

REABILITAÇÃO URBANA E ARRENDAMENTO:

OPORTUNIDADES DO NOVO REGIME JURÍDICO

Conferência na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

18 de maio de 2012

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 me endereçou para vos dirigir algumas palavras no encerramento desta conferência em que, com elevado nível de excelência foram abordados os novos regimes do Arrendamento Urbano e da Reabilitação Urbana.

Trata-se de regimes que se complementam entre si e que respeitam a matérias que a CIP – Confederação Empresarial de Portugal considera estratégicas e essenciais para promover o crescimento da economia e incentivar as atividades económicas associadas a estes setores, tendo chamado a atenção dos diversos Governos para a importância destas reformas como elementos dinamizadores da nossa economia.

Desde há muito que uma verdadeira reforma quer do Arrendamento Urbano quer da Regeneração Urbana constitui uma prioridade para o nosso País.

No entanto, muito por falta de coragem política, essa reforma foi sendo sucessivamente adiada.

Refiro-me especificamente a Regeneração Urbana e não apenas a Reabilitação, pois considero que regenerar é mais do que simplesmente reabilitar edifícios, é, entre

outros fatores, dar uma vida nova às cidades e dinamizar o comércio de proximidade e o turismo.

Deixada esta nota, refiro que a CIP tem vindo desde há vários anos a chamar a atenção, não apenas para as alterações legislativas – necessárias e cada vez mais inadiáveis – mas também para a criação de um ambiente favorável ao desenvolvimento de processos que conduzam à recuperação dos centros urbanos, que dêem um novo alento à tão debilitada fileira da construção, criem novas oportunidades para as empresas, gerem outras alternativas de investimento, assegurem criação de riqueza para os empreendedores e, também, aumento das receitas fiscais.

Segundo estimativas feitas pela CIP, não obstante a situação atual da economia portuguesa, existem oportunidades que há que potenciar, orientadas para recuperar vastas áreas urbanas, num processo que, se for implementado, permitirá, num período de 18 a 20 anos, criar mais de meio milhão de postos de trabalho, no total, e contribuir, em cada um desses anos, para um acréscimo do PIB em cerca de 900 milhões de euros.

Incluída no âmbito de uma política integrada, a Regeneração Urbana constitui uma oportunidade de investimento multidisciplinar, envolvendo variados agentes e valências.

Envolve indústria, comércio e serviços; arrasta uma grande diversidade de setores a montante e a jusante da construção. Mantém e cria emprego e, sobretudo, consome recursos internos, não contribuindo para o nosso défice externo.

É, por isso, uma oportunidade que não podemos continuar a desperdiçar.

Desde finais de 2010, a CIP tem participado ativamente deste processo de reforma. Promovemos a alteração da legislação, incentivamos a simplificação dos processos de licenciamento municipal e apoiamos a criação de fundos que permitam o financiamento.

Elegemos o projeto FAZER ACONTECER A REGENERAÇÃO URBANA como uma das 3 principais iniciativas da CIP.

Temos desenvolvido, no âmbito deste projeto, um trabalho muito importante, apresentando propostas, elaborando estudos e congregando personalidades de relevo nacional num Conselho Consultivo da Regeneração Urbana.

Estamos a desenvolver 3 Ações-piloto em Viana do Castelo, Figueira da Foz e Portalegre, para teste de aplicação de potenciais estratégias de regeneração urbana.

Em suma, procuramos fazer acontecer a Regeneração Urbana.

Minhas Senhoras e Meus Senhores,

A realidade que ainda temos hoje resulta de, nas últimas três décadas, o investimento no setor da construção ter estado concentrado nos edifícios novos.

O mercado de arrendamento para habitação praticamente desapareceu, dando lugar a um novo mercado de habitação própria. Paralelamente, verificou-se um aumento de fogos devolutos e uma degradação dos prédios.

Comparando os Censos 2011 com os Censos de 2001, verificou-se que, no espaço de uma década, os alojamentos vagos aumentaram 35,1%.

Na União Europeia, somos o 2º país com menor percentagem de habitação destinada ao arrendamento e o 3º país com maior percentagem de população com habitação própria.

A contrariar esta realidade de estagnação, 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.

Não há, neste momento, qualquer dúvida quanto à importância e ao papel que a Regeneração Urbana tem em termos de motor de desenvolvimento económico, capaz de contribuir para o aumento da atividade de múltiplos setores, bem como para a criação de emprego.

Na verdade, os Estudos de Diagnóstico aos constrangimentos que condicionam a Regeneração Urbana que a CIP tem apresentado demonstram que é possível “Fazer Acontecer a Regeneração Urbana”.

O “Compromisso para o Crescimento, Competitividade e Emprego”, de Janeiro deste ano, elegeu a Regeneração Urbana como uma prioridade de ação dos poderes públicos e reconheceu a importância que o investimento neste setor tem como elemento dinamizador da economia e de criação de emprego.

Antes disso, em março de 2011, o Governo anterior, no Acordo Tripartido para a Competitividade e Emprego, elegera também a Regeneração Urbana como um tema da maior importância para a dinamização do tecido económico e revitalização da fileira da construção e apresentou à Assembleia da República propostas legislativas que, infelizmente, acabaram por não ser discutidas em virtude da dissolução da Assembleia da República.

É justo realçar o importante papel desempenhado pelo Dr. João Tiago Silveira neste processo legislativo e nas iniciativas que tomou no sentido de ajudar a FAZER ACONTECER A REGENERAÇÃO URBANA.

O Governo atual, quer no Memorando de Entendimento, quer no Documento de Estratégia Orçamental 2011-2015, comprometeu-se também a implementar diversas medidas nesta área.

