



CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DAS
ASSOCIAÇÕES DE DEFESA DO AMBIENTE

Memorando

Comissão Parlamentar de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Reunião de 28 de Fevereiro, 16h – Assembleia da República

Participantes:

LEI DO ARRENDAMENTO URBANO E A REABILITAÇÃO URBANA

Relativamente ao problema principal na parte urbana edificada das cidades que é o facto de se construir e renovar mal os edifícios em Portugal, começando pelos edifícios públicos, derivado também de fatores associados a um mercado imobiliário decadente e ao mercado de arrendamento em forte expectativa face ao novo Regime do Arrendamento Urbano, que se prepara, para entrar em franca transição. Essas propostas apontam, como se sabe, para os seguintes objetivos, com os quais, na essência concordamos:

- Dinamizar o mercado de arrendamento, trazendo para o mercado habitação a preço acessível e ajustada às diferentes necessidades dos portugueses;
- Promover um mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa requalificar e revitalizar as cidades;
- Favorecer a mobilidade das pessoas, essencial para a promoção do emprego;
- Contribuir para a redução do endividamento das famílias e para a promoção da poupança.

Admitimos que existem outros motivos para a revisão do RAU, nomeadamente permitir algum encaixe de receitas por via do IMI sobre os proprietários que, de



CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DAS
ASSOCIAÇÕES DE DEFESA DO AMBIENTE

momento se encontram descapitalizados e sem capacidade para investir na renovação/valorização das suas propriedades.

De facto, ocorre uma situação dramática relativamente ao parque edificado, onde, segundo os dados do último Censo, que revelam que 40% dos contratos de arrendamento em vigor são anteriores a 1990, com rendas substancialmente abaixo dos valores de mercado livre, com 7% dos contratos em vigor envolvendo rendas abaixo dos 20 Euros/mês.

Aliás, um estudo recente da A.L.P aponta para que 43% dos inquilinos têm rendas entre 15 e os 100 euros, aproximadamente, 16% pagam menos de 15 euros, i.e. mais de metade dos inquilinos estão a pagar menos de 100 euros de renda.

Acresce, por outro lado, os dados provisórios dos mesmos Censos que dão conta da existência de cerca de 12,5% de alojamentos vagos em Portugal, o que revela que existe uma margem de crescimento para o mercado de arrendamento.

A quantidade e tipologia de oferta do arrendamento não são compatíveis com as características da procura crescente, com as novas rendas a preços elevados, superiores a 200 euros em média e com 10% das casas arrendadas na região de Lisboa com valores acima dos 650 euros.

Continuamos com valores díspares da média europeia para o preço por m² das habitações (2,3 vezes mais), embora com tendência de forte descida devido à conjuntura.

As condições atuais do mercado e da legislação do arrendamento, e a falta de confiança dos proprietários nos procedimentos legais de proteção em relação a situações de incumprimento, não têm favorecido a mobilidade do mercado e obrigam a rendas elevadas para compensar o risco, pelo que, de facto, justifica-se a



CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DAS
ASSOCIAÇÕES DE DEFESA DO AMBIENTE

revisão do RAU. Contudo, os seus efeitos apenas darão sinais sensíveis ao mercado dentro de alguns anos.

Coordenado com a revisão do RAU conjuga-se a atualização que está a ser realizada em sede de IMI pelo Fisco, do valor patrimonial dos 5,2 milhões de prédios urbanos existentes, nalguns casos, ultrapassando os 700%, iniciada a 1 de Dezembro de 2011 e que deverá estar terminada em 2013. Isso vai traduzir-se num aumento de carga fiscal sobre a propriedade antes que o futuro RAU tenha efeitos económicos, o que, a concretizar-se, será indesejável.

Seja, embora, desejável essa atualização, é indispensável rever também a Lei das Finanças Locais de modo a que o financiamento das autarquias se torne menos dependente da nova construção e da propriedade imobiliária, gerador seguro de expansão dos perímetros urbanos, de dispersão urbana e de fragmentação de habitats e destruidor da capacidade de suporte do território, e mais dependente da infraestruturização, da qualidade ambiental urbana e da área dedicada à RN2000 e conservação da Natureza, i.e., da qualidade dos serviços ambientais e de suporte do território às atividades económicas primárias e secundárias, bem como o respetivo ordenamento.

