

Uma dúzia de  
a arquitectura  
para o equipam



3.º encontro d  
Há fina  
comunitário

1.º encon  
de jovens pr  
Lições  
carreira em tem

ciclo de  
A  
"Design bio  
sustentável  
e inte



feira  
Produtos  
para cidades su

congresso int  
paisagem e c  
O cidadão  
decisão sobre



## ESPECIAL 8.ª URBAVERDE

# Governo quer alinhar tributação do solo com incentivo à reabilitação

**CURSO NOVO REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA: DESAFIOS E OPORTUNIDADES**  
23 e 24 Maio de 2012

**CURSO AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**  
20 e 21 Junho de 2012

**CURSO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**  
27 e 28 Junho de 2012

**CURSO NOVO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO**  
2 e 3 Outubro de 2012

**3.ª CONFERÊNCIA DE MOBILIDADE**  
Das Novas Tecnologias à Eficiência dos S  
20 de Setembro de 2012 – Lisboa

FORMAÇÃO 2012

arquitecturas

o jornal de negócios das cidades

[www.jornalarquitecturas.com](http://www.jornalarquitecturas.com)



7.<sup>a</sup> GRANDE CONFERÊNCIA DO JORNAL ARQUITECTURAS

# Governo quer tornar mais caro não reakt

Se o custo da reabilitação é tópic incontornável em qualquer debate sobre o tema, o Governo quer agora desvi para o custo de não reabilitar. Na conferência que marcou a abertura da 8.<sup>a</sup> UrbaVerde, foi feita a radiografia apontadas direcções obrigatórias para que a reabilitação e o arrendamento ganhem valor competitivo.

A introdução de mecanismos financeiros e tributários que desincentivem a construção nova e, paralelamente, impulsionem a colocação no mercado dos imóveis degradados é uma das estratégias em preparação pelo Governo tendo em vista a dinamização da reabilitação urbana. E que ficará já espelhada na revisão da Lei de Bases do Ordenamento do Território e dos Solos, cuja proposta preliminar deverá ser entregue à Assembleia da República em Julho próximo, revelou Pedro Afonso Paulo, secretário de Estado do Ambiente, que marcou presença na sessão de abertura da 7.<sup>a</sup> Grande Conferência do Jornal Arquitecturas, evento que, a 12 de Abril, assinalou o tiro de partida

nos trabalhos da 8.<sup>a</sup> UrbaVerde, promovendo a discussão em torno do tema “Arrendamento e reabilitação – Regenerar a cidade, dinamizar o mercado”.

Segundo o governante, esta é uma mudança de prioridades – da expansão para a contenção das cidades, do novo para o reabilitado – que interessa assumir de forma transversal (ver entrevista em caixa), pelo que também no novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e no Regime da Reserva Ecológica Nacional (REN), ambos igualmente em processo de revisão, a tónica será esta. Numa segunda fase, avançou Pedro Afonso Paulo, o executivo prevê alterações também ao Regime das Expropriações e ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

A revisão de todo o quadro legislativo foi, na verdade, um dos clamores mais

Pedro M. Nunes



Arrendamento e reabilitação foram os tópicos em discussão no primeiro

Pedro M. Nunes



**Cláudio Monteiro:** O problema é estarmos sempre a legislar numa base especial. Se queremos mudar a nossa política urbanística, devíamos pensar se não deverá ser o regime geral a alterar-se

ouvidos no auditório da Exponor. “O problema é estarmos sempre a legislar numa base especial. Se queremos mudar a nossa política urbanística, devíamos pensar se não deverá ser o regime geral a alterar-se para todo o território. Devíamos repensar se faz sentido ter um regime especial para a reabilitação urbana”, desafiou Cláudio Monteiro, advogado na Serra Lopes, Cortes Martins & Associados e presidente da Ad Urbem, chamado ainda durante a manhã a explicar o que vai mudar com o novo Regime Jurídico

da Reabilitação Urbana. A discussão na Assembleia da República. Ao final do dia, num momento de sua volta a Lisboa, falou com os jornalistas e economistas, a convite de Hipólito de Sousa, engenheiro da Sociedade de Engenharia do Porto. A legislação está orientada para uma discussão nova e que se tenta resolver o problema com a base legal para continuar a estar referida que não se coaduna com a reabilitação e que é

## ▶ Pedro Afonso Paulo • “Instrumentos tributários e financeiros devem estar alinhados com as políticas

**De que forma os mecanismos financeiros e tributários, que apresentou como essenciais para a reabilitação, vão aparecer espelhados já no documento base que está a ser preparado para o ordenamento do território e solos?**

