

## PROJECTO DE RESOLUÇÃO N.º 97/XII/1.<sup>a</sup>

### **Recomenda ao Governo que promova as medidas de promoção da reabilitação como estímulo ao arrendamento por parte da população, e em especial dos jovens**

O diagnóstico sobre o mercado de reabilitação e do arrendamento está feito e é mais ou menos consensual entre as várias partes interessadas, que reconhecem ser um problema que se arrasta há vários anos e que pouco ou nada foi feito por um governo socialista, incapaz de assumir e implementar uma verdadeira política de cidade.

As consequências são por esse facto, visíveis e preocupantes, assistindo-se hoje a uma degradação progressiva das cidades e das suas estruturas urbanas, dos seus edifícios e dos espaços exteriores, decorrente do envelhecimento do edificado e da sobrecarga de usos assim como a uma incompatibilidade do modelo e da organização das cidades face à actual dinâmica e modo de vida das populações urbanas.

O desajustamento legislativo, a falta de incentivos e um conjunto de obstáculos em matéria de reabilitação urbana, são a razão pela qual, em Portugal, existem cerca de um milhão de casas devolutas que poderiam estar integradas no mercado habitacional estimulando por sua vez uma nova dinâmica de arrendamento, com claros benefícios sociais, ambientais e económicos para o país.

Por outro lado e por consequência, o actual modelo de construção urbana, que privilegiou a edificação nova, apresenta hoje um mercado de oferta e procura totalmente desajustado, com 300 mil casas disponíveis para venda no país, das quais 100 mil novas, e em que o período médio de venda passou de dois para mais de oito meses e com os preços a registarem descidas consideráveis.

Se a este facto acrescentarmos a falta de liquidez do mercado, a dificuldade das famílias, e em concreto as mais jovens e em início de carreira, acederem ao crédito de habitação, o excesso de endividamento das famílias, a gravidade da situação que o sector da construção e do imobiliário bem como o actual cenário de contracção económica – financeira do país, verifica-se que se está perante uma equação difícil de resolver.

O caminho mais acertado é aquele que o Ministério da Agricultura do Mar e do Ordenamento do território (MAMAOT) já anunciou com a apresentação de um conjunto de medidas de simplificação e de incentivo ao mercado de reabilitação urbana, a introduzir numa proposta de lei, e desse modo encetar um novo paradigma de revitalização do edificado e da regeneração das cidades.

Cumpre-se assim mais um objectivo deste Ministério e uma das medidas vertidas no Memorandum de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, bem como no Programa do XIX Governo Constitucional, com vista à simplificação administrativa da reabilitação urbana, eliminando os obstáculos à realização das obras, imprimindo maior celeridade na sua realização, e simultaneamente promovendo o investimento dos particulares no processo reabilitação.

O CDS-PP entende assim que a reabilitação urbana deve ser o precursor de outro conjunto de alterações legislativas que devem ser promovidas ao nível do arrendamento, que provoquem uma verdadeira e eficaz alteração deste mercado.

Os dados mais recentes do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), evidenciam que desde 2006 foram actualizadas menos de três mil rendas antigas, um valor que se considera muito incipiente, já que a meta prevista, quando o NRAU entrou em vigor era de 20 mil rendas por ano.

Assim e na tentativa de alterar estes resultados, o memorando de entendimento assinado entre Portugal e as instâncias internacionais prevê que o Governo apresente até ao final do ano uma proposta de lei entregue sobre a lei do arrendamento.

Espera-se assim que ao nível do arrendamento sejam promovidas as alterações legislativas necessárias com vista a dinamizar este mercado, assegurando a mobilidade das pessoas e dos jovens, a redução do desemprego e do endividamento das famílias, em articulação com as políticas de reabilitação urbana e de desenvolvimento das cidades.

Assim é entendimento do CDS-PP, que nesta futura revisão do NRAU, se tenha em consideração as medidas de estímulo e de desbloqueio necessárias à nova dinâmica que se pretende introduzir numa lei das rendas eficaz e atractiva, reformando modelos do passado esgotados e que ficaram aquém dos objectivos traçados, como é o Porta 65, baseado na subsidiação do arrendamento para jovens, mas também uma oportunidade de promover uma alteração e revisão do regime de renda apoiada, pela qual o CDS sempre lutou, e cuja resolução foi recentemente aprovada pela Assembleia da República.

Apenas uma visão integrada dos obstáculos que têm impedido a valorização deste mercado, a começar na Reabilitação Urbana, seguida da revisão do regime de Arrendamento poderão proporcionar as condições para que a população e os jovens possam usufruir de um mercado de arrendamento dinâmico e com preços equilibrados.

**Nos termos da alínea b) do Artigo 156º da Constituição e da alínea b) do nº 1 do artigo 4º do Regimento, a Assembleia da República Recomenda ao Governo que:**

- 1- Promova no contexto da nova proposta de lei de Reabilitação Urbana uma simplificação de processos administrativos de forma a flexibilizar a realização de obras em imóveis a necessitar de intervenção e as medidas urgentes que se impõe na revisão na lei dos arrendamentos, nomeadamente ao nível das rendas antigas e agilize os despejos dos inquilinos incumpridores, para que em conjunto atraiam e dinamizem este mercado e conseqüentemente a regeneração das cidades
- 2- Seja criada uma bolsa de casas reabilitadas, junto do Instituto da Habitação e reabilitação Urbana, de modo a facilitar a comunicação e estreitar o mercado de oferta e procura neste sector;
- 3- Avalie a possibilidade de definir medidas de incentivo, com discriminação positiva, que instiguem e promovam as populações mais jovens, na qualidade de arrendatárias ou proprietárias de casas em Áreas de Reabilitação Urbana ou em mau estado de conservação, elas próprias a investirem neste tipo de renovação do edificado;

- 4- Reformule o programa de apoio ao arrendamento jovem 'Porta65', com base no estudo e avaliação deste programa, solicitado ao Instituto da Habitação e reabilitação Urbana;
  
- 5- Subsidiariamente, aproveitando a oportunidade da reforma do Arrendamento Urbano, que proceda em paralelo, à revisão do actual regime de renda apoiada, tal como recentemente aprovado em resolução da AR.

Assembleia da República, 30 de Setembro de 2011.

Os Deputados

Os Deputados,