



PROPOSTAS DA ANET PARA A REABILITAÇÃO URBANA E MERCADO DE ARRENDAMENTO E RELANÇAMENTO DA ECONOMIA

Preâmbulo:

Quando todos dizem que é preciso reabilitar, a ANET propõe formas concretas de o fazer.

A ANET considera que não é uma política de subsídios públicos que se fará a reabilitação do edificado.

A ANET acredita que só com uma política de simplificação administrativa e envolvimento de toda a sociedade se conseguirá dar um novo sentido à reabilitação.

Em épocas de crise, há que deitar mão dos recursos que temos, e um dos recursos disponíveis é a capacidade de pensar e de mobilizar todo um País e dar sentido às energias existentes.

A ANET está firmemente convencida que a reabilitação urbana e o acabar com a habitação degradada devia ser considerada um objectivo estratégico e um desígnio nacional, para o qual devíamos canalizar todas as boas vontades, sendo certo que, em termos de estímulo da economia, combate ao desemprego e sem recurso a fundos do estado, não haverá muitas mais iniciativas com esta força e capacidade mobilizadora do orgulho individual e colectivo, e porque a mobilização dos recursos financeiros das famílias, dos recursos técnicos e financeiros das empresas de construção e outros investidores, dos Técnicos e do poder político, é possível quando se estabelecem objectivos claros que a todos interessa.

1. Em Portugal, não obstante a medidas que sucessivamente têm sido adoptadas, algumas adequadas, outras menos realistas e eficazes, continua actual e por resolver o problema premente da habitação e da recuperação do parque imobiliário habitacional degradado.

Em 2003, um estudo da extinta Secretaria de Estado da Habitação – “O Sector da Habitação no ano de 2003”, cujo tema foi “tanta gente sem casa, tanta casa sem gente”, concluiu que à data, “... do total das habitações nacionais, 544 mil (11 por cento) encontravam-se vagas, disponíveis para venda (105 mil), para arrendamento (80 mil), mas também para demolição (28 mil), entre outras. Em contrapartida, 29 mil famílias viviam em alojamentos tão diversos e precários como barracas, casas móveis, improvisadas ou de madeira...”.

Passados 6 anos, constata-se que esta situação dramática continua muito longe de se encontrar resolvida, o que aponta para a urgente necessidade de serem tomadas medidas céleres, realistas e exequíveis, que permitam não só rentabilizar ao máximo acção dos poderes públicos envolvidos, mas que igualmente se mostrem capazes de congregar a adesão interessada dos particulares na prossecução dos objectivos estabelecidos.

2. As políticas de habitação, futuramente, terão de assentar em padrões bem diferentes daqueles que as têm vindo a informar nas duas últimas décadas.

Em especial, as novas políticas de habitação deverão ter em conta, entre outros, os seguintes factores:

- a) A ausência de solos disponíveis para afectação urbana e a necessidade de preservar a integridade dos solos agrícolas, e outros não urbanizados;
 - b) O abandono dos centros urbanos, como centros residenciais, e a sua conseqüente desertificação e degradação.
3. A nível ambiental, deve ser adoptado um paradigma que privilegie os seguintes factores:
 - a) Conjugação harmoniosa entre edifícios e equipamentos e infra-estruturas existentes;
 - b) Reapreciação da política de habitação com a implantação de um sistema eficiente de transportes públicos, enquanto factor decisivo para a imperiosa necessidade de reduzir as emissões de CO₂ e para a melhoria da qualidade de vida dos Portugueses;
 - c) Adopção de mecanismos de combate ao desperdício energético adoptando energias renováveis, tal como já definido pelo Governo.
 - d) Ao nível dos resíduos evita a sua existência (Dec.-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março).
 4. Acresce, como dado que também é obrigatório ter em conta, face ao seu importante contributo para o panorama negativo actual, mesmo considerando as conseqüências do recente período de crise económica e financeira à escala mundial, a que o país não ficou incólume, que o volume crescente de construção nos últimos anos ultrapassa em larga escala as necessidades do número de famílias residentes em Portugal, e bem assim as respectivas capacidades em matéria de recursos financeiros.
 5. As soluções de reabilitação urbana previstas no recente regime jurídico de reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, apresentam à partida, condições para poderem constituir um passo positivo na resolução deste problema.

No entanto, é necessário ter consciência de que a complexidade do que está em causa exige a tomada de acrescidas e diversificadas soluções.

Atenta a esta situação, a ANET – Associação Nacional do Engenheiros Técnicos, considera que o problema só poderá ser solucionado mediante a adopção de um conjunto de medidas capazes de combater os diversos factores que para ele concorrem.

Neste sentido, a ANET preconiza, em especial, e com a competente justificação, a adopção das seguintes medidas para uma mais abrangente, quanto necessária, política de reabilitação urbana.