No entanto, todos sabemos que só com a criação de condições objetivas favoráveis se incentivará 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.

Há que continuar a mobilizar a sociedade portuguesa, inovando nas políticas e resolvendo os problemas atuais.

Tenho dito que, para que a Regeneração Urbana aconteça, há que reunir iniciativas privadas, iniciativas públicas e financiamento.

Quanto às iniciativas privadas – que são aquelas que representamos e as que mais valorizamos – elas existem.

Estão disponíveis e prontas para arrancar.

Os empreendedores e os investidores só não o fazem já porque continuam a faltar as iniciativas públicas.

É verdade que as alterações legislativas mais relevantes se encontram já na Assembleia da República. Aliás, a CIP já se pronunciou sobre elas e declarou publicamente que vão no sentido certo.

No entanto, o processo legislativo continua por concluir.

A CIP tem-se manifestado contra esta morosidade no que se refere à finalização e entrada em vigor de um regime tão essencial para a economia do nosso País.

Consideramos que não se pode perder mais tempo e devem ser desenvolvidos todos os esforços necessários ao nível legislativo para que esta reforma seja de facto implementada.

Fazendo eco das dificuldades com que os diversos operadores económicos se têm deparado, a CIP tem defendido a criação de um verdadeiro mercado do arrendamento e o seu funcionamento eficiente como condição fundamental para a dinamização do

sector imobiliário, para a mobilidade das pessoas e para o estabelecimento de um ambiente de confiança que promova o investimento privado.

Temo-nos empenhado ativamente neste processo de revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano: analisamos o novo quadro legal proposto pelo Governo, auscultamos as Associações Empresariais, expusemos junto dos órgãos decisores as preocupações relativas a esta matéria, através de pareceres, e participámos, em sede parlamentar, na discussão do novo quadro legal.

Voltamos hoje a referir, com agrado, que os principais objetivos que a proposta para a reforma do arrendamento urbano se propõe alcançar acolhem estas expectativas de há muito assumidas pela CIP, ou seja, a criação de um renovado mercado do arrendamento, que, conjugado com o impulso à reabilitação urbana, proporcione soluções de habitação mais ajustadas às necessidades e condições atuais dos portugueses e fomente a sua mobilidade em termos de mercado de trabalho.

A CIP considera que a reforma do regime do arrendamento urbano agora proposta vai, de uma forma geral, no bom sentido, ou seja, no sentido da liberalização do mercado do arrendamento e da introdução de medidas suscetíveis de dar mais confiança aos senhorios, medidas estas que deverão favorecer a descida do valor das rendas nos novos contratos, beneficiando desta forma também os arrendatários.

No entanto, para que estas reformas sejam de facto implementadas, é necessário ultrapassar um vasto conjunto de constrangimentos económicos, fiscais, legais e administrativos.

É desde logo essencial recuperar e dinamizar o mercado do arrendamento, rever o Sistema Fiscal que incide sobre o património imobiliário, ter um Regime Jurídico de Reabilitação Urbana e do Licenciamento eficaz e adotar Políticas de Incentivo ao Investimento na Regeneração Urbana.

A dinamização do mercado de arrendamento passa também, necessariamente, pela criação de novos instrumentos de rentabilização de poupanças alternativos às tradicionais aplicações financeiras.

A fiscalidade representa um dos principais entraves quer à Regeneração Urbana, quer ao Arrendamento.

Os impostos representam um custo pesado no setor imobiliário português.

De facto, recaem impostos sobre a propriedade e a sua transmissão, sobre a construção, a ampliação, a remodelação e o restauro, bem como sobre os rendimentos gerados por imóveis – mais-valias ou rendas.

Um outro forte constrangimento continua a ser o licenciamento e todos os procedimentos que lhe são inerentes.

Para além da morosidade e burocracia que ainda caracteriza o processo de licenciamento, nota-se uma 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, traria maior transparência a estes processos.

Conscientes de que, embora não seja possível, no curto prazo, ultrapassar todos os obstáculos e constrangimentos acumulados ao longo de largas dezenas de anos, consideramos essencial a tomada de medidas capazes de implementar a regeneração urbana e a dinamização do mercado do arrendamento como áreas estratégicas fundamentais para promover o crescimento da economia e incentivar as atividades económicas associadas a estes setores.

Assim, reiteramos que a CIP encara esta proposta de lei como globalmente positiva, ainda que se registem aspetos que nos deixam com algumas preocupações.

De facto:

É **necessário** que os proprietários confiem na opção de arrendamento;

É **essencial** o estabelecimento de um enquadramento fiscal favorável ao robustecimento do mercado do arrendamento.

É **fundamental** que o Estado, através da ativação do Plano de Emergência Social Habitacional, assuma as suas responsabilidades no que se refere à política social de habitação para que a mesma não continue a recair sobre os senhorios como acontece desde há anos.

É **da maior relevância** ponderar o estímulo ao arrendamento para os jovens e a reforma do regime de renda apoiada.

Para finalizar, quero apenas dizer-vos que, para que a Regeneração Urbana e o Arrendamento sejam alvo de uma verdadeira reforma, há que mobilizar a sociedade portuguesa em torno de um verdadeiro programa nacional de renascimento das cidades, alterando as políticas erradas do passado e apostando em novos paradigmas.

A multiplicidade de temas aqui abordados nestes dois dias de intenso trabalho é bem a prova da complexidade que envolve esta tarefa.

A vossa presença e o vosso empenho são um eloquente sinal desta necessária mobilização em torno de um grande desígnio.

Resta-me apelar a todos vós para que, nas áreas profissionais a que se dedicam, prestem o vosso contributo para fazer acontecer a regeneração urbana em Portugal.

António Saraiva

Presidente da CIP