

VIEIRA DE ALMEIDA & ASSOCIADOS (VdA)

‘É FUNDAMENTAL QUADRO LEGISLATIVO CLARO E ESTÁVEL’

OS DOIS ADVOGADOS TRAÇAM O PANORAMA ACTUAL EM TERMOS LEGISLATIVOS, NO QUE DIZ RESPEITO À REABILITAÇÃO URBANA EM PORTUGAL E ESCLARECEM DÚVIDAS

As obras de reabilitação urbana que sejam realizadas até 2020 beneficiam do novo regime excepcional e transitório. Este decreto-lei é suficiente para motivar os proprietários?

O novo regime de reabilitação veio dispensar a observância de certos requisitos técnicos, na reabilitação de imóveis com mais de 30 anos, localizados em áreas de reabilitação urbana e afectos, total ou predominantemente, à habitação. Apesar de só por si este regime já se traduzir num efectivo incentivo à reabilitação, seja pela redução dos custos das obras de reabilitação, seja pela viabilização de projectos que, de outra forma, não seriam executáveis, designadamente nos centros históricos, não podemos olhar para este regime de forma isolada das outras iniciativas que têm sido implementadas para estimular este mercado.

As alterações à lei do arrendamento urbano, o regime específico da reabilitação urbana, as alterações ao regime jurídico da urbanização e edificação, as medidas de natureza fiscal aplicáveis ao arrendamento e às empreitadas de reabilitação, a criação de apoios financeiros ao arrendamento jovem, programas como o que Câmara Municipal de Lisboa instituiu - Reabilita Primeiro Paga Depois - são exemplos de medidas que têm contribuído para estimular a reabilitação urbana e, por arrasto, um conjunto relevante de outras actividades económicas.

Aguarda-se ainda a anunciada criação de um programa de apoio financeiro para obras de reabilitação destinado aos proprietários particulares bem como a concretização dos apoios à reabilitação

por prova dos decorrentes do Portugal 2020, medidas que serão com certeza determinantes para motivar mais proprietários a reabilitar os seus imóveis.

Que veículos de Investimento existem actualmente na Reabilitação Urbana?

De acordo com a nossa experiência, o investimento em reabilitação urbana tem vindo a ser feito até agora sobretudo através de sociedades comerciais e de alguns fundos de investimento imobiliário (embora estes tenham perdido alguma atractividade enquanto veículo de investimento por força da redução dos incentivos fiscais de que beneficiavam).

O novo regime fiscal dos FII, a vigorar a partir de 01 de Julho de 2015, permite antever alguma reacção destes veículos como *players* relevantes no mercado da reabilitação. Para além destes veículos aguarda-se a regulamentação do novo veículo para investimento em activos imobiliários destinados ao arrendamento, designado por Sociedades de Investimento em Património Imobiliário (SIPI).

Prevê-se que estas sejam sociedades anónimas, cotadas na bolsa, tendo como principal atractivo a tributação na esfera dos accionistas, e uma obrigação de distribuição entre 75% e 90% dos lucros gerados aos seus accionistas, posicionando-se como veículos privilegiados de captação de pequenos investidores para o mercado de arrendamento.

A reabilitação urbana tem sido uma das áreas prioritárias de várias empresas de mediação e consultoria imobiliária. Isto traduz-se em novos desafios em termos de legislação? Mais do que muita legislação, o

que é fundamental é que exista um quadro legislativo claro e estável que permita aos investidores planejar os seus investimentos e antecipar, dentro das margens de risco adequadas ao tipo de investimento, os resultados da sua actividade.

São de evitar situações como a criada com a última alteração ao NRAU em Dezembro de 2014. Após a reforma de 2012 não se esperaria que o legislador, relativamente aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU, e aos contratos não habitacionais celebrados antes do dec. Lei nº 257/95 de 30 de Setembro, viesse a alterar as regras do jogo, no que diz respeito às indemnizações a que os inquilinos têm direito, seja quando optam por denunciar o contrato por não estarem dispostos a suportar uma renda actualizada, seja, no caso dos arrendamentos comerciais, nos casos de denúncia do contrato pelo senhorio para a realização de obras [de reabilitação], onde passámos de uma indemnização correspondente a um ano de rendas actualizadas para uma indemnização, que acresce àquela, pelas obras feitas pelo arrendatário, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento, e ainda que não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

Para além do atropelo à liberdade contratual das partes, é bastante fácil perceber a reacção de um investidor que, com base num regime actualizado em 2012, decidiu fazer um investimento para reabilitação, ponderando no seu projecto as indemnizações que teria de pagar para desocupar o imóvel e reabilitá-lo.

Quais as situações jurídicas nesta área que chegam com maior frequência ao vosso escritório?



Pedro Ferreirinha e Leonor Brito. sócio e associada coordenadora da área de Imobiliário & Ambiente



Para além da normal e regular assistência a promotores e fundos de investimento imobiliário que são clientes da Vieira de Almeida e que também investem em reabilitação urbana, nos últimos anos tivemos um aumento significativo de trabalho no aconselhamento jurídico a investidores estrangeiros e *family offices* que têm entrado neste mercado, desde logo esclarecendo o regime jurídico aplicável e o conjunto de incentivos associado.

Os cidadãos estão bem informados sobre os seus direitos no que diz respeito à Reabilitação Urbana?

Existe muita informação acessível nos sites das Câmaras Municipais, no Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, entre outros, onde se encontra informação sistematizada sobre os direitos, obrigações e incentivos em vigor. Isto não equivale a dizer que essa informação é facilmente decodificável pelo cidadão. Em alguns casos, antes pelo contrário, é de acesso e compreensão difíceis, seja pelo elevado grau técnico e linguagem utilizada, seja pela complexidade dos mecanismos de execução sistemática das ações de reabilitação.

Da legislação já existente, qual é que deveria sofrer alterações tendo em conta o novo panorama nacional? Enquanto advogados encontram falhas a nível legislativo nesta área? Mais do que apontar “falhas” legislativas que devam ser supri-

das, pensamos que a reflexão mais importante e o verdadeiro desafio é perceber como tornar a reabilitação urbana atractiva fora das zonas *prime* de Lisboa e Porto onde, para além dos incentivos específicos à reabilitação, esta tem sido potenciada por um conjunto de políticas destinadas a atrair investimento estrangeiro, como o Programa Golden Visa e o Regime Fiscal de Residentes Não Habituais, criando um círculo virtuoso traduzido no aumento significativo da procura de activos imobiliários residenciais, comerciais e turísticos localizados nestes centros urbanos e, em especial, em áreas de reabilitação urbana, onde os incentivos a esta actividade podem ser aproveitados.

Muitos proprietários preferem deixar os prédios devolutos e em perigo de cair, do que reabilitá-los. Que sanções podem incorrer?

Ao nível fiscal, podem incorrer no agravamento da taxa do IMI que é elevada ao triplo nos casos de prédios em ruínas e de prédios que se encontrem devolutos há mais de um ano. Foi recentemente criada a Taxa Municipal de Protecção Civil para a cidade de Lisboa que é agravada nos casos de prédios degradados, devolutos ou em ruínas. Por outro lado, os proprietários de edificios deteriorados que não iniciem as obras que lhes sejam determinadas pela CM ficam sujeitos a que esta as execute coercivamente.