

MAMAOT Ent. N.: 5449/2011  
Data: 22-09-2011  
Proc. N.: 196/2011

AOS AFP E SL.  
2011-09-23

Gabriel Osório de Barros

**Excelentíssima Senhora**  
**Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e**  
**do Ordenamento do Território**  
**Prof. Doutora Assunção Cristas**  
Praça do Comércio  
1149-010 Lisboa

Lisboa, 22 de Setembro de 2011.

**Assunto:** Projecto de Proposta de Lei referente à Reabilitação Urbana – Apreciação e Comentários.

Excelência,

Os meus mais respeitosos cumprimentos.

Reportando-me a um e-mail que recebi a dar-me a oportunidade para apreciar e comentar o projecto de Proposta de Lei referente à Reabilitação Urbana, que altera o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (regime jurídico da reabilitação urbana), e o artigo 1425.º do Código Civil, venho pronunciar-me no sentido que a seguir exponho.

As alterações agora previstas ao nível da reabilitação urbana implicam, se aprovadas, um esforço significativo posterior que recairá especialmente sobre quem tenha de rever os regimes jurídicos, implementando-os à luz das novas regras.

Genericamente e na minha opinião, todas as medidas previstas nesta nova proposta, poderão ter uma fortíssima influência na estimulação do mercado da reabilitação mas, alerta mais uma vez, este só funcionará em pleno com a implementação de um novo regime regulador do arrendamento urbano.

Reitero esta ideia tantas vezes defendida, porque os comentários que se seguem, pressupõem que medidas como a simplificação do processo de despejo e como a implementação de uma taxa liberatória sobre as rendas, sejam consideradas no novo regime pelo qual o arrendamento urbano se regerá.

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

No que se refere à reabilitação propriamente dita, tema que por ora é assunto deste documento, naturalmente que muito gostaria que o projecto apresentado fosse mais além. As

minhas expectativas sobre esta matéria não foram ainda totalmente atingidas, mas acredito que outras alterações possam ser consideradas em diplomas autónomos.

A meu ver está, desde logo, em falta uma das condições mais importantes para que a reabilitação urbana seja exequível – o financiamento. Num País como Portugal, em que é cada vez mais raro encontrar empresas com a sustentabilidade suficiente que lhes permita investir, a falta de soluções de financiamento impedirá que a reabilitação dos centros urbanos se desenvolva com a normalidade esperada.

Há que criar formas de apoiar proprietários que queiram investir na reabilitação, renovando o próprio património e, desta maneira, os aglomerados urbanos, e cativar e estimular todos os que queiram reconduzir as respectivas poupanças para o mercado do arrendamento. Sem a criação de expedientes de financiamento, seja ele directo ou indirecto, o mercado da reabilitação avançará muito lentamente.

É necessária a intervenção 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.

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 Quadro de Referência Estratégica Nacional (QREN), 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.

Mas pela leitura da proposta apresentada, concluo que ainda pode haver espaço para alguns apoios, já que ali consta uma referência ao acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Gostaria de saber mais sobre esses apoios e incentivos financeiros. Estarão previstos em legislação acessória? Estarão já a ser projectados? Será por via do QREN? De fundos específicos?

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

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 em agir contra arrendatários incumpridores.

Por outro lado, leio na proposta apresentada que um dos efeitos da delimitação de uma área de reabilitação urbana *“Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, (...)”*, referindo-se ao IMT e ao IMI.

À primeira vista esta medida tem a dupla virtude de cativar quem pretende investir fazendo diminuir os custos aos proprietários-investidores pela via de benefícios que são quase como um prémio dado a quem está a contribuir para um mercado em falta. Todavia, quem define estes benefícios são os municípios, sem que lhes sejam estabelecidos limites mínimos ou máximos na previsão daquela vantagem.

Pela proposta apresentada, poderá dar-se o caso de determinados municípios definirem um regime de benefícios fiscais que, efectivamente, alicie quem tem interesse e investir e outros cujos benefícios não sendo tão efectivos, atrasem processos de reabilitação essenciais para a renovação dos aglomerados urbanos.

Creemos que importará criar limites, máximos, mas sobretudo mínimos que criem no proprietário a confiança necessária que ele necessita para proceder ao investimento. Evitando a possibilidade, conferida aos municípios, de que seja decidido não conceder quaisquer benefícios fiscais, ou conceder benefícios fiscais meramente simbólicos, apenas para que seja assegurado o cumprimento legal imposto.

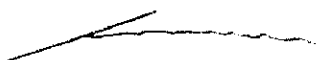
Também no regime das contra-ordenações vemos algo para o qual alertamos. Trata-se da diferença na ponderação das coimas aplicáveis às pessoas singulares e às pessoas colectivas, revelando quase um estímulo à não criação de empresas que julgamos não ser da pretensão de Vossa Excelência.

Como nota final e apesar de grande defensor da simplificação de quaisquer procedimentos, nomeadamente os inerentes à reabilitação urbana, admite-se e alerta-se para o facto de que tal não bastará para cativar o proprietário ou o investidor, neles criando a confiança suficiente para que a reabilitação urbana seja vista como um negócio e, nesta mesma medida, um motor da economia. O apoio ao nível do financiamento e de uma carga fiscal atractiva, serão os grandes motores desta economia.

Na generalidade são estes os nossos comentários, aguardando com alguma ansiedade pelo regime que terá o poder de fazer da reabilitação um sucesso – o do arrendamento urbano.

Mantendo-me ao dispor, apresento os melhores cumprimentos e subscrevo-me com alta consideração.

De Vossa Excelência  
Atentamente,



*Luis Carvalho Lima*  
*Presidente da APEMIP*