Sobre este aspeto temos preocupações de ordem social, técnica/económica, ambiental e institucional:

Técnica/económico: A reabilitação urbana é indispensável senão teremos um problema muito maior nas cidades!

Muitos edifícios de arrendamento encontram-se degradados, face a dezenas de anos de rendas baixas, pelo que o mercado da renovação do imobiliário, é, neste momento, crescentemente importante.



CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DAS
ASSOCIAÇÕES DE DEFESA DO AMBIENTE

Será preciso um "motor" financeiro para catalisar o processo, cujos fundos podem ter várias proveniências, pública e privada, desde as verbas do leilão do CELE, QREN, até sistemas de reabilitação por aglomerados de proprietários com esquemas próprios de financiamento bancário, fundos imobiliários de arrendamento e outros.

A reabilitação, que carece de investimento, constitui um potencial elevado de criação de novos empregos em vários sectores da construção civil, principalmente em PME locais, pelo que os programas como o RECRIA, REHABITA e outros mais específicos, dentro de um quadro das políticas de apoio à regeneração urbana, devem ter aqui um lugar de destaque.

No sentido em que a reabilitação energética do edificado é a medida mais eficaz do ponto de vista sistémico para reduzir a pesada fatura de 40% do consumo energético das cidades, é também uma medida de redução de emissões pelo lado da procura de energia, pelo que deveria ser também apoiada pelo fundo português de carbono.

É indispensável e urgente, na revisão desta lei, comunicar ao mercado valor à reabilitação correta do edificado e ao respetivo desempenho energético, emitindo legislação para tornar impossível a venda ou o arrendamento de imóveis sem certificado energético válido, bem como onerar fiscalmente a ausência de certificado, em paralelo com IMI mais elevado sobre os prédios devolutos ou vazios.

Concordamos com a perspetiva enunciada pela tutela, na pessoa do SEXA. SEAOT, em sede de candidatura a fundos comunitários, deverão ser valorizadas através de relações mais favoráveis de cofinanciamento nacional os projetos de reabilitação versus projetos de nova construção.

Ainda no aspeto económico, é imprescindível aproximar as rendas antigas das atuais de uma forma gradual, para que os recursos da sociedade possam suportar esse



CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DAS
ASSOCIAÇÕES DE DEFESA DO AMBIENTE

aumento, de modo a que não ocorra uma situação de rutura no mercado, implicando uma quebra de receitas fiscais correspondente.

Social: as famílias de menores recursos e mais vulneráveis devem ter alguma forma de proteção nos seus direitos à habitação para não se verem, de um dia para o outro, sem esse recurso. Esta nova lei deve ajudar a resolver problemas e saídas económicas da crise aos mercados do imobiliário e do arrendamento, não a criar novos. A exceção de aplicação do despejo para pessoas em situação de fragilidade económica, idosos e pessoas com incapacidades superiores a 60% deve ser regulamentada e os proprietários deverão ser isenções fiscais pela via do serviço de apoio social que dessa forma prestam, substituindo-se ao Estado. Particular atenção deverá ser dada à regulamentação das cláusulas de salvaguarda, de modo a garantir, não só a equidade, mas também a proteção dessas situações.

As populações urbanas, desde há vários anos, têm sido expulsas dos centros urbanos pelos elevados preços, para as periferias e subúrbios das cidades, provocando situações conhecidas de suburbanidade e dispersão urbana, energívoras nos transportes, infraestruturas, abastecimentos, saneamento e serviços públicos, absolutamente insustentáveis a longo prazo. É um fenómeno comum no ocidente. Com isso, aparentemente, não adquirimos inteligência territorial, pois, ao nível nacional foram reproduzidos os factores que serviram de catalisador a esse processo de expansão. As novas centralidades, pelo seu lado, não têm garantido o mesmo nível de qualidade de vida e acesso a serviços ao custo a que poderiam ser fornecidos pela cidade concentrada.

Será inteligente criar uma bolsa de habitações de renda social (a exemplo de outros países europeus, atingindo 30% do mercado de arrendamento), que favoreça o rejuvenescimento e repovoamento dos centros urbanos das principais cidades,



CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DAS
ASSOCIAÇÕES DE DEFESA DO AMBIENTE

motor de atratividade, criatividade económica e de cidade compacta, diversa e concentrada, até ao nível da autossuficiência.

Ambiental: a reabilitação de edifícios deve fazer-se, especialmente com medidas passivas de reabilitação energética e aplicação de energias renováveis.

