

**Assembleia da República
Comissão Parlamentar do Ambiente,
Ordenamento do Território e
Arrendamento Urbano**

- A REABILITAÇÃO E O ARRENDAMENTO URBANOS –

Apreciação das propostas n.º 24/XII/1.ª - GOV E N.º 38/XII/1.ª - GOV

ASSOCIAÇÃO DOS PROFISSIONAIS E EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE PORTUGAL

A APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, tem vindo a defender medidas indispensáveis, em domínios que se vêem como essenciais para o Sector representado.

Estas medidas pugnam, em particular, pela defesa e desenvolvimento da mediação imobiliária, mas também por todo o sector da construção e do imobiliário e, em última análise, pela economia do País.

Foi sempre tendo isto em consideração que junto do poder político e com carácter apertado, tentámos transmitir as nossas preocupações e os nossos projectos, apresentando-nos como classe consciente do estado do sector, com propostas concretas, enquadráveis e exequíveis, no âmbito das diversas conjunturas.

É aliás esta mesma postura que assumimos quando apreciamos as propostas legislativas já apresentadas à Assembleia da República, relativas à Reabilitação Urbana e Arrendamento Urbano.

Antes de mais reconhecemos que as alterações em consideração implicam um esforço significativo que recairá, especialmente, sobre quem tenha de rever os regimes jurídicos, implementando-os à luz das novas regras.

Mas reitero a ideia tantas vezes defendida de que a essência do sucesso do mercado da reabilitação, pressupõem que medidas eficazes ao nível do arrendamento urbano, como sejam

a simplificação do processo de despejo e como a implementação de uma taxa liberatória sobre as rendas.

Tem que se criar mercado para a reabilitação, ou esta não funcionará.

O tema da **reabilitação**, foi um dos temas mais abordado nos textos de opinião que, como Presidente da APEMIP, assino diariamente e por via dos quais tentei sensibilizar as autoridades e público para o sector imobiliário e para a própria economia.

A APEMIP sempre reconheceu que a reabilitação urbana é um verdadeiro desígnio estratégico para o País, um pilar para o desenvolvimento sustentado e uma clara actividade geradora de emprego.

O cenário de estagnação que se parece antever, torna-se preocupantemente possível e agravará, ainda mais, o desemprego em Portugal, atingindo significativamente sectores pouco qualificados e com uma idade difícil para adquirir novas formações profissionais, o que significa agravar um potencial desemprego de longa duração.

A solução, há muito prescrita, passa , neste sector, pela reabilitação dos centros urbanos. Um dos caminhos do sector mais socialmente positivos, pois reanimará o mercado de arrendamento e o do turismo residencial e revitalizará as nossas cidades.

Mas é necessária a intervenção social do Estado, nomeadamente através de meios, de **linhas de crédito especializadas e de um regime tributário que fomentem a reabilitação**, tornando-a atractiva para investidores nacionais e estrangeiros.

De notar todavia que com isto, com o retorno aos centros urbanos e históricos das grandes cidades, não se defende a desertificação e o abandono das periferias, com todos os prejuízos e perigos que tal acarretaria. Pelo contrário, estas periferias sub-urbanas também precisam de ser reabilitadas antes que se degradem ainda mais e se transforme o sub-urbano em pobreza e desolação.

A reabilitação urbana é indispensável à recuperação económica do País e o seu regime deve incentivar os proprietários a reabilitar, travando um processo de degradação motivado pelo congelamento das rendas e pela dificuldade de agir contra arrendatários incumpridores.

Quanto a este aspecto, é útil recordar que o congelamento das rendas descapitalizou a generalidade dos proprietários, impedindo-os de se assumirem como reais investidores e

obrigando-os a substituir-se ao Estado no apoio às populações menos favorecidas que não conseguem suportar o aumento natural (e diga-se, mais do que devido) das rendas.

No actual estado de coisas, as linhas de crédito especializado, são factor essencial para garantir o estímulo que se pretende à reabilitação. Este tipo de linhas podem ser criadas com recurso às verbas comunitárias do QREN – Quadro de Referência Estratégica Nacional, por via de um Fundo de Apoio adequado, ficando os beneficiários sujeitos à aprovação prévia no âmbito do Sistema de Incentivos daquele Quadro de Referência.

O mesmo se diga quanto à canalização adequadas das verbas do Programa de Apoio Económico e Financeiro a Portugal.

