um lado, o desenho em si da política, propriamente dito, que convirá resultar de um consenso entre as diversas partes intervenientes, de forma a evitar erros de análise. Neste âmbito, parece relevante destacar a dispersão da propriedade do edificado e, noutra vertente, a definição técnica do tipo e das zonas de intervenção prioritárias</p> <p>Por outro lado, a eventual necessidade de afetação de verbas nacionais, quer sejam públicas, quer sejam privadas, poderá ser um importante elemento condicionador, em face do contexto orçamental, financeiro e económico que o nosso país atravessa.</p>  |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Proporcionar habitação social   |
| <b>Acção:</b> Assumir progressivamente dois regimes de renda social  |
| <p><b>Ficha 15</b></p> <p><b>Proposta:</b> Um regime de renda social que se determina em função do rendimento e dimensão do agregado, com uma garantia contratualizada de duração ilimitada e de permanência no sistema de habitação social, beneficiando deste apoio numa das habitações deste mesmo sistema geridas por diversos tipos de actores; sejam públicos, privados ou sem fins lucrativos;</p> <p>E, um regime de renda resolúvel, destinado a pessoas que, podendo pagar a renda que resulta do valor correspondente à amortização do fogo, ofereçam condições pessoais de garantia para integrarem este regime, designadamente:</p> <p>a) Serem arrendatários cumpridores em matéria social e económica;</p> <p>b) Demonstrarem a posse de rendimentos suficientes para o efeito.</p> <p>Este regime deve ser acessível simultaneamente a pessoas que habitem nos regimes de habitação social e a pessoas que se encontrem fora deste regime, podendo qualquer promotor público ou sem fins lucrativos desenvolver esta actividade.</p> |
| <p><b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Consoante as capacidades financeiras das famílias, estas devem ter acesso a um apoio regressivo com o aumento da capacidade económica, tendo em consideração que: as actuais rendas apoiada e condicionada são soluções abruptas nas suas condições de acesso e indefinidas no tempo, não dando resposta à classe média e média baixa e, a resolúvel uma solução de âmbito duradouro no tempo e com vista ao acesso social patrimonial mas já de uma classe média.</p> <p>O apoio deve ser feito através de um subsídio ao arrendamento, atribuído à família e entregue à entidade que gere o fogo, participando a família com a sua quota parte.</p>  |
| <p><b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.</p>  |
| <p><b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> As famílias podem procurar não só os promotores públicos, mas também os promotores privados com ou sem fins lucrativos, incentivando desta forma a reabilitação através de um justo pagamento da renda e evitando-se uma sobrecarga, em termos de património construído para o Estado.</p>   |
| <p><b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> O Orçamento de Estado por um lado sairá, de forma directa, prejudicado com esta medida, pois terá que encontrar uma forma de subsidiar as famílias carenciadas. Por outro lado, estas contas equilibram-se pois este déficit já existe nas contas seja do IHRU seja das câmaras e empresas municipais que, com o actual sistema, acumulam prejuízos diários.</p>  |
| <p><b>Consequências económicas expectáveis da proposta para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Uma mais-valia neste processo é a entrada no sistema de habitação social de outros actores, desde que relacionados e com fins sociais, actuando sobre legislação específica a criar. Ao assegurar um endimento justo aos actores permite que este seja um sector de investimento (mesmo que de muito baixo retorno, mas que permite cativar pequenos proprietários). O sistema permite também uma mobilidade territorial que os actuais sistemas não proporcionam pois o apoio é dado à família e não ao imóvel.</p>  |
| <p><b>Consequências sociais da proposta:</b> O acesso das famílias a uma habitação condigna que não se localize necessariamente em zonas estigmatizadas (bairros sociais), bem como uma maior mobilidade da família para fazer face a oportunidades (por exemplo, laborais) que surjam.</p>  |
| <p><b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Não aplicável.</p>   |
| <p><b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Necessário criar um Regime de Arrendamento Social próprio, que não use o regime de arrendamento geral de mercado.</p>   |
| <p><b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> A grande dificuldade é financeira, pois o Estado precisa de encontrar soluções para financiar o apoio às famílias. No entanto, conforme referido anteriormente, esta questão é falsa pois diariamente o Estado endivida-se no actual sistema, através da limitação do valor da renda cobrada e a discrepância que existe entre esta e o custo real da manutenção da habitação, da gestão e mesmo do investimento.</p>   |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Proporcionar habitação social   |
| <b>Acção:</b> Assegurar a natureza administrativa dos processos de atribuição e de cessação de habitação social  |
| <b>Ficha 16A</b>   |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> A gestão da habitação social não pode ser feita com base na lei que regula o arrendamento de mercado, sendo necessário atribuir às entidades gestoras públicas e privadas não lucrativas instrumentos de atribuição e cessação que sejam próprios e que decorram da natureza pública da instituição. Assim, os processos de atribuição deverão ser regulados em termos nacionais de forma a não haver discrepâncias de direitos consoante a entidade pública envolvida. A cessação deverá ser determinada e executada pelas entidades gestoras, imbuídas desses poderes, sendo que as mesmas já se encontram sob um regime jurídico público, através da subordinação ao CPA.<br>As entidades privadas sem fins lucrativos (Misericórdias, cooperativas, associações, etc) devem ter um enquadramento específico e uma fiscalização relativa à aplicação destes procedimentos. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> A rotatividade das famílias nos fogos de habitação social (taxa de mobilidade) poderá aumentar, aumentando também a procura no mercado de arrendamento e, desta forma, estimular a reabilitação dos fogos.  |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> Sem impacto.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Os promotores de habitação social são estimulados a participar (sendo também estimulados novos actores) visto terem à sua disposição instrumentos eficazes de gestão e controlo dos seus fogos.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Existe uma maior responsabilização dos moradores pois têm a consciência de que a cessação é rápida e eficaz, levando à perda do direito.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Não aplicável.  |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Necessário criar um Regime de Arrendamento Social próprio, que não use o regime de arrendamento geral/ de mercado, tornando todo o processo administrativo, na esfera do direito público e do CPA.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Apenas políticas, pois pode haver alguma resistência quanto ao facto de não ser um arrendamento mas antes uma cedência administrativa. No entanto, é uma falsa questão pois no fundo o que se trata é de agilizar processos e procedimentos, tornando a esfera pública mais eficiente e justa.   |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Proporcionar habitação social   |
| <b>Acção:</b> Assegurar a natureza administrativa dos processos de atribuição e de cessação de habitação social  |
| <b>Ficha 16B</b>   |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Criação do regime do arrendamento apoiado, que assegure natureza administrativa à atribuição do fogo e cessação do arrendamento, por via do despejo administrativo. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências financeiras da proposta:</b> Para o OE traduzir-se-á no aumento da receita resultante de uma maior eficiência na cobrança de rendas   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Melhoria da oferta e da mobilidade.  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens:</b> Nenhuma.  |
| <b>Consequências legais:</b> Criação de regime jurídico .  |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Não se identificam.  |

