Purificação Nunes

De: Isabel Maria Velasco [isabelvelasco@oet.pt]
Enviado: sexta-feira, 3 de Fevereiro de 2012 16:51
Para: Comissão 10ª - CSST XII
Cc: bastonario@oet.pt
Assunto: OET - propostas Reab.Urbana e NRAU
Anexos: CAOTPL 7796.pdf; Contributos - PL 24_XII.pdf; Contributos OET - PL 38_XII.pdf; Ficha risco de incendio.pdf

Importância: Alta

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
Divisão de Apoio às Comissões
CSST
Nº Único 412046/
Entrada/Saída nº 12 Data 06/02/12

Exma. Senhora
Deputada Maria das Mercês Borges

No seguimento da audição havida no passado dia 1 de fevereiro, incumbe-me o Senhor Bastonário, Engenheiro Técnico Augusto Ferreira Guedes, de enviar os documentos anexos, agradecendo o favor de os fazer chegar também aos Senhores Deputados Jorge Machado, Artur Rego e Clara Marques Mendes.

Com os melhores cumprimentos.

Isabel Velasco
Chefe de Secção

Ordem dos Engenheiros Técnicos
Criada pela Lei 47/2011, de 27 de Junho
Praça Dom João da Câmara, 19
1200-147 Lisboa
http://www.oet.pt

03.FEV.2012* 7796

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão Parlamentar do
Ambiente, Ordenamento do Território e
Poder Local
Dr. António Ramos Preto
Assembleia da República
Palácio de São Bento
1249-068 LISBOA

Carta registada com A/R

Assunto: Proposta de Projeto Lei n.º 144/XII

A OET – Ordem dos Engenheiros Técnicos, agradece desde já, e regista, a oportunidade que nos é concedida, para que, no cumprimento de uma das suas finalidades enquanto ordem profissional, prestar o seu contributo para a presente proposta de Projeto Lei n.º 144/XII.

Entendemos que, a questão central para a reabilitação urbana, são os recursos financeiros, por outro lado, é necessário assumir que é uma prioridade nacional.

Na nossa opinião, este problema do financiamento só se pode resolver se o processo for atrativo e se forem mobilizados os recursos financeiros existentes, individuais e coletivos, neste sentido, propomos que seja agilizada a compra e venda de imóveis ou frações no estado em que se encontrem e não como atualmente acontece, que só é possível, a comercialização, se estiverem em condições de habitados. Com uma exigência da legislação de hoje sem ter em conta a data da construção.

Às mencionadas propostas pode-se conjugar a alteração da lei do arrendamento, e assim sendo, pensamos estar encontrada a solução para a dinamização da reabilitação. Assim, no arrendamento consideramos que deveria ser totalmente liberalizado para empresas com lucros superiores a 500.000,00€/ano por considerarmos que não existe nenhuma razão para estas entidades usufruírem do atual congelamento de rendas.
Com medidas simples consegue-se atingir o objetivo de imprimir uma dinâmica nova na recuperação do edificado.

CONSELHO DIRECTIVO NACIONAL
Praça Dom João da Câmara, n.º 19 1200-147 LISBOA Telef. 213 256 327 / 328 Fax 213 256 334

Nessa mesma linha de pensamento se enquadra a mudança de uso e a reconversão de antigos espaços industriais para fins habitacionais, culturais ou de equipamentos, como os de apoio à terceira idade e infantários ou escolas.

Complementarmente, como medida temporária, também devia ser aceite como dedução ao IRS a compra para aluguer de imóveis, levando assim os particulares a investirem na reabilitação urbana, conjugado com a introdução de uma taxa de imposto como se um investimento de tratasse e não como agora que é tributado como rendimento de trabalho.

No conjunto das medidas cirúrgicas consideramos que uma das mais importantes é considerar como marco histórico referencial não a entrada em vigor do RGEU em 1951 mas considerando que a 1 de Janeiro de 1989, entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro - Código IRS -, em que foram consideradas as mais valias, propomos, que os 30 anos referidos no artigo 6.º sejam alterados para o ano de 1989, o mesmo acontecendo para o ano de referência da necessidade de licença de construção 1951, que devia passar a ser o ano de referência da entrada em vigor das alterações.