A reabilitação urbana tem de ser quase um desígnio nacional que passa não só pela iniciativa privada, mas também pelo Poder Local e pelo Poder Central, numa triangulação que enquadra a urgência imobiliária.

O Poder Central deve definir os apoios que está disposto a conceder para esta área, o mesmo acontecendo com o Poder Local que também tem obrigação de simplificar os processos relacionado com a reabilitação. Sem estas condições dificilmente se conseguirá cativar a iniciativa privada para uma tarefa que, grosso modo, pode mexer com cerca de um milhão de fogos em ruínas ou a precisar de obras profundas.

A reabilitação de que aqui se fala é indispensável para a renovação das cidades e para a reanimação do mercado de arrendamento, e é uma das soluções mais rápidas para a criação de emprego. É uma emergência que merece a adopção de incentivos para os proprietários.

Reabilitar o construído é um imperativo ético para as gerações vindouras, num quadro realista de um desejado desenvolvimento sustentado. Mas é também uma solução para a propria economia.

Mas a reabilitação está intimamente ligada ao arrendamento, pois quem reabilita, tem como objectivo vender ou, na maior parte dos casos, manter o imóvel reabilitado, capitalizando-o por via do arrendamento.

O repovoamento dos centros urbanos implica um efectivo incremento da reabilitação e regeneração urbanas que só interessarão aos proprietários se estes tiverem certos de que o respectivo património não volta a ser alvo de novo 'esbulho'.

Sem um regime de arrendamento urbano que assegure aos proprietário uma justiça célere e sem incentivos fiscais reais, a reabilitação não passará de uma declaração de intenções, sem qualquer eficácia.

Reconhecemos na proposta apresentada, pontos positivos, nomeadamente ao nível da maior liberdade conferida às partes relativamente à determinação da duração dos mesmos, assim se ajustando às necessidades do arrendatário e do senhorio.

Um despejo rápido que proteja o senhorio de abusos por parte de quem incumpre, também sempre foi defendida. Efetivamente, a morosidade excessiva da maior parte dos processos, cujo tempo médio é de cerca de 18 meses, apresenta-se como um entrave ao desenvolvimento deste mercado.

É essencial que os proprietários confiem na opção de arrendamento e saibam que, em caso de incumprimento do arrendatário por mora no pagamento, dispõem de mecanismos de reação eficazes e céleres.

Assim e apesar de idealmente este tipo de situações dever ser tratada de forma extrajudicial, confiamos no conteúdo da proposta apresentada e na respetiva exequibilidade, esperando que o prazo médio de 3 meses seja suficiente para resolução deste tipo de litígios.

Mas o mercado de arrendamento urbano exige medidas mais vantajosas ao nível fiscal, como é o caso da essencial implementação de uma taxa liberatória que permita ao proprietário/investidor saber exactamente qual a taxa de IRS a considerar, calculando antecipadamente o respectivo retorno líquido, são medidas essenciais para a agilização deste tipo de mercado.

É esta aliás a grande crítica que se pode fazer à proposta apresentada pelo Governo – é que não contempla o tão reclamado e esperado incentivo fiscal que permitiria dinamizar o mercado de arrendamento, por via da atração de investidores cujo retorno seria semelhante ao dos depósitos bancários.

E sabemos que algumas palavras podem deixar entender que estes incentivos ainda vão chegar, mas o mercado não pode esperar. São necessárias medidas urgentes que não podem ser adiadas por meses sem conta.

O sector do imobiliário e da construção é, em Portugal, muito mais equilibrado do que noutros países que também estão a sofrer com a chamada crise da dívida soberana. Não há, salvo situações pontuais, excesso de oferta, havendo, sim, dificuldade da procura se encontrar com a oferta face à dificuldade de acesso ao crédito.

A retoma da economia passa por novos e necessários caminhos, exigindo medidas de agilização administrativa e ao nível da justiça, como também uma fiscalidade amiga da reabilitação e do arrendamento.

Sempre defendemos que a confiança dos proprietários e dos investidores no mercado de arrendamento urbano, é condição *sine qua non* para que a Reabilitação Urbana avance. Mas também sempre defendemos que esta opção, importante para relançar a Economia e o sector da Construção e do Imobiliário, é um imperativo que a nossa geração tem, relativamente às vindouras, numa atitude coerente para quem defenda um desenvolvimento sustentado.

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2012.

Luis Carvalho Lima
Presidente da APEMIP