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Proporcionar habitação social  |
| <b>Acção:</b> Uniformizar a nível nacional as regras do sistema de habitação social num normativo único   |
| <b>Ficha 17A</b>  |
| <p><b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> A dispersão normativa actual, deixando à regulamentação municipal a capacidade normativa faz com haja uma grande diferença de critérios e de lógicas, tornando o sistema injusto em termos nacionais.</p> <p>É necessário criar normas que sejam de âmbito nacional, por exemplo, no acesso, critérios de atribuição, valores de renda , etc., mesmo que se criem especificidades locais tendo em conta as diferentes realidades económicas e sociais. Esta normalização cria justiça e favorece a mobilidade dos cidadãos no território pois permite-lhes aceder, com os mesmos direitos, a uma habitação num outro local, caso necessitem, por exemplo, por causa de uma oportunidade de emprego.</p> |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Nacional   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Não aplicável.   |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> Sem consequências.  |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Sem consequências.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Maior justiça social, pois os critérios são uniformes no território nacional e não discriminam.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Não aplicável.   |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Necessário criar um Regime de Arrendamento Social próprio, que não use o regime de arrendamento geral/ de mercado e que seja de valor legal superior aos regulamentos municipais.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Apenas políticas, pois as entidades gestoras municipais deixam de ter regulamentos feitos à medida, por vezes com cariz ideológico ou conjuntural.  |