Para além de outras questões, refira-se também a necessidade de implementação da ficha técnica de risco de incêndios, dado o número elevado por causas desconhecidas fruto do mau estado das instalações elétricas das edificações existentes.
Outras medidas muito importantes são:
- os requisitos mínimos de habitabilidade, nos termos da Portaria n.º 243/84, de 17 de abril, considerando que muitas das edificações são anteriores à atual legislação;
- os acessos a deficientes, dado que em muitos dos prédios antigos a introdução destas alterações torna inviável a sua reabilitação;
- na mudança de uso ser bastante a responsabilidade do técnico e não a autorização da Câmara, desde que seja um prédio inteiro ou fração se tiver autorização da maioria dos fogos.

Assim, e para além destas questões, a OET propõe alterações concretas ao articulado do Projeto Lei n.º 144/XII, que se anexa.

CONSELHO DIRECTIVO NACIONAL
Praça Dom João da Câmara, n.º 19 1200-147 LISBOA Telef. 213 256 327 / 328 Fax 213 256 334

Com os melhores cumprimentos.

Augusto Ferreira Guedes
Bastonário
Engenheiro Técnico Civil

Anexo: Proposta da OET

CONSELHO DIRECTIVO NACIONAL
Praça Dom João da Câmara, n.º 19 1200-147 LISBOA Telef. 213 256 327 / 328 Fax 213 256 334

PROPOSTA CONCRETAS

Artigo 2.º
Alterar o artigo 33.º do NRAU

O nº 3 do artigo 33º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, passa a ter a seguinte redação:

Artigo 33º
[...]

1. .....
2. .....
3. A determinação do estado de conservação do locado é realizada por engenheiro, arquiteto ou engenheiro técnico, inscrito na respetiva ordem.
4. .....
.....

Artigo 16.º

1. ...
2. ...
3. ....
   f) alteração de uso

Artigo 22.º

1. "...constituição da propriedade horizontal, <u>independentemente do estado de conservação ou mesmo antes de ser reabilitado</u>, vale como documento...."

Artigo 25.º

1. ....
2. "...prevista no número anterior cabe <u>aos técnicos habilitados</u>, à câmara ...."

CONSELHO DIRECTIVO NACIONAL
Praça Dom João da Câmara, n.º 19 1200-147 LISBOA Telef. 213 256 327 / 328 Fax 213 256 334

Contributos da OET sobre a Proposta de Lei n.º 24/XII

Preâmbulo:

Portugal tem um problema sério e complexo que é preciso assumir para se poder resolver, porque é sério e complexo não é resolúvel com uma única intervenção mas urge dar início a uma nova abordagem conceptual do problema.

O problema é a degradação do edificado.

Há que assumir que temos um problema e que muito deste problema é da responsabilidade do Estado, que, durante muito tempo, não tomou as decisões políticas necessárias que mobilizassem os proprietários, inquilinos, Câmaras Municipais, empresas e sociedade em geral.

Só com uma política de simplificação administrativa e envolvimento de toda a sociedade se conseguirá dar um novo sentido à reabilitação.

Muito se tem dito sobre a imperiosa necessidade de reabilitar o nosso edificado, mas por uma ou outra razão, a abordagem tem sido feita sobre alguns prismas, o que se tem revelado insuficiente. Em épocas de crise, há que deitar mão dos recursos que temos, e um dos recursos disponíveis é a capacidade de pensar e de mobilizar todo um País e dar sentido às energias existentes.

Em Portugal, a reabilitação representa apenas cerca de 6,5% do total do sector da construção e pouco mais de 1/6 da produção em termos de habitação. Uma percentagem assustadoramente diminuta quando comparada com os 36,8% que significa na produção da construção europeia, onde vale 515 mil milhões de euros/ano. E face ao segmento da habitação, esse peso é de 50%, ou seja, as obras de reabilitação e manutenção de edifícios pesam tanto quanto a construção nova, chegando mesmo a superá-la em países de maior dimensão, como a Alemanha, a Itália, a França e o Reino Unido. Portugal tem cerca de 5,7 milhões de fogos construídos. Destes, cerca de 795 mil necessitam de profundas obras de reabilitação, havendo mesmo 325 mil que têm de ser alvo de intervenção urgente. E a estes juntam-se mais de 1 milhão de fogos com necessidade de pequenas ou médias reparações. Estão em causa cerca de dois milhões de fogos, ou seja, 34% do parque habitacional português que precisa de ser recuperado.

A reabilitação é uma oportunidade única que conjuga a criação de riqueza, a requalificação do território e a promoção da coesão social que, no atual contexto económico, deve ser devidamente considerada.

