

PARECER

Sobre a Proposta de alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que procede a alterações ao regime jurídico da reabilitação urbana.

I. Considerações gerais:

1. Com o objectivo de promover a competitividade e o crescimento da economia portuguesa, foi aprovada a Iniciativa para a Competitividade e o Emprego, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 101-b/2010, de 27 de Dezembro. Como suas áreas estratégicas para potenciar o crescimento do sector da construção, foram definidas a reabilitação urbana e a dinamização do mercado do arrendamento.

Ora, entende esta Associação que o investimento na reabilitação urbana e na dinamização do mercado de arrendamento é fundamental para incentivar a competitividade e o emprego.

Com efeito há muito que o sector da construção em Portugal atravessa uma grave e profunda crise, com repercussões directas e significativas na criação de riqueza e emprego.

Em Portugal, os trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais representam um peso muito reduzido na produção total da construção, em comparação com os padrões médios europeus. O que não deixa de ser significativo, uma vez que o nível de degradação de muitos edifícios e centros urbanos tem implicações directas na qualidade de vida de moradores e visitantes e na própria atractividade das cidades e sustentabilidade do desenvolvimento urbano.

Para além de tudo mais, apostar decisivamente na reabilitação urbana significa o alargamento da oferta disponível para arrendamento, factor decisivo para uma maior mobilidade laboral e essencial para facilitar o acesso à habitação num momento em que o acesso ao crédito para compra de casa é cada vez mais difícil e os níveis de endividamento das famílias são mais elevados.

2. Assim, na revisão do regime da reabilitação urbana e tendo em vista a própria revitalização do mercado de habitação e construção, entendemos:

- a) Ser premente a introdução de medidas concretas, tendentes a imprimir a simplificação dos procedimentos administrativos, designadamente quanto à descentralização de algumas competências;
- b) Quanto ao financiamento, considera esta Associação que deverá para o efeito ser disponibilizada, não só a utilização dos financiamentos resultantes do QREN, mas também a consagração de um conjunto de incentivos fiscais, nomeadamente benefícios fiscais em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Estamos convictos que se tais incentivos forem introduzidos, apesar de alguma redução na

colecta de IMI autárquico, mais receitas advirão para o Estado, através do pagamento de outros impostos (decorrente de actividades como a compra de materiais, prestação de serviços, etc.);

c) Simultaneamente, como temos defendido, deverão ser introduzidas alterações nalgumas regras mais específicas, nomeadamente:

- Obra de reabilitação – simplificação administrativa de todo o procedimento quando das obras em prédios antigos não decorra a alteração de elementos estruturais, nomeadamente a sua fachada ;
- Alteração das regras relativas a obras em espaços comuns – até 8 condóminos: essas obras deverão ser aprovadas por uma maioria de 2/3; mais de 8 condóminos: apenas maioria absoluta pois se torna mais difícil aquela maioria qualificada;
- Realojamento – a decisão de realojamento deve caber às Comissões Arbitrais Municipais.

II. Teor da Proposta:

A proposta vem criar um conjunto de medidas destinadas a incentivar a reabilitação urbana, apostando numa simplificação e eliminação de eventuais obstáculos à realização de obras, bem como pretende relançar as operações de reabilitação urbana, através da promoção do seu financiamento.

Assim, no documento em causa, são propostas as seguintes medidas:

1. Criação de um procedimento especial, simplificado e célere, para a realização de obras, centralizando numa só entidade a decisão;
2. O procedimento referido passa a fazer-se com base numa comunicação prévia, sem necessidade de licenças ou autorizações, permitindo o início da obra 20 dias após a comunicação;
3. Não necessidade de vistorias camarárias para obtenção da autorização de utilização, passando a ser suficiente uma declaração emitida pelo projectista;
4. A constituição da propriedade horizontal é simplificada, passando a fazer-se com base numa declaração do projectista, tornando desnecessária a certificação camarária;
5. A delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;
6. Declaração de utilidade pública, permitindo a expropriação ou venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como a constituição sobre os mesmos de servidões.

III. Apreciação na Generalidade:

Concordamos com a grande maioria das alterações propostas à redacção do Decreto-Lei 307/2009, uma vez que grande parte delas vêm ao encontro das nossas preocupações e soluções preconizadas por esta associação, mormente a simplificação de procedimentos.

Não obstante, consideramos que não deve esta oportunidade ser desperdiçada, e antes sim aproveitada, para rever e adequar totalmente o regime jurídico da reabilitação urbana às necessidades reais do parque de habitação nacional.

1. E nesse sentido consideramos, por exemplo, que o mero acesso pelos proprietários ou titulares de direitos sobre um edifício abrangido por uma área de reabilitação urbana (ARU) a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património não será suficiente. Continuamos a considerar que deverá para o efeito ser disponibilizada, para além da consagração de um conjunto de incentivos fiscais, também a utilização dos financiamentos resultantes do QREN.

2. A nosso ver, deverá ainda ser aditada norma que proceda à alteração e simplificação das regras relativas a obras em espaços comuns, nomeadamente permitindo que até oito condóminos, seja exigida uma maioria de 2/3, mas que nos casos em que haja mais de oito condóminos baste uma maioria absoluta.

3. Finalmente, consideramos que deverá ainda ser aditada uma norma que confira exclusivamente às Comissões Arbitrais Municipais o poder de decisão sobre a necessidade de realojamento.