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Proporcionar habitação social  |
| <b>Acção:</b> Uniformizar a nível nacional as regras do sistema de habitação social num normativo único   |
| <b>Ficha 17B</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos</b> - Criação de um regime de arrendamento apoiado a aplicar a todas as entidades detentoras de património público de habitação |
| <b>Aplicação geográfica da proposta</b> - Nacional  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana</b> - Nenhuma   |
| <b>Consequências financeiras da proposta</b> - Nenhuma  |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta</b> - Nenhuma   |
| <b>Consequências sociais da proposta</b> - Maior transparência  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens</b> - Nenhuma   |
| <b>Consequências legais</b> - Criação de regime jurídico  |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida</b> - Não se identificam   |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Proporcionar habitação social   |
| <b>Ação:</b> Rever as recomendações técnicas para a habitação social   |
| <b>Ficha 18</b>  |
| <p><b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Existem diversos tipos de carências habitacionais, seja já conhecidas e ainda sem resposta, seja caracterizadas por situações de alojamento de recurso e socioculturais tendencialmente mais críticas nos últimos anos, tais como, pequenas bolsas de barracas e numerosas habitações sem condições de habitabilidade, casos de sobreocupação habitacional, e carências habitacionais ligadas a mudanças nos modos de vida e na estrutura etária (ex.º, numerosas pessoas que vivem sozinhas) e a modos de vida específicos.</p> <p>As atuais Recomendações Técnicas para Habitação Social (RTHS) visam essencialmente a construção nova de edifícios multifamiliares direccionados para agregados familiares correntes, e integram um conjunto de indicações qualitativas que estão já desenvolvidas em regulamentação específica, pelo que é urgente a sua revisão.</p> <p>A revisão das RTHS deve: (i) retirar do atual corpo recomendativo as partes técnicas associadas a regulamentação já existente - matérias ligadas à segurança contra incêndio, à higrotérmica, à acústica e à qualidade do ar interior; (ii) contemplar especificamente a reabilitação de edifícios existentes, designadamente, através da definição de condições mínimas de habitabilidade; (iii) aceitar um amplo leque de tipologias de edifícios e de habitações, através de propostas construtivas flexíveis e adaptáveis à evolução do agregado familiar, com destaque para edifícios que integrem pequenas habitações com um mínimo de instalações e equipamentos privativos e espaços comuns equipados; (iv) e deve aprofundar os caminhos qualitativos identificados na longa prática de promoção habitacional pelo INH/IHRU, com destaque para as pequenas intervenções urbanas, arquitetonicamente bem qualificadas, disseminadas e integrando equipamentos colectivos em falta nas respetivas zonas.</p> |
| <p><b>Aplicação geográfica da proposta:</b> A proposta tem âmbito nacional pois as RTHS têm aplicação nacional, embora submetidas a regulamentação específica, em termos de custos de construção, na sua aplicação nas Regiões Autónomas e em zonas do País mais marcadas pela interioridade.</p>  |
| <p><b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Caso as novas RTHS incluam a definição de condições mínimas de habitabilidade elas poderão ter consequência direta na agilização da reabilitação, visando-se a introdução no mercado de habitações a custos equilibrados, com especial enfoque nos aspetos construtivos relacionados com a sua preservação e manutenção futura, que devem ser parte integrante da equação orçamental do projeto.</p>   |
| <p><b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> A contribuição para a dinamização do setor da reabilitação habitacional a custos acessíveis para um amplo grupo social terá claros reflexos na dinamização da atividade económica, pois a reabilitação corrente está associada a intensa mão-de-obra e à intervenção de pequenas e médias empresas, e sendo enquadrada pelo IHRU, entidade responsável pelo desenvolvimento, divulgação e acompanhamento da aplicação das RTHS, poderá constituir-se em fator de intensa dinamização da atividade do Instituto, no âmbito da certificação das respetivas intervenções.</p>  |
| <p><b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> A dinamização do setor da reabilitação habitacional a custos acessíveis para um amplo grupo social terá claros reflexos na dinamização da atividade económica. Por sua vez, a reabilitação habitacional de áreas existentes contribui sobremaneira para o repovoamento dos centros urbanos com direto benefício para a economia local, designadamente o comércio e serviços.</p>  |

**Consequências sociais da proposta:** Apoiar uma nova dinâmica de habitação de interesse social dirigida, quer para carências habitacionais e de saúde e bem-estar residencial que hoje em dia têm reduzidas respostas, quer para a revitalização habitacional das zonas históricas com grupos socioculturais diversificados. Outra consequência social da proposta passa pela superação dos efeitos estigmatizadores resultantes da concentração de núcleos de habitação social em áreas específicas da cidade, situação que poderá ser resolvida através da disseminação no tecido urbano da oferta de habitação social.

**Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:** Apoiar pessoas sozinhas e com poucos recursos e enquadrar uma reabilitação mínima mas adequada de habitações caracterizadas pela ausência de condições de habitabilidade, são objetivos que se relacionam diretamente com uma maior segurança de pessoas e bens.

**Consequências legais (diplomas a alterar):** O principal diploma a alterar refere-se ao Desp. 41/MES/85 que publica em anexo as Recomendações Técnicas para Habitação Social. Outros elementos legais terão de ser considerados em termos de revisão, constando do Portal da Habitação do IHRU.