A reabilitação urbana e o acabar com a habitação degradada deve ser considerada um <u>objetivo estratégico e um desígnio nacional</u>, para o qual devemos canalizar todas as boas vontades, sendo

certo que, em termos de estímulo da economia, combate ao desemprego e sem recurso a fundos do estado, não haverá muitas mais iniciativas com esta força e capacidade mobilizadora do orgulho individual e coletivo, e porque a mobilização dos recursos financeiros das famílias, dos recursos técnicos e financeiros das empresas de construção e outros investidores, dos técnicos e do poder político, é possível quando se estabelecem objetivos claros que a todos interessa.
Em Portugal, não obstante as medidas que sucessivamente têm sido adotadas, algumas adequadas, outras menos realistas e eficazes, continua atual e por resolver o problema premente da habitação e da recuperação do parque imobiliário habitacional degradado, porque não se atacou/abordou os problemas de base.

A necessidade urgente de serem tomadas medidas céleres, realistas e exequíveis, que permitam não só rentabilizar ao máximo ação dos poderes públicos envolvidos, mas que igualmente se mostrem capazes de congregar a adesão interessada dos particulares na prossecução dos objetivos estabelecidos.

As políticas de habitação terão de assentar em bases bem diferentes daqueles que as têm vindo a assentar nas duas últimas décadas. Em especial, as novas políticas de habitação deverão ter em conta, entre outros, os seguintes fatores:

a) A ausência de solos disponíveis para afetação urbana e a necessidade de preservar a integridade dos solos agrícolas, e outros não urbanizados;
b) O abandono dos centros urbanos, como centros residenciais, e a sua consequente desertificação e degradação;
c) A existência de milhares de fogos devolutos, muitos deles na posse dos bancos, entregues a estes por dívidas dos seus antigos proprietários;
d) O fracasso que foi a construção de grandes bairros de realojamento, que realoja mais mas integra pois é hoje consensual que é mais fácil integrar as famílias realojando-as em prédios já habitados em zonas consolidadas;
e) A necessidade de repovoamento dos centros das cidades.

A nível ambiental, deve ser adotado um paradigma que privilegie os seguintes fatores:

- Conjugação harmoniosa entre edifícios e equipamentos e infra-estruturas existentes;
- Reapreciação da política de habitação com a implantação de um sistema eficiente de transportes públicos, enquanto fator decisivo para a imperiosa necessidade de reduzir as emissões de CO_2 e para a melhoria da qualidade de vida dos Portugueses;
- Adoção de mecanismos de combate ao desperdício energético adotando energias renováveis, tal como já definido;
- Ao nível dos resíduos evitar a sua existência (Dec.-Lei n.º 46/2008, de 12 de março – Resíduos de Constrição e Demolição ou RCD).

As soluções de reabilitação urbana previstas no recente regime jurídico de reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto–Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, apresentam à partida, condições para poderem constituir um passo positivo na resolução deste problema. No entanto, é necessário ter consciência de que a complexidade do que está em causa exige a tomada de acrescidas e diversificadas soluções e as preconizadas são insuficientes.

A proposta de quatro medidas que agora se faz, teria no tempo de crise que se vive, vários efeitos na sociedade portuguesa, não invalida nem minimiza a importância absoluta e urgente de outras soluções e caminhos, tais como:

a) Aquisição pelo Estado e autarquias locais dos muitos fogos devolutos existentes, em grande parte como consequência da procura, por parte dos seus proprietários, das mais-valias geradas pela especulação imobiliária, que são propriedade de muitas famílias que não conseguem vender as suas casas e que com a sua venda ficariam com a liquidez para outros investimentos. Muitos desses imóveis estão disseminados pelas cidades e vilas do País, e que, ao serem adquiridos pelas autarquias com o apoio do IHRU, ou adquiridos por estes, dinamizaria o mercado do arrendamento e a sua recuperação seria menos onerosa do que a construção de habitação nova. Esta medida facilitaria a integração social, bem como a demolição de bairros de construção degradada. Constituiria, ainda, um factor importante de dinamização do mercado de arrendamento público e de combate à desertificação do interior, em favor de um cada vez mais desordenado urbanismo que afecta as regiões do litoral;
b) A alteração da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro – Lei das Rendas – pois o novo NRAU não permite atingir os objetivos propostos, pois serão precisos 25 anos para recuperar o investimento, o que não é viável conforme estudo anexo;
c) Lançamento de um programa "Casa para Todos", enquanto programa de apoio ao arrendamento, suportado em conjunto pelo inquilino e pelo Estado, ou pela autarquia local, em detrimento do PER – Programa Especial de Realojamento, pois, como é sabido, a construção em massa de habitação nova ao abrigo deste Programa não se revelou adequada para a integração social das comunidades a que se destinam. O problema da habitação continua a ser uma questão de natureza complexa, nomeadamente ao nível da habitação precária e degradada, cujo número se revela ainda extremamente elevado, que na prática se traduz pela necessidade de adoptar uma política específica, apesar das várias medidas implementadas neste âmbito, tais como a adesão ao PER, PAAR. A política de realojamento e de habitação deve passar, por um lado, pela erradicação das barracas existentes, por outro, pela não permissão de novas construções precárias, e ainda, pela recuperação do parque urbano legal próprio ou arrendado. Para além disso, a política de realojamento deve igualmente permitir o acesso de pessoas

