

REABILITAÇÃO URBANA E ARRENDAMENTO:

OPORTUNIDADES DO NOVO REGIME JURÍDICO

Conferência na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

7 de março de 2013

Intervenção do Presidente da CIP

Minhas Senhoras e Meus Senhores,

Antes de mais, quero agradecer o convite que o Instituto de Ciências Jurídico-Políticas da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa mais uma vez me endereçou para vos dirigir algumas palavras na abertura desta conferência, da qual, estou convicto, todos sairemos mais enriquecidos e com uma vontade renovada de levar a cabo a implementação da Reforma da Reabilitação Urbana e do Arrendamento.

Tal como referimos na Conferência que este Instituto realizou em maio do ano passado, voltamos agora a enfatizar a importância crucial que a Reforma da Reabilitação Urbana e do Arrendamento têm para o País.

A importância da Regeneração Urbana é de tal modo vital e decisiva para a economia portuguesa e, em especial, para todas as empresas da vasta fileira da construção, que a CIP – Confederação Empresarial de Portugal, decidiu, no Plano de Atividades que desenvolverá em 2013, prosseguir o trabalho que nesta área tem desenvolvido desde há vários anos, e, assim, **persistir com determinação na defesa das medidas**, quer de política geral, quer de financiamento, destinadas a FAZER ACONTECER A REGENERAÇÃO URBANA.

Na verdade, desde há vários anos a CIP tem desenvolvido iniciativas e participado ativamente na construção do que esperamos seja, a partir de agora, uma nova realidade para o País no que se refere ao Mercado da Reabilitação Urbana e do Arrendamento.

No passado recente, **assinámos o Acordo Tripartido de março de 2011**, no qual a problemática da Regeneração Urbana tinha já o merecido destaque.

Assinámos também, juntamente com todos os parceiros sociais, exceto a CGTP, o “Compromisso para o Crescimento, Competitividade e Emprego”, de Janeiro de 2012, que elegeu a Regeneração Urbana como uma prioridade de ação dos poderes públicos.

Empenhámo-nos ativamente no processo de revisão do Regime Jurídico da Reabilitação e do Arrendamento Urbano: analisamos o novo quadro legal, auscultamos as Associações Empresariais, expusemos junto dos órgãos decisores as preocupações dos operadores económicos relativas a esta matéria, e participámos, em sede parlamentar, na discussão do novo quadro legal.

Em suma, em todos estes momentos fizemos eco das dificuldades com que os diversos operadores económicos se vêm deparando e chamamos a atenção para a importância desta reforma como elemento dinamizador da nossa economia.

As propostas da CIP tiveram, em termos globais, 5 grandes objetivos:

1. **A alteração da fiscalidade** aplicável ao património imobiliário;
2. **A criação de estímulos à poupança** para a Regeneração Urbana;
3. **A dinamização do mercado** de arrendamento;
4. **A valorização do património** e do investimento imobiliário;
5. **O estabelecimento de um regime de incentivos** que constitua uma alavanca para a dinamização do mercado da regeneração urbana e do arrendamento.

Minhas Senhoras e Meus Senhores,

Volvido quase um ano sobre a Conferência de maio de 2012 que este Instituto organizou, na qual nos reunimos para abordar estas temáticas, **podemos hoje afirmar que foram dados os primeiros passos de uma ampla reforma.**

Sabemos, no entanto, que é ainda longo o caminho a percorrer.

Este é o momento de implementar, na prática, no terreno, o novo quadro legal que foi construído. Na verdade, a implementação da reforma do Arrendamento Urbano e da Regeneração Urbana continua a constituir uma prioridade para o nosso País.

Continuamos a assumir a Regeneração Urbana como um projeto estratégico para Portugal, sobretudo porque:

- Viabiliza investimento;
- Envolve o comércio, a indústria e o turismo;
- Consome materiais e produtos em grande parte produzidos em Portugal;
- Rentabiliza estruturas existentes que estão desaproveitadas ou subaproveitadas;
- Cria emprego atraindo engenheiros e arquitetos, designers e projetistas, operários, artistas e artesãos;
- Reanima a vida das cidades, atrai turistas e fixa novos habitantes;
- Melhora a qualidade de vida das populações;
- Permite rentabilizar poupanças privadas.

Continuamos, por isso, a defender a criação de condições objetivas favoráveis para incentivar os proprietários dos imóveis, os investidores, os agentes económicos da fileira da construção e outros interessados a empenhar-se nesta importante tarefa da regeneração das cidades, da requalificação de bairros e reabilitação de edifícios, no sentido de melhorar a qualidade de vida nas cidades, de promover o acesso das famílias à habitação e facilitar a mobilidade laboral.

Não há, pois, qualquer dúvida quanto à importância e ao papel que a Regeneração Urbana tem como motor de desenvolvimento económico, contribuindo para o aumento da atividade de múltiplos setores da economia.

Na verdade, a Regeneração Urbana é já encarada pelos diversos quadrantes da sociedade portuguesa como uma forma de gerar riqueza, de viabilizar investimentos, de gerar negócios e criar emprego.