**Principais dificuldades para implementar a medida:** As dificuldades de elaboração do renovado corpo recomendativo poderão ser ultrapassadas por uma criteriosa escolha dos agentes dessa tarefa, incluindo: (i) técnicos do IHRU com longa experiência na matéria; (ii) técnicos projetistas com profundo conhecimento das matérias e extensa prática de projeto e obra; (iii) por especialistas em matérias específicas a identificar; (iv) e por especialistas nas áreas legais aplicáveis. Importa no entanto privilegiar a experiência prática no desenvolvimento dos trabalhos, sendo importante o desenvolvimento de um trabalho preparatório essencialmente dirigido para o contato com diversos promotores habitacionais.

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço  |
| <b>Ação:</b> Diminuir as oportunidades para comportamentos indesejados no edificado e zonas adjacentes   |
| <b>Ficha 19</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> A relação espaço-comportamentos tem sido negligenciada em Portugal com repercussões directas na qualidade de vida dos cidadãos. Nas zonas urbanas, os espaços residenciais carecem de orientações do desenho urbano que reduzam as oportunidades para comportamentos indesejados. Nesse sentido, os conceitos CPTED (Crime Prevention through Environmental Design) e DOC (Designing Out Crime) visam reduzir essas oportunidades e conferir maior segurança aos moradores. O Comité Europeu de Normalização publicou a diretiva: 14383-2 que visa orientar a gestão do espaço com vista à redução de oportunidades para comportamentos indesejados. A Direcção-Geral de Justiça Liberdade e Segurança da Comissão Europeia publicou, no âmbito do projeto "Safepolis", um manual intitulado: "Planning Urban Design and Management for Crime Prevention Handbook". Estas orientações devem ser integradas no âmbito do desenho urbano nesta estratégia. Em Portugal, a Direcção-Geral da Administração Interna (DGAI) publicou o "Guia de Boas Práticas CPTED - Prevenção Criminal através do Espaço Construído" (disponível também online). Estes, são instrumentos de apoio aos profissionais do espaço construído, sendo que o manual português contou com a colaboração de peritos nacionais que se têm dedicado à análise dos comportamentos nos espaço urbano. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Zonas urbanas.  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> O desenho urbano passa a contemplar as questões da segurança com uma maior valorização do espaço.   |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> Tradução dos dois documentos   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Valorização do território.   |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Maior segurança para a população; aumento da qualidade de vida dos moradores.  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Menor probabilidade da ocorrência de crimes. Menor sentimento de insegurança.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Desconhecimento das orientações CPTED que podem ser ultrapassada com formação aos profissionais que desenvolvem projetos de reabilitação.  |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço  |
| <b>Acção:</b> Aumentar o sentimento de pertença do local e os laços de identidade  |
| <b>Ficha 20</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Promover o estímulo e reforço dos laços de identidade através da participação da comunidade na (re)formulação do desenho e na recuperação dos espaços públicos urbanos. Realização de ações de sensibilização e apelo à população residente. Abertura de concurso às famílias residentes, por parte da autarquia. Os projetos mais sustentáveis e exequíveis serão os vencedores. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Zonas urbanas a reabilitar.   |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Aumento do sentimento de apropriação. Maior controlo do espaço residencial.   |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> Recursos humanos e financeiros.  |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Valorização do território, com maior viabilidade de investimento no local.   |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Maior sentimento de pertença.  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Aumento da segurança.   |
| <b>Consequências legais (diplomas a alterar):</b> Legislação municipal.  |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Possível dificuldade de adesão dos residentes.   |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço  |
| <b>Acção:</b> Melhorar a definição geométrica dos usos e dos limites dos espaços funcionais nas zonas residenciais e mistas  |
| <b>Ficha 21</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Dotar das referências necessárias, os espaços de lazer designadamente infantis e de atividade física com clara demarcação territorial. As acessibilidades devem contemplar a população mais vulnerável, como os idosos e indivíduos com mobilidade reduzida, entre outros. Os atalhos e "passagens de pé posto" que indicam as preferências dos utilizadores, devem ser integrados nos projetos, contemplando sempre a segurança dos peões. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Zonas urbanas a reabilitar.   |
| <b>Consequências financeiras da proposta: para o OE; para o IHRU:</b> Recursos humanos e financeiros.  |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Valorização do espaço.   |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Satisfação das necessidades dos utilizadores dos espaços.  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Espaços mais seguros.   |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço  |
| <b>Acção:</b> Utilizar materiais e equipamentos antivandalismo   |
| <b>Ficha 22</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Os materiais antivandalismo passam a ser utilizados no espaço público das zonas residenciais a reabilitar.  |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Zonas urbanas a reabilitar.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Maior investimento e aumento da resistência dos materiais. Melhoramento da imagem dos locais intervencionados. |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Maior sentimento de segurança.   |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço  |
| <b>Ação:</b> Garantir boas condições de circulação e estacionamento  |
| <b>Ficha 23</b>  |
| <b>Aplicação geográfica da proposta :</b> Zonas urbanas a reabilitar.  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Redefinição dos locais de estacionamento.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Melhor organização do espaço disponível. Valorização do local. |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> A reorganização do espaço facilita a utilização projetada. Espaço organizado com maior segurança.  |