carenciadas a uma habitação condigna, como é o caso dos deficientes, famílias monoparentais e mulheres vítimas de maus tratos, pelo que importa, igualmente, encontrar soluções para as referidas situações. É necessário acelerar os processos de realojamento e de recuperação do parque habitacional degradado

d) Manutenção do programa de apoio financeiro Porta 65 – arrendamento por jovens (Dec.-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro);

e) Instituição de uma política de rendas sociais, tendo em conta a carência de recursos dos agregados familiares mais desfavorecidos;

f) Suporte das medidas anteriores na constituição de um Fundo Imobiliário para a aquisição dos imóveis devolutos, através da venda de património existente, se necessário, e gestão do parque habitacional público segundo as boas regras da gestão empresarial;

g) Concessão de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e de IMT, aos proprietários que coloquem os seus imóveis no mercado de arrendamento a preços razoáveis;

h) A possibilidade de reinvestimento em fogos para arrendamento das mais valias de venda de fogos no mesmo regime da aquisição de habitação própria e permanente;

i) A nível nacional, é reconhecida a boa experiência de modernização administrativa da constituição da "Empresa na Hora". Noutro âmbito, foi simplificado e desmaterializado o licenciamento das operações urbanísticas e aumentado o grau de responsabilização dos técnicos, conforme alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 e pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro, no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, e a Lei nº 31/2009, de 3 de julho, que estabelece, com exigência, a qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos relativos a operações urbanísticas e de obras públicas, e pela fiscalização e direcção de obras públicas e particulares. Neste âmbito, e por entender que de forma integrada se poderá ir além na simplificação, desmaterialização e agilização dos procedimentos administrativos das operações urbanísticas, com os inerentes benefícios para os cidadãos, empresas e Administração Pública, propõe-se a criação, na esteira da modernização administrativa, do **"Licenciamento na hora"**, a operar mediante a verificação automática dos requisitos legais necessários para os diversos procedimentos a contemplar, confirmados e certificados presencialmente pelo técnico, de molde a ultrapassar a morosidade administrativa;

j) Simplificação do processo de despejo, substituindo os tribunais por um processo de despejo sumário ou recurso ao tribunais arbitrais. Ao fim de 3 meses de não pagamento de renda, o proprietário dirige-se à entidade, e se o inquilino não fizer prova de pagamento de renda, é feito o despejo da casa.

Todas estas questões são importantes e exigem um aprofundamento do conhecimento, mas urge estabelecer prioridades e fazer uma nova abordagem que de imediato contribua para o desbloquear de alguns dos estrangulamentos e alterações dos paradigmas que tem estado subjacentes em todas as políticas recentes e que não obtiveram o sucesso esperado.

O mais importante na recuperação urbana é a simplificação e agilização do Regime de Constituição de Propriedade Horizontal. Facto é, a exigência de um inúmero conjunto de requisitos legais que impedem o funcionamento do mercado imobiliário, de entre outros, a exigência prévia da licença de utilização na realização da escritura pública de constituição de propriedade horizontal.

Simplificação e agilização da constituição dos edifícios no regime de propriedade horizontal, pois a lentidão e burocracias administrativas associadas ao licenciamento municipal desta operação, e satisfação das demais exigências legais correlativas, são factores que muito contribuem para a desmotivação dos proprietários em investirem previamente na recuperação dos edifícios, que assim continuam o seu percurso de degradação. É necessário acelerar os processos de realojamento e de recuperação do parque habitacional legal degradado, bem como implementar novas medidas neste âmbito, pois de outra forma alguns sectores da população nunca terão acesso a uma habitação condigna.

