

PROJECTO DE RESOLUÇÃO N.º 1476/XIII/3ª

RECOMENDA AO GOVERNO QUE PROCEDA À ALTERAÇÃO DO SISTEMA DE FUNDOS DE RESERVA DOS EDIFÍCIOS EM VIGOR, GARANTINDO A SUA EFETIVA EXISTÊNCIA E UTILIZAÇÃO DEVIDA, ATRAVÉS DE UMA FISCALIZAÇÃO A SER REALIZADA PELOS MUNICÍPIOS, PROMOVEDO A EXISTÊNCIA DO FINANCIAMENTO NECESSÁRIO PARA A CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Os Censos de 2011 mostraram que existiam cerca de dois milhões de fogos a necessitar de recuperação, o que representa cerca de 34% do parque habitacional nacional.

O anterior Governo PSD/CDS fez da promoção da reabilitação urbana e do arrendamento urbano objetivos estratégicos e um desígnio nacional, sendo certo que foram implementadas várias reformas, nomeadamente a operada com a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que procuravam promover a redução do endividamento das famílias e do desemprego, a promoção da mobilidade das pessoas, a requalificação e revitalização das cidades e a dinamização das atividades económicas associadas ao setor da construção.

Não temos qualquer dúvida sobre a importância da reabilitação urbana como fator de desenvolvimento das cidades, da economia e da qualidade de vida das pessoas, sendo que o trabalho deve continuar e devem ser adotadas medidas que promovam e assegurem aquele desígnio.

A Estratégia Nacional para a Habitação 2015 -2031, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho e que foi sujeita a consulta pública e contou com a participação de vários organismos públicos e entidades da sociedade civil com trabalho reconhecido nas áreas da habitação e do ordenamento do território, apontou diversos caminhos e a apresentou medidas concretas para as diversas áreas, que foram estruturadas em três pilares: Reabilitação Urbana; Arrendamento Habitacional e Qualificação dos

Alojamentos.

Através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, publicada no Diário da República n.º 216/2017, Série I de 2017-11-09, veio o atual governo, uma vez mais, assumir que a aposta na habitação e na reabilitação é uma prioridade, no entanto, apesar de avançar com diversos programas, ainda nada foi concretizado.

O CDS-PP entende que não se pode adiar mais este tema e devem ser tomadas, de facto, medidas concretas de promoção da habitação e da reabilitação do edificado.

No que se refere à reabilitação e recuperação de edifícios, em propriedade horizontal, nomeadamente no que se refere a obras de conservação nas partes comuns desses edifícios, apesar da obrigatoriedade da realização de tais obras de conservação, já prescrita na lei, é de conhecimento geral os constrangimentos que se verificam para a efetivação dessa conservação, normalmente por falta de capacidade económica do condomínio.

O Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro criou a figura do fundo de reserva, que é obrigatória. No entanto, na prática, verifica-se que tal fundo de reserva não se encontra constituído pelos condomínios ou que é utilizado para outros fins. Assim, verifica-se uma lacuna legislativa quanto à fiscalização da existência e utilização deste fundo de reserva, fundamental para a conservação dos edifícios.

Importa, assim, colmatar tal lacuna legal, assegurando a efetiva existência de um fundo de reserva quer nos edifícios em propriedade horizontal, quer nos edifícios de propriedade plena mas com mais várias habitações, o que só poderá acontecer com uma fiscalização efetiva. A competência para tal fiscalização deverá ser atribuída aos Municípios.

Para além disso, deve ser definido um sistema de cálculo do valor da prestação anual para o fundo de reserva que esteja ajustado ao valor do prédio, bem como a separação clara da contribuição para os encargos correntes do edifício e a sua necessária conservação.

Por outro lado, deve ser criado um regime de gestão e de proteção para os fundos de reserva, eventualmente associando-lhe benefícios fiscais, e dotar os municípios da faculdade de aceder aos fundos de reserva para a realização de obras coercivas nos edifícios.

O CDS-PP, através do Projeto de Resolução 813/XIII/2, recomendava já ao governo a Implementação da Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031, aprovada pelo anterior Governo, nomeadamente quanto à alteração do regime dos fundos de reserva dos edifícios, no entanto, foi a mesma rejeitada, com os votos contra do PS, BE, PCP, PEV. Atendendo à

importância da matéria e dos problemas associados à conservação dos edifícios por falta de verbas dos condomínios, entendemos que estas alterações são relevantes e urgentes, razão pela qual voltamos a apresentar tais recomendações.

Deve, assim, o governo, em estreita colaboração e articulação com os Municípios Portugueses, proceder às alterações legislativas necessárias para garantir a efetiva existência de fundos para a conservação dos edifícios.

Assim, e em face do exposto, o Grupo Parlamentar do CDS-PP, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, recomenda ao Governo que:

- 1) Altere o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, criando um novo sistema de fundos de reserva para os edifícios, para a sua conservação futura;
- 2) Garanta a fiscalização efetiva da existência e utilização dos fundos de reserva, a ser realizada pelos municípios;
- 3) Crie um regime de gestão e de proteção para os fundos de reserva, associando-lhe benefícios fiscais, dotando os municípios da faculdade de aceder aos fundos de reserva para a realização de obras coercivas.

Palácio de São Bento, 5 de abril de 2018

Os Deputados,
Assunção Cristas
Nuno Magalhaes
Cecilia Meireles
Telmo Correia
Helder Amaral
Alvaro Castello-Branco
Patricia Fonseca
João Gonçalves Pereira
Ilda Araujo Novo
João Almeida
João Rebelo

Ana Rita Bessa
Pedro Mota Soares
Vania Dias da Silva
Filipe Anacoreta Correia
Antonio Carlos Monteiro
Teresa Caeiro
Isabel Galriça Neto