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço   |
| <b>Acção:</b> Promover a reabilitação de locais que pela sua natureza facilitem a prática de crimes e/ou incivildades   |
| <b>Ficha 24</b>   |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Na fase inicial de realização dos projetos urbanísticos, devem ser evitados ou reabilitados os locais que facilitem comportamentos indesejados tais como: becos, passagens subterrâneas, arcadas, passeios estreitos, entre outros. Os locais que facilitam ou promovem a criminalidade devem ser reabilitados para as reduzir. A população residente deve dar contributos para as possíveis soluções. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Zonas urbanas a reabilitar.  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Possível alteração da função dos espaços utilizados.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Aumento do valor do local.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Maior segurança e melhoramento da qualidade de vida.  |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Maior segurança.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Envolvimento da população.  |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço  |
| <b>Acção:</b> Eliminar ou reduzir os espaços vazios baldios (ausentes de uso ou função) na reabilitação de territórios urbanos   |
| <b>Ficha 25</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Plantação de árvores por parte das famílias residentes. A cada árvore plantada terá o nome da família que a plantou, sendo esta responsável pela sua manutenção/ conservação. Existem respostas habitacionais inovadoras destinadas a moradores isolados ou casais com idade igual ou superior a 55 anos, em situação de carência habitacional, que se encontrem numa situação de ausência de suporte familiar e/ou isolamento social, mas que tenham autonomia e independência para assegurar as atividades da vida diária. Uma horta comunitária dividida em talhões, para distribuição e cultivo. Haverá, numa fase inicial, a seleção das famílias interessadas em fazer a exploração dos espaços e posteriormente distribuição pelos interessados. Estes espaços podem ser geridos individualmente ou por 2 pessoas. Haverá um acompanhamento regular à horta realizado por um técnico da Divisão de Espaços Verdes (DEV). Podem existir também hortas comunitárias dirigidas aos munícipes em geral, regulamentadas e geridas pela já referida Divisão de Espaços Verdes. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Zonas urbanas com espaços vazios (ausentes de uso e função).  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Novo uso do espaço vazio  |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados:</b> Valorização do território.   |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Aumento do sentimento de pertença e apropriação. Aumento da qualidade de vida.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Aumento do sentimento de segurança.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Controlo da manutenção dos espaços.  |

|  |
|--|
| <b>Medida:</b> Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço  |
| <b>Acção:</b> Elaborar plano de manutenção como complemento do projeto de reabilitação   |
| <b>Ficha 26</b>  |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos:</b> Os projetos de reabilitação urbana passam a integrar planos de manutenção complementares na fase inicial do projeto. A autarquia supervisiona o local.                              |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Zonas urbanas a reabilitar.   |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta</b> - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados: A manutenção adequada dos espaços valoriza o território. |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Maior segurança.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Aumento do sentimento de segurança.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Resistência à mudança.   |

|   |
|---|
| <b>Medida:</b> Reabilitação com uma perspectiva de construção preventiva e fácil manutenção do espaço   |
| <b>Ação:</b> Envolver a comunidade na manutenção do espaço público, com mecanismos de apoio ao voluntariado   |
| <b>Ficha 27</b>   |
| <b>Desenvolvimento da proposta em termos técnicos</b> - Desenvolvimento de projetos locais com a participação das instituições locais e da população para uma melhor manutenção do espaço público com base em ações de voluntariado. Desenvolvimento de ações de sensibilização para a promoção do local de residência e segurança. |
| <b>Aplicação geográfica da proposta:</b> Zonas urbanas .  |
| <b>Consequências específicas da proposta para a agilização da reabilitação urbana:</b> Envolvimento da população potencia o sentimento de pertença, com maior empenhamento para a manutenção dos espaços e para a segurança.  |
| <b>Consequências económicas expectáveis da proposta</b> - para mediadores imobiliários, sistema financeiro, sistema segurador, proprietários, arrendatários, outros interessados: Valorização do território.  |
| <b>Consequências sociais da proposta:</b> Relações sociais mais fortes.   |
| <b>Consequências da proposta em termos de segurança de pessoas e bens, caso existam:</b> Maior segurança.   |
| <b>Principais dificuldades para implementar a medida:</b> Envolvimento da população residente e instituições locais.  |

## O Conceito de Reabilitação Urbana

A reabilitação e a revitalização dos centros históricos são um factor fundamental do Ordenamento do Território. Constituem um elemento indispensável de qualquer política de ordenamento, assim como de qualquer política de desenvolvimento urbano, quando a região, a sub-região ou o aglomerado urbano tenham a felicidade de conter uma zona histórica, quer ela tenha constituído uma centralidade ancestral, quer essa centralidade permaneça actual.