Neste âmbito, propõe-se que se eliminem actos e procedimentos desnecessários, exonerando o cidadão/proprietário de custos e imposições administrativas dispensáveis, nomeadamente do moroso processo da obtenção da licença de vistoria, bastando para tanto, que na verificação automática, acima referida, dos requisitos legais constantes nos arts. 1415º a 1418º, do Código Civil que estabelecem o Regime Jurídico da propriedade horizontal, se declare a viabilidade técnica, sendo bastante, a apresentação no acto da celebração da escritura pública de declaração de técnico habilitado dispensando-se:

a) O formalismo exigido no Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, que procede à última alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, e é expresso, relativamente à exigência de certificação pela câmara municipal, que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em propriedade horizontal nos termos dos artigos 62º a 66º, Lei esta, conjugada com as devidas adaptações, com a Portaria 193/2005 de 17 de fevereiro.
b) E, para efeitos de escritura pública, o constante no Código de Notariado, designadamente no caso de efectiva constituição negocial da propriedade

horizontal, a exigência de documento emitido pela Câmara Municipal respectiva ao comprovativo da verificação dos requisitos legais (artigo 59º nºs 1 e 2).

c) Simplificação da propriedade horizontal no respeito das condições mínimas de habitabilidade estabelecidas na Portaria 243/84, de 17 de abril.

d) A transformação em propriedade horizontal é simplificada continuando a ser obrigatória a vistoria camarária para venda/aluguer ou arrendamento, após a alteração do regime de propriedade.

e) O regime simplificado para edifícios anteriores à entrada em vigor do Código do Imposto (IRS), 1 de janeiro de 1989, rege-se pela condição mínima de habitabilidade prevista na Portaria n.º 243/84, de 17 de abril. A todos os edifícios constituídos após a entrada em vigor do Código IRS que tributa as mais valias, aplica-se a legislação em vigor actualmente.

f) Que a estes edifícios construídos antes de 1/1/1989 não se apliquem as regras de acesso definidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

g) Para todos os edifícios adquiridos para arrendamento, exista uma dedução de uma percentagem do valor dos juros no IRS, idêntica ao que já se verifica nos fogos adquiridos para habitação própria permanente.

Vantagens deste procedimento:

1. A salvaguarda por um justo equilíbrio dos direitos e deveres de proprietários e inquilinos, não só, mas no que concerne às condições de conservação dos mesmos (imóveis), e os valores das rendas praticadas, aproveitar-se-ia, então, a exigida licença de utilização, de forma a garantir as condições necessárias à dignidade habitacional.

2. O problema da reabilitação é mais vasto e mais profundo do que aquilo que tem sido tratado até ao momento, não se pode encarar a reabilitação apenas como um tratamento superficial às fachadas dos nossos edifícios ou a existência de SRU ou outros projectos isolados. Atualmente, em Portugal, temos um parque habitacional antigo, degradado e constituído na sua maioria por edifícios centenários e, além deste facto, temos estimulado a construção nova, nos subúrbios, de má qualidade não só na construção, mas também nas acessibilidades. Nos últimos anos, temos tratado muito mal nosso edificado, mas existem razões concretas para isso, em particular a lei das rendas, pois o congelamento das rendas levou à catástrofe que temos hoje nas nossas cidades, sendo por isso crucial terminar com esse processo. No entanto, isto não é fácil porque temos uma população envelhecida de arrendatários que precisa de apoios para as rendas, mas por outro lado existe uma população envelhecida de proprietários que precisa de apoios para a reabilitação. O Estado deve, efectivamente, apoiar, mas não necessariamente através de meios financeiros, mas agilizando os processos administrativos.

Como é sabido, aguarda-se hoje entre dois a três anos para se obter um licenciamento seja de reabilitação, seja de construção nova ou de alteração do regime de propriedade. Este processo pode ser agilizado, o que irá resultar numa poupança de recursos que podem ser canalizados para o objetivo final que é a reabilitação urbana.

A ser adotado este procedimento que não põe em causa a fiabilidade das regras estabelecidas, permitirá que o mercado funcione e que, por exemplo, alguém que tenha um prédio com alguns fogos devolutos os venda no estado de conservação em que estiver, possibilitando que o comprador proceda a sua recuperação e o vendedor obtenha liquidez que permita recuperar o seu próprio edificado.

É certo que por si só o facto de um determinado proprietário poder vender no estado actual de conservação um fogo, não garante que todo o edifício seja recuperado, mas certamente introduzirá uma dinâmica nova no mercado da reabilitação urbana.

3. Para além do referido, permite-se ainda que o mercado do arrendamento se dinamize, contribuindo-se, em simultâneo, para a recuperação do parque habitacional, sendo que muitos fogos que actualmente se encontram devolutos, passarão a ser utilizados.