O principal objectivo da revisão da Lei de Bases [do Ordenamento do Território] e dos Solos é de simplificação e de eficácia, para que possamos ter menos instrumentos legislativos e que eles sejam mais compreensíveis. Relativamente aos instrumentos tributários, eles não têm necessariamente de estar todos na Lei dos Solos. Os instrumentos tributários e financeiros devem estar alinhados com as políticas públicas, quer de ordenamento do território quer de reabilitação e de arrendamento. Especificamente na Lei dos Solos, o que pretendemos é introduzir um mecanismo financeiro de tributação de mais-valias no momento de transformação do solo, de modo a que seja um incentivo para não termos uma contínua expansão dos perímetros urbanos e, se

penaliza as expansões, de alguma forma ajuda as políticas de reabilitação. Outra questão que julgamos ser bastante importante introduzir é o regime de direitos. Os solos, quando são transformados, acabam por gerar direitos para os proprietários. O que pretendemos é que, quando transformamos um solo para um qualquer investimento, exista um período para a sua realização, e que depois de decorrido, se não tiver ocorrido o investimento, o solo volte à sua situação inicial. A que é que isso também leva? Pode levar a um mecanismo mais claro de mercado. Só transformamos o solo efectivamente quando temos intenção de realizar o investimento e não com objectivos especulativos. No que acreditamos é que com esta transformação de base, que é a principal razão para que exista tanta pressão para a expansão do solo novo, possamos então tornar os outros instrumentos legislativos mais simples, mais compreensíveis e mais eficazes.

**No caso da revisão do RJIGT, de que também falou, qual é a prioridade?**

Temos essa preocupação de simplificação e temos também a preocupação de articulação. Daí termos uma comissão de revisão dos Instrumentos de Gestão Territorial, presidida pelo arquitecto Biencard Cruz, que pretende justamente que as equipas jurídicas que estão a rever os vários instrumentos se articulem entre si e que existam conceitos que são pensados em conjunto. A outra questão fundamental na revisão do RJIGT é termos a transposição através de mecanismos simplificados dos planos especiais e dos planos sectoriais aos PROTs e aos PDMs. Para que tenhamos a Administração Pública cada vez mais focada na elaboração dos planos, na construção de indicadores e na avaliação desses planos, e menos na gestão do dia-a-dia. Hoje temos a Administração Pública a dar pareceres às vezes incompreensíveis, a apreciar qualitativamente os planos, e não é nisso que se deve focar.



**Disse que até ao fim deste semestre esta revisão estaria pronta. Para a Lei de Bases, qual data aponta?**

Queremos ver se até ao fim de [Abril] conseguimos trabalhar com especialistas para enviarmos o texto à Assembleia da República. Acreditamos que a Lei de Bases pode sair mais cedo, porque há muita coisa que, com toda a legislação que vamos fazer, mas com a revisão do RJIGT acreditamos que os instrumentos estarão prontos mais cedo do que vamos esperar na Assembleia da



ditória”, complementou João Belo Roda, presidente da Ordem dos Arquitectos. Encaixando o problema no contexto económico, também Miguel Beza colocaria a tónica na legislação: “É impossível crescer agora; o que se deve fazer é desenvolver os enquadramentos jurídicos para que a reabilitação e o arrendamento cresçam quando for possível”.

#### Sem euforias

Entre empréstimos para habitação com valores 74,3 por cento abaixo dos atingidos em 2007 e oferta de habitação nova quatro vezes superior à de 2005, os números apresentados por Ricardo Guimarães, director da *Confidencial Imobiliário*, vieram comprovar uma realidade que se vê a olho nu: há construção nova a mais, num mercado onde o poder de compra e o acesso ao crédito estão em queda. Mas no que toca a reabilitação, a tendência é oposta: em Lisboa, disse o responsável, o número de licenças para reabilitação em edifícios de apartamentos cresceu 118 por cento em 2011.

Paulo Sousa, da Caixa Geral de Depósitos, e Pedro Líbano Monteiro, do Montepio, corroboraram estes resultados, ainda que sem grande euforia. “A reabilitação tem-se conseguido afirmar, mas muito por culpa da queda abrupta na construção nova. Actualmente, as pessoas preferem melhorar a sua habitação a comprar uma nova”, analisou o representante da Caixa. No final de contas, são as contas que se fazem que acabam por ditar o êxito de cada uma das soluções e, como destacaram os especialistas, até agora tem sido mais barato construir novo do que reabilitar. “Em grande parte das minhas obras de reabilitação, perdi dinheiro”, contou Ashif Juma, consultor na área da construção e do imobiliário. Para inverter os números, defendeu medidas consensuais, como um aligeiramento das exigências legislativas e dos encargos com o licenciamento, mas também apresentou propostas mais radicais, como uma redução imponente do valor dos terrenos e das ruínas – “há edifícios que deviam ter valor negativo”, afirmou. Por outro lado, há que investir na qualidade da mão-de-obra e dos processos construtivos.