Podem constituir reabilitação urbana vários tipos de intervenção em edifícios e em espaço público urbano, assim como em espaços privados não edificados. Esses tipos de intervenção vão desde a simples beneficiação geral, passando por obras de restauro, alteração e ampliação, até à reconstrução, todas destinadas a preservar e eventualmente tornar mais funcional ou mais confortável o tecido histórico em que se insere a unidade a reabilitar, do modo que for considerado adequado pelo proprietário e pelas entidades com competência de apreciação urbanística no lugar da reabilitação.

Em 1988, surgiu em Portugal a Urbe, uma ONG que assumiu o objectivo declarado de colocar na agenda política as questões relacionadas com a reabilitação urbana, algo que até aí era fundamentalmente do domínio e do conhecimento de alguns – poucos – iniciados, técnicos da administração e de alguns urbanistas, arquitectos e engenheiros. O tema na altura colocou-se assim: os que acreditavam na reabilitação urbana, que eram uma minoria, pretendiam salvar da destruição, ou da desqualificação por via da introdução desordenada de edifícios dissonantes, as zonas urbanas com características históricas, assim como outras em que a relevância em termos morfológicos não seria tanto a sua ancestralidade, mas antes a natureza consolidada do respectivo tecido urbano. O que era então habitual, era a conservação dos monumentos e a renovação,

muitas vezes sem critério urbanístico nem regra arquitectónica de conjunto, das restantes áreas urbanas.

Logo em 1988, a Urbe contou com a colaboração dos candidatos à presidência da Câmara Municipal de Lisboa, Jorge Sampaio e Marcelo Rebelo de Sousa, com o suporte institucional do Professor António Ressano Garcia Lamas, presidente do Instituto Português do Património Cultural, mais tarde IPPAR e do Arquitecto Álvaro de Melo Siza Vieira, então encarregue da reconstrução/reabilitação do Chiado, para um debate que introduziu na campanha eleitoral da capital como tema essencial a reabilitação urbana da cidade.

Estavam então já em desenvolvimento algumas experiências de reabilitação urbana no País, com dimensões estratégicas e graus de sucesso diversos, designadamente em Évora, no Porto e em Lisboa.

Encontravam-se já publicados, constituindo novidade, os primeiros documentos regulamentares e legislativos sobre a reabilitação urbana, de entre os quais se realçam pelo carácter inovador e pela qualidade das soluções preconizadas para uma intervenção pública de operação e de incentivo à reabilitação urbana, o documento REALOJAR, da autoria do então vereador da Câmara Municipal de Lisboa, Arquitecto Victor Reis e, posteriormente, sob sua inspiração, a primeira versão do RECRUA, a co-financiar para todo o território nacional, em articulação com as câmaras municipais, operações de reabilitação urbana. Este programa terá abrangido cerca de um décimo dos municípios do País e a ele se deve a existência continuada e relativamente preservada de parte do nosso tecido histórico edificado não monumental.

A extensão do suporte financeiro para a reabilitação viria a ser consagrada em 1990 pela Comissão Europeia no Livro Verde do Ambiente Urbano, que se tornou um marco do pensamento comunitário sobre o tema urbano ao longo da década de noventa do século XX. Este documento de base científica, em que a Urbe participou, foi elaborado em colaboração com diversas ONG europeias e estabeleceu, entre as suas 29 linhas de acção a extensão do suporte financeiro público para a reabilitação urbana, para além das possibilidades oferecidas pelas estruturas de financiamento existentes.

Esta posição veio confirmar internacionalmente a correção política e científica da posição técnica, cultural e social de defesa da reabilitação urbana do tecido edificado consolidado dos nossos aglomerados urbanos e, tem-se vindo a instalar gradualmente desde então, na generalidade da classe política portuguesa, a convicção do interesse público da extensão de alguma protecção à generalidade das zonas históricas e doutras zonas consolidadas das cidades quando até aí só com esforço se intentava garantir a protecção de zonas com monumentos ou outros imóveis classificados.