4. A política de agilização de transacções de fogos iria permitir igualmente um aumento de receitas para o estado/autarquia na medida em que os valores patrimoniais dos imóveis não transaccionados, antes de 2003 e inscritos nas matrizes prediais (sobre o qual incide o IMI) mantêm valores irrisórios face aos do mercado.

Aqui chegados torna-se necessário optar por tomar algumas decisões, sendo certo que não é possível resolver todo este problema de uma só vez, para alterar o estado global, que tendo em conta o estado de bloqueio que existe e a escassez de recursos se opta por intervir naquilo que não exige dispêndio de recursos financeiros e que são de exclusiva responsabilidade do Estado e que por apego a conceitos ultrapassados da administração não foram alterados nos últimos anos, mas que sem por em causa a segurança jurídica dos actos simplifica e abre caminho a uma alteração significativa nas metodologias até aqui seguidas e que simultaneamente mobiliza os recursos existentes fazendo o Estado aquilo que é sua obrigação e lhe compete, deixando a iniciativa privada e aos cidadãos a iniciativa e a dinamização que caracteriza uma sociedade moderna.

A primeira questão é assumir que a divisão histórica não se faz em 1951 – RGEU, mas sim com a entrada em vigor do Código do IRS 1989 – D.L. 442-A/88 – que introduz o conceito de mais valias.

A segunda questão é assumir que não existem condições para dotar todos os edifícios, em particular os constituídos antes de 1989 - D.L. 442-A/88 -, de condições de acessibilidades para deficientes – D.L. 163/2006.
A terceira questão é assumir que nem todo o edificado pode respeitar as áreas mínimas que hoje estão em vigor e que devem respeitar as definidas na Portaria 243/84.
A quarta questão é a alteração ao regime de Propriedade Horizontal – D.L. 267/94, de 25 de outubro, simplificando a sua operacionalização tendo em conta a Lei n,º 31/2009, de 3 de julho.

A justificação para estas 4 questões assenta no facto de estar em vigor a regra de que as construções anteriores a 1951, à entrada em vigor do RGEU estão isentas de licença de utilização, o que se propõe é que essa regra seja alargada a todo o edificado constituído até à entrada em vigor do Código IRS, que introduz o conceito de mais valias imobiliárias e que esse mesmo acontecimento seja considerado para a não exigência dos requisitos de habitabilidade em vigor e sejam considerados os requisitos previstos na Portaria n.º 243/84, caso contrário, muitos fogos não são passíveis de enquadramento na legislação em vigor no Decreto-Lei n.º 163/2006, pois de outra forma a adequação de muitos fogos ou é impossível ou inviável em termos de custos. A última questão central é a possibilidade de transformação em propriedade horizontal seja possível de fazer sempre que o edifício a transformar em propriedade horizontal, independentemente do ano de edificação, possa ser alterado suportado em declaração do Técnico, em que é atestado que reúne os requisitos de habitabilidade mínimos da Portaria n.º 243/84 que serviu para a legalização das construções clandestinas e independentemente de terem ou não sido efectuadas as obras de reabilitação.

Este procedimento possibilita que exista a transacção de muitos fogos que de outra maneira não são passíveis de ser transaccionados, pois o investimento necessário para a emissão da licença de utilização pelas Câmaras, é elevado e inviabiliza qualquer intervenção.

A agilização do processo de licenciamento de obras, tendo em conta o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, obviamente que está subjacente a tudo isto.

Assim, o Governo decreta:

PROJECTO DE DECRETO – LEI

A reabilitação do edificado existente representa apenas cerca de 6,5 % do total da actividade do sector da construção, e pouco mais do que 1/6 da produção no sector da habitação.

Tal significa, que cerca de dois milhões de fogos, ou seja, 34 % do parque habitacional nacional, precisa de ser recuperado.

A reabilitação urbana e o acabar com a habitação degradada deve ser considerado um objectivo estratégico e um desígnio nacional, para o qual devem ser canalizados os necessários esforços, tanto pelo Estado como pelos particulares.

É certo que as soluções de reabilitação urbana previstas no recente regime jurídico de reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, apresentam, à partida, condições para poderem constituir um passo importante na resolução deste problema.

No entanto, é imperioso ter em conta que a complexidade do que está em causa exige a tomada de acrescidas e diversificadas soluções.