Relativamente a esta matéria, uma boa notícia surgiu do GECORPA, que esteve representado pelo seu presidente, Vítor Cóiás. Em breve estará *online* um portal

**António Almeida Henriques:**  
A iniciativa JESSICA é um bom exemplo do que pode ser o presente da política de cidades, apostando em projectos que pressuponham retorno do capital e colocando para trás das costas a lógica dos investimentos a fundo perdido

onde será possível aceder a informação sobre as actividades específicas da reabilitação e quais as empresas e os profissionais qualificados para as desenvolver. Quanto ao arrendamento, a outra face da moeda que esteve na base deste debate, também aqui se tem notado um crescimento, expôs Miguel Poisson, director-geral da ERA Portugal. “O arrendamento tende a aumentar mais de 50 por cento nos primeiros três meses deste ano, na totalidade das transacções da ERA, face a 2010”, desvendou. Mas também aqui, e segundo a opinião do especialista, os números não são reflexo de uma vontade mas de uma necessidade do mercado. “As pessoas continuam a querer comprar casa e só optam pelo arrendamento quando esbarram com as dificuldades de acesso ao crédito”, analisou.

De referir que está também em consulta pela Assembleia da República um novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, apresentado pelo Governo no final do ano passado, com o objectivo de dar novo fôlego a um mercado que está esmagado há décadas e que a lei de 2006 foi incapaz de resolver – como apontou Hugo Nunes, da sociedade de advogados Vieira de Almeida & Associados, das 250 000 rendas congeladas em 2006, apenas 3000 foram actualizadas. As expectativas quanto ao novo regime são positivas. “Esta lei dá os sinais certos, no sentido de não se meter a frente do mercado”, afirmou o jurista, assinalando no entanto que será necessário esperar “seis, sete anos” para se perceber o sucesso ou insucesso do documento.

No imediato, há duas situações a estar atento. Por um lado, às mudanças que se farão sentir com a reformulação dos fundos do QREN; por outro, ao bolo de investimento que está indexado à reabilitação a partir do JESSICA, disse António Almeida Henriques, secretário de Estado Adjunto da Economia e do Desenvolvimento Regional, que encerrou os trabalhos. “A iniciativa JESSICA é um bom exemplo do que pode ser o presente da política de cidades”, apostando em projectos que pressuponham retorno do capital e colocando para trás das costas “a lógica dos investimentos a fundo perdido que incentivaram a construção nova também a nível público nos últimos anos”, reconheceu o responsável. O primeiro contrato do JESSICA em Portugal foi assinado em Abril, em Évora.

São José Sousa



## NOVO REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA: DESAFIOS E OPORTUNIDADES

23 e 24 de Maio de 2012, Lisboa

### FORMADORES

#### Cláudio Monteiro

Sócio, Serra Lopes, Cortes Martins & Associados - Sociedade de Advogados  
Presidente, AD URBEM

#### Gonçalo Reino Pires

Associado, Serra Lopes, Cortes Martins & Associados - Sociedade de Advogados  
Secretário da Mesa da Assembleia Geral, AD URBEM

### OBJECTIVOS DO CURSO

- Permitir um conhecimento transversal aprofundado do regime jurídico da reabilitação urbana
- Dar as ferramentas necessárias para a estruturação e programação de uma operação de reabilitação urbana
- Habilitar os agentes a procederem à prossecução, com eficácia e celeridade, dos objectivos de uma operação de reabilitação urbana
- Testar a maleabilidade do regime jurídico da reabilitação urbana e a sua adaptabilidade às especificidades de cada caso concreto

[www.jornalarquitecturas.com](http://www.jornalarquitecturas.com)

#### INSCRIÇÕES E INFORMAÇÕES

T: 218 844 147

[jornalarquitecturas@about.pt](mailto:jornalarquitecturas@about.pt)

ORGANIZAÇÃO

**arquitecturas**  
o jornal de referência da cidade

UMA PUBLICAÇÃO

**aboutmedia**  
antecipamos o futuro

APOIO

SERRA LOPES, CORTES MARTINS  
ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

APOIOS

**ADENE**  
AGÊNCIA PARA A ENERGIA

**CIN**



n.º 66 Maio/Junho 2012

página