Podemos afirmar que a tendência de reabilitar a cidade ficou publicamente estabelecida na generalidade do país no início do século XXI, ainda que com excepções graves e urbanisticamente relevantes em muitos aglomerados urbanos.

Se quisermos descrever sucintamente os tipos de intervenção considerados mais pertinentes nas metodologias clássicas de reabilitação urbana em Portugal – assim como nas intervenções sem metodologia – podemos enumerar:

- a orientação a partir de plano de pormenor, também designado plano de salvaguarda desde cedo, por inspiração francesa, ainda que sem conteúdo jurídico entre nós;

- as decisões casuísticas por motivo de urgência pelo grave estado de degradação atingido por imóveis, ora através de intervenção pública, ora mediante autorização de intervenções privadas;
- a intimação municipal de senhorios para a realização de obras, nem sempre seguida de consequências;
- a realização de obras coercivas após posse administrativa dos prédios, geralmente na sequência de intimação não cumprida para a realização de obras;
- a realização de obras de reabilitação urbana em edifícios públicos ou do sector empresarial do Estado, por incentivo da Administração – vide a reabilitação urbana do edificado na generalidade dos portos nacionais geridos por administrações portuárias durante a década de noventa do século XX;
- nalguns casos, em menor número, a expropriação de edifícios muito degradados e abandonados pelos proprietários, como se passou em 26 casos em Alfama e na Mouraria durante a segunda metade da década de oitenta;
- programas de incentivo aos particulares para a realização de obras, mediante comparticipação nos respectivos custos. Estes programas foram geralmente desenvolvidos pelo IGAPHE – Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado – já extinto há vários anos e focaram-se inicialmente nos prédios destinados a habitação arrendada, abrindo gradualmente o leque das elegibilidades aos edifícios destinados a habitação e comércio, propriedade horizontal, depois a propriedade plena e intervenções municipais.
- programas desenvolvidos pela Administração central destinados a promover o turismo de habitação mediante o co-financiamento da reabilitação do edificado adequado para esse efeito, que foram muito aproveitados para reabilitar edifícios de alguma relevância pela dimensão ou pelo valor patrimonial.

A generalidade destas intervenções, a que chamámos clássicas, têm a sua origem nas décadas de oitenta e noventa do século passado e prolongaram-se no tempo, até à primeira década deste século.

Podemos caracterizá-las como apresentando um eixo defensivo pronunciado, baseado muitas vezes num instrumento rígido de planeamento, raramente estruturadas em torno de uma imagem de futuro auto-sustentável para a área urbana a reabilitar ou mesmo para o prédio urbano intervencionado, forte dependência de investimentos públicos, tanto para participar obras, como para financiar gabinetes técnicos que a Administração central financiou durante muito tempo.

São pinceladas da memória do tempo a convicção generalizada dos técnicos municipais de que a obra municipal de reabilitação deve ser exemplar em projecto e obra, com alguma secundarização das questões do respectivo custo, a pouca atenção dada à definição das escalas financeiramente mais ajustadas para definir as áreas de intervenção operativa no edificado ou o desconhecimento, por quem tomava as decisões urbanísticas e administrativas de intervenção em imóveis, da realidade efetiva do funcionamento económico dos edifícios. Estes vectores não integram simplesmente, em inúmeros casos, o processo decisório.

Como veremos agora, o conceito de reabilitação urbana sofreu alguma evolução recente nos capítulos da precisão e da pedagogia e mesmo em matéria de sustentabilidade económica e financeira do prédio urbano.

O Decreto-Lei nº 307/ 2009, de 23 de Outubro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, estabeleceu no seu artigo 2º que uma «Área de reabilitação urbana» é a “a área territorialmente delimitada que, em virtude da

insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

Ou seja:

- justificam o estabelecimento de uma área para realizar uma operação de reabilitação urbana, a vetustez ou a insuficiência das condições de habitabilidade dos edifícios;
- também o justificam, a necessidade de proceder à conservação ou à preservação de infra-estruturas, equipamentos de utilização colectiva ou de espaços verdes e doutros espaços públicos urbanos;
- as condições que se pretendem preservar ou conservar são a segurança, a solidez e a salubridade - esta directamente relacionada com a saúde dos ocupantes do espaço edificado -, assim como a estética e as condições de uso.

Mais se determina que a operação de reabilitação urbana seja dotada de coerência urbanística, mediante aprovação em plano de pormenor de reabilitação urbana ou noutro instrumento apropriado.

O artigo 3º do mesmo diploma completa o conceito legal, ao determinar que “a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Este artigo terceiro é particularmente feliz.