Soluções essas que permitam, por exemplo, de forma mais simples e ágil do que actualmente é exigido, que alguém que tenha um edifício com fogos devolutos e degradados os possa vender no estado de conservação em que se encontrem, possibilitando-se assim que o comprador proceda à sua recuperação e o vendedor obtenha liquidez que lhe permita recuperar o seu próprio edificado.

De entre as demais medidas que se torna necessário adoptar, aliás com ponderação e de forma progressiva, avultam as de incidência fiscal e as de simplificação de procedimentos administrativos.

No primeiro caso, adota-se uma solução que alarga o período da não submissão à exigência de licença de utilização a determinados edifícios destinados a habitação, por forma a não serem abrangidos pela incidência do imposto de mais-valias, previsto no Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS), em vigor desde 1 de janeiro de 1989.

Quanto ao segundo aspecto, importa ter em conta que a complexidade dos procedimentos actualmente em vigor para a constituição da propriedade horizontal é seguramente, no que respeita aos edifícios antigos, o factor que mais contribui para o estado de degradação que a maior parte desse edificado regista.

Desta forma, sem prejuízo da manutenção do regime em vigor na matéria, introduz-se em paralelo uma forma mais simplificada de procedimento da submissão destes edifícios ao regime de propriedade horizontal, ou da alteração do respectivo título constitutivo, o que é prosseguido mediante a elaboração e subscrição das peças demonstrativas dos necessários requisitos, por técnicos devidamente qualificados.

Ainda com o objectivo de canalizar os recursos dos particulares para a recuperação destes edifícios, aproveita-se a oportunidade para os subtrair do regime de acessibilidade instituído pelo Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto.

Assim, nos termos da alínea c) do nº 1 do artigo 198º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1º

1. As disposições relativas às condições de habitabilidade, na parte relativa à exigência de licença de utilização, constantes do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações posteriores, não se aplica aos edifícios destinados a habitação existentes em 1 de Janeiro de 1989, desde que reúnam as condições mínimas de habitabilidade estabelecidas no nº 2º da Portaria nº 243/84, de 17 de abril, independentemente de terem sido objecto de licenciamento municipal ou não.

2. As condições de habitabilidade referidas no nº 1 são comprovadas mediante as correspondentes peças, desde que elaboradas e subscritas por engenheiros técnicos, engenheiros e arquitectos, habilitados nos termos da Lei nº 31/2009, de 3 de julho.

Artigo 2º

O regime do Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, não se aplica aos edifícios existentes em 1 de janeiro de 1989, independentemente de terem sido objecto de licenciamento municipal ou não.

Artigo 3º

Para além do estabelecido na lei em vigor, os instrumentos notariais de constituição e alteração da propriedade horizontal dos edifícios que reúnam as condições mínimas de habitabilidade estabelecidas no nº 2º da Portaria nº 243/84, de 17 de abril, e que satisfaçam os requisitos estabelecidos no Artigo 1415º do Código Civil, também podem ser lavrados mediante a apresentação de peças comprovativas daquelas exigências, desde que elaboradas e subscritas por engenheiros técnicos, engenheiros e arquitectos, habilitados nos termos da Lei nº 31/2009, de 3 de julho.

Artigo 4º

Os regimes dos Decreto-Lei nº 78/2006, Decreto-Lei n.º 79/2006 e Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de abril, não se aplicam aos edifícios existentes em 1 de janeiro de 1989, independentemente de terem sido objecto de licenciamento municipal ou não.

Contributos da OET
sobre a Proposta de Lei n.º 38/XII

FUNDAMENTOS:

O NRAU, aprovado pela Lei nº 31/86, de 29 de agosto, veio introduzir uma reforma profunda no regime jurídico do arrendamento urbano até então vigente.

De entre as diversas ideias fundamentais do NRAU, salientam-se, por um lado a que tem como objetivo a resolução do problema da atualização das rendas e, por outro, o reconhecimento de que o senhorio tem direito à renda justa, e o arrendatário, por seu turno, tem direito à estabilidade da habitação.

Sem prejuízo de reconhecer o elevado mérito dos objetivos que presidiram à publicação do NRAU, considera a OET que este quadro teria ficado mais perfeito se nele se tivesse previsto uma alternativa à tradicional solução do recurso à via judicial para resolução dos conflitos entre senhorios e arrendatários.

Como é sabido, a arbitragem voluntária é uma das formas de resolução alternativa de litígios ente as partes que tem vindo progressivamente a ser adoptada com reconhecido êxito nas mais diversas áreas.

Os processos são resolvidos de uma forma mais simples, rápida, com todas as garantias da decisão dum tribunal, sendo muitos deles dirimidos com uma burocracia e custos mínimos.