A proposta que agora se faz, teria no tempo de crise que se vive, vários efeitos na sociedade portuguesa:

- a) Aquisição pelo Estado e autarquias locais dos muitos fogos devolutos existentes, em grande parte como consequência da procura, por parte dos seus proprietários, das mais-valias geradas pela especulação imobiliária, que são propriedade de muitas famílias que não conseguem vender as suas casas e que com a sua venda ficariam com a liquidez para outros investimentos. Muitos desses imóveis estão disseminados pelas cidades e vilas do País, e que, ao serem adquiridos pelas autarquias com o apoio do IHRU, ou adquiridos por estes, dinamizaria o mercado do arrendamento e a sua recuperação seria menos onerosa do que a construção de habitação nova. Esta medida facilitaria a integração social, bem como a demolição de bairros de construção degradada. Constituiria, ainda, um factor importante de dinamização do mercado de arrendamento público e de combate à desertificação do interior, em favor de um cada vez mais desordenado urbanismo que afecta as regiões do litoral;
- b) Lançamento de um programa “Casa para Todos”, enquanto programa de apoio ao arrendamento, suportado em conjunto pelo inquilino e pelo Estado, ou pela autarquia local, em detrimento do PER – Programa Especial de Realojamento, pois, como é sabido, a construção em massa de habitação nova ao abrigo deste Programa não se revelou adequada para a integração social das comunidades a que se destinam. O problema da habitação continua a ser uma questão de natureza complexa, nomeadamente ao nível da habitação precária e degradada, cujo número se revela ainda extremamente elevado, que na prática se traduz pela necessidade de adoptar uma política específica, apesar das várias medidas implementadas neste âmbito, tais como a adesão ao PER, PAAR. A política de realojamento e de habitação deve passar, por um lado, pela erradicação das barracas existentes, por outro, pela não permissão de novas construções precárias, e ainda, pela recuperação do parque urbano legal próprio ou arrendado. Para além disso, a política de realojamento deve igualmente permitir o acesso de pessoas carenciadas a uma habitação condigna, como é o caso dos deficientes, famílias monoparentais e mulheres vítimas de maus tratos, pelo que importa, igualmente, encontrar soluções para as referidas situações.

É necessário acelerar os processos de realojamento e de recuperação do parque habitacional degradado

- c) Manutenção do programa de apoio financeiro Porta 65 – arrendamento por jovens (Dec.-Lei n.º 308/2007, de 3 de Setembro);
- d) Instituição de uma política de rendas sociais, tendo em conta a carência de recursos dos agregados familiares mais desfavorecidos;
- e) Suporte das medidas anteriores na constituição de um Fundo Imobiliário para a aquisição dos imóveis devolutos, através da venda de património existente, se necessário, e gestão do parque habitacional público segundo as boas regras da gestão empresarial;
- f) Concessão de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e de IMT, aos proprietários que coloquem os seus imóveis no mercado de arrendamento a preços razoáveis;
- g) A nível nacional, é reconhecida a boa experiência de modernização administrativa da constituição da “Empresa na Hora”. Noutro âmbito, foi simplificado e desmaterializado o licenciamento das operações urbanísticas e aumentado o grau de responsabilização dos técnicos, conforme alterações introduzidas pela Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro, no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, e a Lei nº 31/2009, de 3 de Julho, estabelece, com exigência, a qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos relativos a operações urbanísticas e de obras públicas, e pela fiscalização e direcção de obras públicas e particulares. Neste âmbito, e por entender que de forma integrada se poderá ir além na simplificação, desmaterialização e agilização dos procedimentos administrativos das operações urbanísticas, com os inerentes benefícios para os cidadãos, empresas e Administração Pública, a ANET propõe a criação, na esteira da modernização administrativa, do **“Licenciamento na hora”**, a operar mediante a verificação automática dos requisitos legais necessários para os diversos procedimentos a contemplar, confirmados e certificados presencialmente pelo Técnico, de molde a ultrapassar a morosidade administrativa;
- h) Simplificação e agilização da constituição dos edifícios no regime de propriedade horizontal, pois a lentidão e burocracias administrativas associadas ao licenciamento municipal desta operação, e satisfação das demais exigências legais correlativas, são factores que muito contribuem para a desmotivação dos proprietários em investirem previamente na recuperação dos edifícios, que assim continuam o seu percurso de degradação. É necessário acelerar os processos de realojamento e de recuperação do parque habitacional legal degradado, bem como implementar novas medidas neste âmbito, pois de outra forma alguns sectores da população nunca terão acesso a uma habitação condigna.

- i) Simplificação do processo de despejo, substituindo os tribunais por um processo sumário de polícia ou GNR. Ao fim de 3 meses de não pagamento de renda, o proprietário dirige-se à polícia ou GNR, e se o inquilino não fizer prova de pagamento de renda, é despejado da casa.

O mais importante na recuperação urbana é a simplificação e agilização do Regime de Constituição de Propriedade Horizontal. Facto é, a exigência de um inúmero conjunto de requisitos legais que impedem o funcionamento do mercado imobiliário, de entre outros, a exigência prévia da licença de utilização na realização da escritura pública de constituição de propriedade horizontal.