Determina em ordem hierárquica ajustada aos princípios que, antes e para além da defesa do património, é a degradação, a inadequação funcional e a falta de condições de habitabilidade que justificam a reabilitação urbana. A cidade não é para destruir porque não está a funcionar bem; há que reabilitá-la e preservar assim o tecido urbano que compõe a memória e o habitat que nos enraíza e dá a noção de pertença.

Estabelece com meridiana clareza o imperativo da sustentabilidade económica dos espaços urbanos, na sua alínea g). Legitima as intervenções de reabilitação urbana de natureza económica, a combinar com intervenções materiais e do domínio social, reconhecendo assim que existe uma trilogia fundamental na sustentabilidade do prédio urbano, assim como da área urbana sujeita a reabilitação: o domínio do material e da reabilitação física, o domínio social e da população residente ou fruidora e o domínio da economia e da rentabilidade do edifício ou do espaço urbano, sem o qual não existe fluxo financeiro para alimentar com a permanência exigida por uma sociedade desenvolvida as outras duas vertentes. É do equilíbrio entre as três vertentes que vive a cidade sustentável e que vive o prédio urbano com futuro.

Esse equilíbrio torna-se particularmente exigente e exigido quando falta capacidade económica ao tesouro público para continuar a cobrir as deficiências de sustentabilidade de milhares dos nossos prédios urbanos, como fizemos nas últimas dezenas de anos.

A questão não é a de “economicisar” a reabilitação urbana. A questão é que, quando durante décadas ignorámos a mais elementar racionalidade económica na concepção e execução das nossas operações de reabilitação urbana, abrimos caminho a um tempo que chegou agora, em que a falta de meios mínimos de suporte público a políticas de reabilitação urbana e a incapacidade de prover a essa falta de modo

adequado, exige de todos a reconsideração do problema de reabilitar numa perspectiva económica, de modo a reequilibrarmos o que tem décadas, muitas décadas, de desequilíbrio, que é a economia dos nossos lugares urbanos.

Por essa razão, reabilitar é hoje, antes do mais, por imperativo de realismo e necessidade, o reequilibrar da rentabilidade económica do prédio urbano e a compreensão das possibilidades que se oferecem à sustentabilidade económica dos espaços necessitados de reabilitação, para que possam oferecer aos investidores públicos e privados, a garantia do ressarcimento do respectivo investimento de capital e a remuneração desse investimento. É na sequência desta base estruturante de novas operações de reabilitação que poderá assentar todo o restante capítulo de exigências metodológicas, nos anos mais próximos.

E isso exige uma profunda recomposição da nossa cultura de reabilitação.

## **Autores do documento**

**Introdução:** Doutor Arquitecto Carlos Marques – CAPP-ISCSP

**Orientação Estratégica:** Prof. Doutor Rogério Gomes e Arquitecto Vitor Reis

**Ficha 1A:** Gómez-Acebo y Pombo    **Ficha 1B:** IHRU I.P.

**Ficha 2A:** Gómez-Acebo y Pombo    **Ficha 2B:** IHRU I.P.

**Ficha 3:** Dr. Rui Soeiro - Caixa Geral de Depósitos

**Ficha 4:** InCI I.P.

**Ficha 5:** InCI I.P.

**Ficha 6:** IHRU I.P.

**Ficha 7A:** APEMIP

**Ficha 7B:** IHRU I.P.

**Ficha 8:** Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias

**Ficha 9:** Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias

**Ficha 10A:** Gómez-Acebo y Pombo    **Ficha 10B:** IHRU I.P.    **Ficha 10C:** InCI I.P.

**Ficha 11:** Prof. Doutor Rogério Gomes – Instituto do Território

**Ficha 12:** Engenheiro Carlos Pina Santos - Laboratório Nacional de Engenharia Civil

**Ficha 13:** IHRU I.P.

**Ficha 14:** InCI I.P.

**Ficha 15:** CECODHAS.P

**Ficha 16A:** CECODHAS.P

**Ficha 16B:** IHRU I.P.

**Ficha 17A:** CECODHAS.P

**Ficha 17B:** IHRU I.P.

**Ficha 18:** Prof. Doutor António Baptista Coelho - Laboratório Nacional de Engenharia Civil e Doutor Arquitecto Carlos Marques – CAPP-ISCSP

**Fichas 19 a 27:** Prof. Doutor António Baptista Coelho – Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Arquitecta Paisagista Elisabete Ferreira, Dra. Verónica Neves – Direcção-Geral da Administração Interna, Guarda Nacional Republicana, Ordem dos Arquitectos, Polícia de Segurança Pública

**O Conceito de Reabilitação Urbana:** Prof. Doutor Rogério Gomes