No entendimento da OET, existe toda a conveniência em permitir aos senhorios e arrendatários que lhes seja disponibilizado o recurso facultativo a esta via para a resolução dos conflitos que os opõem, não sendo ainda de desprezar o beneficio desta medida no descongestionamento dos tribunais.

No que se refere ao mecanismo de atualização das rendas, considera a OET que a determinação do estado de conservação do locado exclusivamente por engenheiros e arquitetos constitui um tratamento discriminatório dos engenheiros técnicos, dado que a habilitação e capacitação destes profissionais para o exercício daquela atividade em nada é inferior à daqueles.
Impõe-se, assim, que seja reparada esta situação.

Propõe, no que concerne à actualização das rendas, a *liberalização apoiada* das rendas, ou seja, para valores de mercado, podendo o Estado vir a suportar a diferença entre o valor de mercado e o valor que actualmente cada um paga.

O Estado só apoiaria os arrendatários com baixos rendimentos, nomeadamente, nas situações em que, o valor da renda de mercado superior a 1/3 dos seus rendimentos

globais (tendo em conta a taxa de esforço que hoje em dia é prática corrente considerar).

O Estado recuperaria o dinheiro investido em impostos, pois todos os inquilinos que para pedir apoio à renda teriam que juntar na solicitação o contrato de registado.

Para o ramo do comércio seguir-se-ia num caminho de automatizar a actualização de rendas para todas as actividades e empresas.

As rendas a valor de mercado só poderiam ser aplicadas quando e se as casas tiverem, no mínimo, o nível 4 (Estado de Conservação Bom) nos termos do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.

A proposta que a OET agora faz, vem na sequência da situação actualmente existente em que não se vislumbra a possibilidade de alterar o actual estado de coisas em que os senhorios não são ressarcidos do investimento feiro e as rendas que podem cobrar não permitem a reabilitação. A proposta visa, quebrar este ciclo vicioso em que o mercado de arrendamento caiu.

A proposta que fazemos é feita a partir do conhecimento que se tem de que muitos inquilinos poderiam pagar uma renda de mercado mas não o fazem porque estão protegidos por medidas de protecção que não foram desenhadas para eles.

Com esta proposta só os verdadeiramente carenciados teriam apoio do estado e não ocorreria a situação, actualmente verificada, que consiste numa subsidiação cega a todos os inquilinos.

PROPOSTA DE ALTERAÇÂO DO NRAU:

Lei nº ...../ 2010, de .....

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1º
Alteração ao NRAU

O nº 3 do artigo 33º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, passa a ter a seguinte redação:

Artigo 33º
[...]

1. .....
2. .....

3. *A determinação do estado de conservação do locado é realizada por engenheiro, arquiteto ou engenheiro técnico, inscrito na respetiva ordem ou associação profissional.*
4. .....
5. .....

Artigo 2º
Aditamento ao NRAU

É aditado ao NRAU o Artigo 24º-A, com a seguinte redação:

As rendas referentes aos estabelecimentos comerciais e de serviços, que apresentem lucros acima de 500.000,00€, passam a ser automaticamente liberalizadas.

Artigo 3º
Aditamento ao NRAU

É aditado ao NRAU o Artigo 64º-A, com a seguinte redação:

Artigo 64º-A
Centros de arbitragem

Para além do recurso à via judicial, os senhorios e arrendatários podem resolver os conflitos entre si mediante o recurso a centros de arbitragem voluntária.

Artigo 4º
Legislação complementar

O Governo deve aprovar, no prazo de 180 dias, o Decreto-Lei relativo à matéria referida no artigo anterior.

Artigo 5º
Vigência

A presente lei entra em vigor na data da sua publicação.

O Presidente da Assembleia da República

AUDITORIA TECNICA ÀS INFRAESTRUTURAS EXISTENTE DENTRO DOS IMÓVEIS PARA MINIMIZAR O RISCO DE INCÊNDIO

ALVO DAS AUDITORIAS

Todos os imóveis de Portugal Continental e Regiões Autónomas da Madeira e Açores, construídos há mais de 7 anos.

HABILITAÇÃO DOS AUDITORES

Engenheiros e Engenheiros Técnicos da área de Eletrotécnica, inscritos como membros efetivos das respetivas Ordens, e Engenheiros e Engenheiros Técnicos com valência equivalente a PQ RSECE – ENERGIA.

DOCUMENTOS DE SUPORTE

Ficha de relatório tipo, conforme anexo.