Neste momento, **as alterações legislativas mais relevantes para o enquadramento legal desta reforma já se encontram em vigor** e a CIP, oportunamente, pronunciou-se sobre elas declarando publicamente que vão no sentido certo.

No entanto, ainda que o processo legislativo assuma aqui a maior importância, não nos podemos ficar pela sua conclusão.

A CIP considera que, se não for assegurada a necessária e continuada coordenação entre os organismos públicos envolvidos, nomeadamente ao nível dos vários instrumentos legislativos e da implementação das medidas no terreno,

e se,

não for levado a cabo um acompanhamento sistemático que inclua os agentes privados, tendo em vista o ajustamento das soluções legislativas à atual realidade do nosso País, se isto não acontecer, dificilmente se conseguirá desenvolver uma política de regeneração urbana que conduza ao repovoamento dos centros urbanos e à melhoria da qualidade de vida dos portugueses.

Na verdade, para que estas reformas sejam verdadeiramente implementadas, é ainda necessário ultrapassar um vasto conjunto de constrangimentos económicos, fiscais, legais e administrativos.

Ao nível da fiscalidade, continuamos a pugnar pelo estabelecimento de um enquadramento fiscal mais favorável ao robustecimento do mercado do Arrendamento e da Regeneração Urbana.

Neste âmbito, a CIP defende medidas tão simples como:

- **A isenção de IMT** (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis) na primeira transmissão de um prédio reabilitado;
- **A Isenção de IMI** (imposto Municipal sobre Imóveis) durante um período de 10 anos a contar da data da reabilitação;
- **Generalização da taxa reduzida de IVA** para as obras de requalificação;
- **A taxa intermédia de IVA** para os equipamentos de energias renováveis.

No que se refere à dinamização do mercado de arrendamento e da regeneração urbana, entendemos que é essencial:

- **Criar apoios e incentivos** para os proprietários e investidores, bem como instrumentos de financiamento articulados com os apoios à Reabilitação Urbana.
- **Criar um Fundo de Garantia ao Arrendamento**, a adotar pelas companhias de seguros, que garanta o pagamento das rendas em falta, até que as ações de despejo funcionem de forma expedita;
- **Estabelecer um sistema de apoio social a inquilinos** com rendimentos inferiores aos exigidos para suportarem o novo valor da renda relativamente ao processo de atualização das rendas mais antigas;
- **Ativar o Plano de Emergência Social Habitacional**, para que o Estado assuma as suas responsabilidades no âmbito da política social de habitação;
- **Criar um Programa Especial de Reabilitação Urbana** que estabeleça, para os inquilinos de baixos recursos do mercado privado, condições semelhantes aos Programas de Habitação Social;
- **Ponderar o estímulo ao arrendamento para os jovens** e a reforma do regime de renda apoiada.
- **Implementar um sistema de garantias mútuas** para compra de imóveis reabilitados;

- **Promover uma política de cidades assente em novos paradigmas**, que contemple uma adequada manutenção e valorização do património imobiliário das cidades e do próprio Estado.

Por último, não posso deixar de fazer um forte apelo para que se trabalhe no sentido de ultrapassar os grandes constrangimentos que ainda envolvem o licenciamento e todos os procedimentos que lhe são inerentes.

Neste âmbito, é essencial que se comecem a publicar Guias Orientadores da Reabilitação para assim se ultrapassar a ausência de objetividade na interpretação e aplicação de regulamentos e normas, bem como a não publicitação de decisões, pareceres e despachos que, para além de maior celeridade em futuras decisões, trariam maior transparência a estes processos.

Concluindo esta minha intervenção, quero ainda lembrar que, até ao fim do primeiro semestre deste ano, de acordo com o estabelecido no Memorando de Entendimento, o Governo deverá levar a cabo uma análise abrangente do funcionamento do mercado da habitação.

A CIP espera que, desta análise, em articulação com o trabalho que será desenvolvido pela Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano, recentemente criada (26 de fevereiro), resultem conclusões no sentido de avaliar se as novas disposições legais adotadas são suficientes para tornar o mercado da habitação mais dinâmico, bem como se será necessário tomar outras medidas adicionais que se revelem indispensáveis a uma verdadeira implementação das reformas.

Neste âmbito, a CIP compromete-se, mais uma vez, a fazer chegar ao Governo as suas posições sobre esta matéria, continuando a chamar a atenção para os principais entraves que ainda se levantam e apontando as soluções que nos parecem as mais adequadas para os ultrapassar.

Tal como já referi, **foram dados os primeiros passos de uma ampla reforma.**

Gostaria de, para finalizar, deixar um apelo para que novos passos sejam dados, também por cada um de nós, na sua área profissional e nas suas áreas de atuação e influência, no sentido de contribuir, com coragem e determinação, para uma verdadeira implementação desta reforma.

Trata-se de uma reforma vital para as pessoas e para a economia em geral.

Como todas as reformas, terá resistências.

Mas estou certo que, com moderação e espírito de diálogo, seremos capazes de gerar os consensos que farão desta reforma uma realidade de que há muito Portugal precisa.

Muito obrigado

António Saraiva
Presidente da CIP