Institucional: Os edifícios do Estado e da Administração, pelo seu número, são um interessante alvo de projectos de racionalização de consumos, reabilitação energética e aplicação de energias renováveis visando o exemplo, a demonstração, a criação de novos mercados e de valor para os seus utilizadores e partes interessadas. Não será ainda de descurar a obtenção de receitas por alienação ou arrendamento de propriedade pública que se revele sem uso indispensável.

Principais incidências: associada à crise do setor imobiliário está também todo o processo de revisão da lei dos solos, bem como o da revisão dos PMOT, em curso, os quais foram, na sua maioria, aprovados com uma expectativa de crescimento urbano muito exagerada e que está agora a sofrer um ajuste em baixa muito significativo. A considerar, ainda, o *recast* da diretiva de eficiência energética de edifícios, a estratégia europeia de regeneração urbana, bem como a revisão da legislação sobre reabilitação de edificado.

Portanto, as consequências da revisão do RAU não são estanques, ramificam-se e recomendam, pelas suas incidências, uma coordenação com a revisão do enquadramento legal supracitado.

REVISÃO DA LEI DOS SOLOS E DA LEI DE BASES DO AMBIENTE

A anterior ministra do Ambiente, Dulce Pássaro, revelou aos *media* que esperava ter o projeto de revisão da Lei dos Solos pronto em meados de 2011, contando que até lá ocorresse uma discussão alargada envolvendo políticos e comunidade científica



CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DAS
ASSOCIAÇÕES DE DEFESA DO AMBIENTE

que o processo de revisão da lei fosse "muito participado". Vamos, contudo, em 2012, já com um novo governo e nessa matéria, ainda nos vemos reduzidos a declarações de intenção.

Compreendemos o atraso imposto pela alteração da situação institucional que as eleições legislativas antecipadas trouxeram.

Saudamos o esforço que foi e continua ser desenvolvido pela DGODTU URL <http://novaleidosolo.dgotdu.pt/Paginas/default.aspx> nesta matéria.

No caso, a CPADA e as suas associadas são partes interessadas e elementos de intermediação importantes na participação e discussão pública sobre este instrumento fundamental, a par de outras organizações da sociedade civil. Por isso, mais do que meramente serem chamadas a participar na consulta pública de um documento finalizado, devem participar enquanto parceiros e parte integrante do próprio processo de participação da sociedade civil.

Como é óbvio, da revisão da lei dos solos, apoiada que se encontrará num acervo legislativo já importante implicará também e naturalmente a revisão de todos os instrumentos de política sobre o ordenamento do território e urbanismo, a cumprirem-se as premissas que a devem enformar, o que constituirá uma considerável oportunidade de integração e articulação que tem faltado ao longo destes anos de história de política e instrumentos de ordenamento do território e urbanismo.

Concordamos, em nota pós-reunião, com a perspetiva da tutela enunciada pelo S.EXA. SEAOT em que aponta para o desenvolvimento de um diploma mais abrangente que a mera revisão da lei dos solos, contemplando também a revisão dos IGT na formulação de uma nova Lei de Bases.



CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DAS
ASSOCIAÇÕES DE DEFESA DO AMBIENTE

A LBA, pelo seu lado, foi e é um instrumento enquadrador da política ambiental no nosso país, sendo, na altura, uma das mais avançadas do mundo.

Mas os tempos mudam e com a entrada na EU mais de 500 diplomas legais nas diversas áreas do ambiente ou com incidências ambientais vieram a integrar o normativo nacional do ambiente.

A atual LBA é, contudo, deficitária para a aplicação do princípio da precaução e desde a sua entrada em vigor, a abordagem setorial dos vários aspetos do ambiente revelou-se também incapaz na abordagem dos problemas ambientais mais complexos.

Uma nova LBA tem de ser algo mais que o simples completar das lacunas e deficiências da lei atual, terá de apresentar, pelo menos, o mesmo nível de visão que, em muitos aspetos e passados 30 anos, ainda assegura atualidade e pertinência à LBA, o que não se consegue com abordagens meramente incrementais ou partidarizadas.

Também aqui, na revisão e atualização deste diploma, deverá assegurar-se ampla participação e debate de todas as partes interessadas, aplicando-se o mesmo tipo de considerações e preocupações em relação à revisão da lei dos solos.