Neste âmbito, a ANET propõe que se eliminem actos e procedimentos desnecessários, exonerando o cidadão/proprietário de custos e imposições administrativas dispensáveis, nomeadamente do moroso processo da obtenção da licença de vistoria, bastando para tanto, que na verificação automática, acima referida, dos requisitos legais constantes nos arts. 1415º a 1418º, do Código Civil que estabelecem o Regime Jurídico da propriedade horizontal, se declare a viabilidade técnica, sendo prova bastante, a sua apresentação no acto da celebração da escritura pública, dispensando-se:

- a) O formalismo exigido na Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro que procede à última alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, e é expresso, relativamente à exigência de certificação pela câmara municipal, que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em propriedade horizontal nos termos dos artigos 62º a 66º, Lei esta, conjugada com as devidas adaptações, com a Portaria 193/2005 de 17 de Fevereiro.
- b) E, para efeitos de escritura pública, o constante no Código de Notariado, designadamente no caso de efectiva constituição negocial da propriedade horizontal, a exigência de documento emitido pela Câmara Municipal respectiva ao comprovativo da verificação dos requisitos legais (artigo 59º n.ºs 1 e 2).
- c) Simplificação da propriedade horizontal no respeito das condições mínimas de habitabilidade estabelecidas na Portaria 243/84, de 17 de Abril.
- d) A transformação em propriedade horizontal é simplificada continuando a ser obrigatória a vistoria camarária para venda/aluguer ou arrendamento, após a alteração do regime de propriedade.
- e) O regime simplificado para edifícios anteriores à entrada em vigor do Código do Imposto (IRS), 1 de Janeiro de 1989, rege-se pela condição mínima de habitabilidade prevista na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril. A todos os edifícios constituídos após

a entrada em vigor do Código IRS que tributa as mais valias, aplica-se a legislação em vigor actualmente.

- f) Que a estes edifícios construídos antes de 1/1/1989 não se apliquem as regras de acesso definidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.
- g) Para todos os edifícios adquiridos para arrendamento, exista uma dedução de uma percentagem do valor dos juros no IRS, idêntica ao que já se verifica nos fogos adquiridos para habitação própria permanente.

Vantagens deste procedimento:

1. A salvaguarda por um justo equilíbrio dos direitos e deveres de proprietários e inquilinos, não só, mas no que concerne às condições de conservação dos mesmos (imóveis), e os valores das rendas praticadas, aproveitar-se-ia, então, a exigida licença de utilização, de forma a garantir as condições necessárias à dignidade habitacional.
2. A ANET acredita que relativamente à reabilitação urbana pouco está a ser feito em Portugal. Aliás, é nossa crença que o problema da reabilitação é mais vasto e mais profundo do que aquilo que tem sido tratado até ao momento, não se pode encarar a reabilitação apenas como um tratamento superficial às fachadas dos nossos edifícios ou a existência de SRU ou outros projectos isolados. Actualmente, em Portugal, temos um parque habitacional antigo, degradado e constituído na sua maioria por edifícios centenários e, além deste facto, temos estimulado a construção nova, nos subúrbios, de má qualidade não só na construção, mas também nas acessibilidades. Nos últimos anos, temos tratado muito mal nosso edificado, mas existem razões concretas para isso, em particular a lei das rendas, pois o congelamento das rendas levou à catástrofe que temos hoje nas nossas cidades, sendo por isso crucial terminar com esse processo. No entanto, isto não é fácil porque temos uma população envelhecida de arrendatários que precisa de apoios para as rendas, mas por outro lado existe uma população envelhecida de proprietários que precisa de apoios para a reabilitação. O Estado deve, efectivamente, apoiar, mas não necessariamente através de meios financeiros, mas agilizando os processos administrativos.

Como é sabido, aguarda-se hoje entre dois a três anos para se obter um licenciamento seja de reabilitação, seja de construção nova ou de alteração do regime de propriedade. Este processo pode ser agilizado, o que irá resultar numa poupança de recursos que podem ser canalizados para o objectivo final que é a reabilitação urbana.

A ser adoptado este procedimento que não põe em causa a fiabilidade das regras estabelecidas, permitirá que o mercado funcione e que, por exemplo, alguém que tenha um prédio com alguns fogos devolutos os venda no estado de conservação em que estiver, possibilitando que o comprador proceda a sua recuperação e o vendedor obtenha liquidez que permita recuperar o seu próprio edificado.

É certo que por si só o facto de um determinado proprietário poder vender no estado actual de conservação um fogo, não garante que todo o edifício seja recuperado, mas certamente introduzirá uma dinâmica nova no mercado da reabilitação urbana.

3. Para além do referido, permite-se ainda que o mercado do arrendamento se dinamize, contribuindo-se, em simultâneo, para a recuperação do parque habitacional, sendo que muitos fogos que actualmente se encontram devolutos, passarão a ser utilizados.
4. A política de agilização de transacções de fogos iria permitir igualmente um aumento de receitas para o estado/autarquia na medida em que os valores patrimoniais dos imóveis não transaccionados, antes de 2003 e inscritos nas matrizes prediais (sobre o qual incide o IMI) mantêm valores irrisórios face aos do mercado.