



Conferência da CPCI

***PROMOVER A REABILITAÇÃO URBANA
Regenerar as Cidades, Dinamizar o País***

A Cidade enquanto Pólo de Desenvolvimento

Eng.º Carlos Cardoso

**Vice-Presidente
da**

CIP – Confederação Empresarial de Portugal

Exponor - 19 de Outubro de 2011

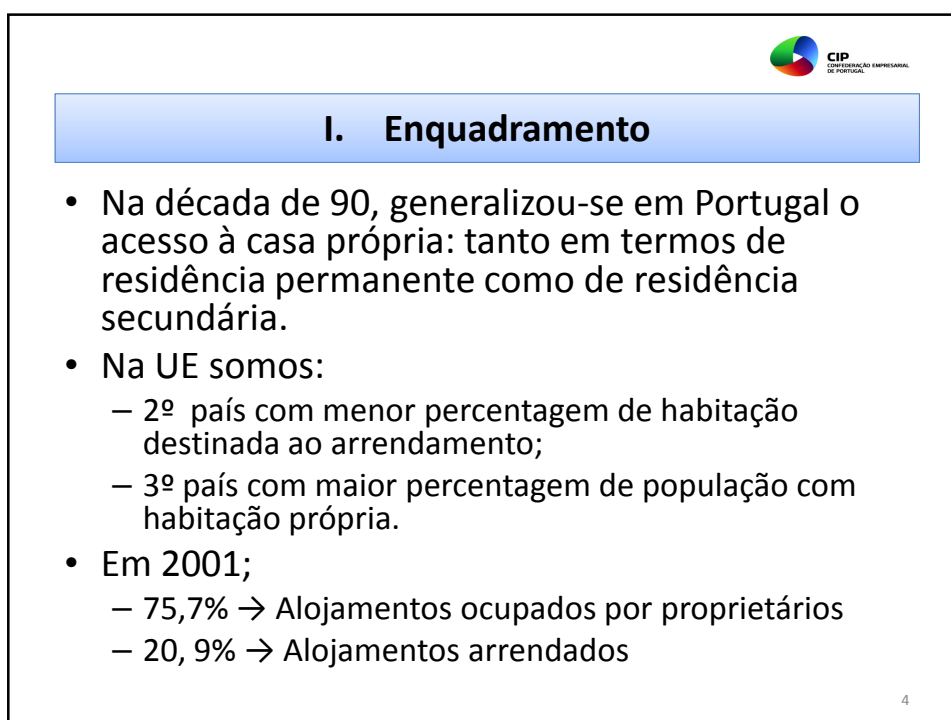
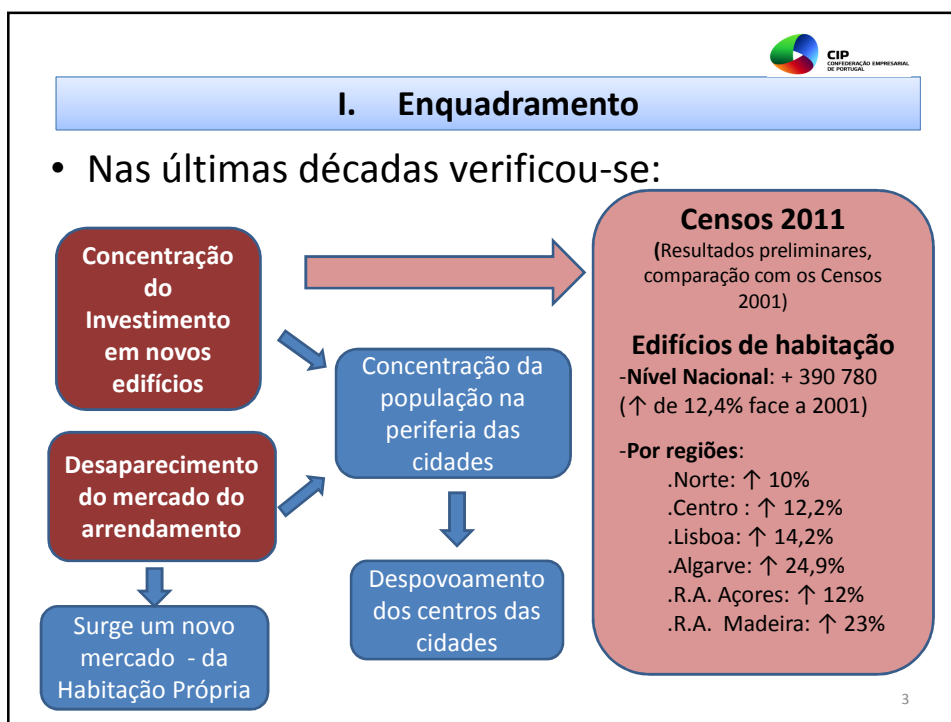
1



**Fazer Acontecer a Regeneração Urbana
Uma Saída para a Crise**

- I. Enquadramento**
- II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana**

2





I. Enquadramento

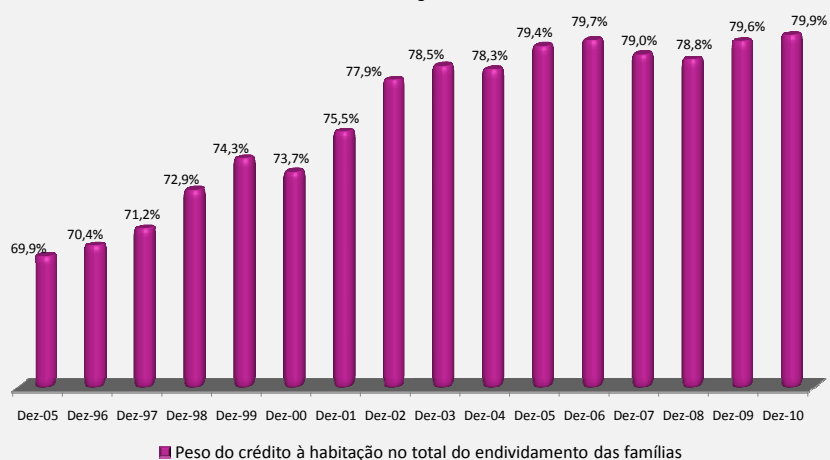
- Esta situação resultou de uma série de factores, nomeadamente:
 - Aumento do rendimento das famílias;
 - Desaparecimento do mercado do arrendamento;
 - Descidas das taxas de juro conjuntamente com os apoios e incentivos fiscais do Estado => melhoria das condições de acesso ao crédito => aumento do endividamento das famílias para aquisição de habitação.

5



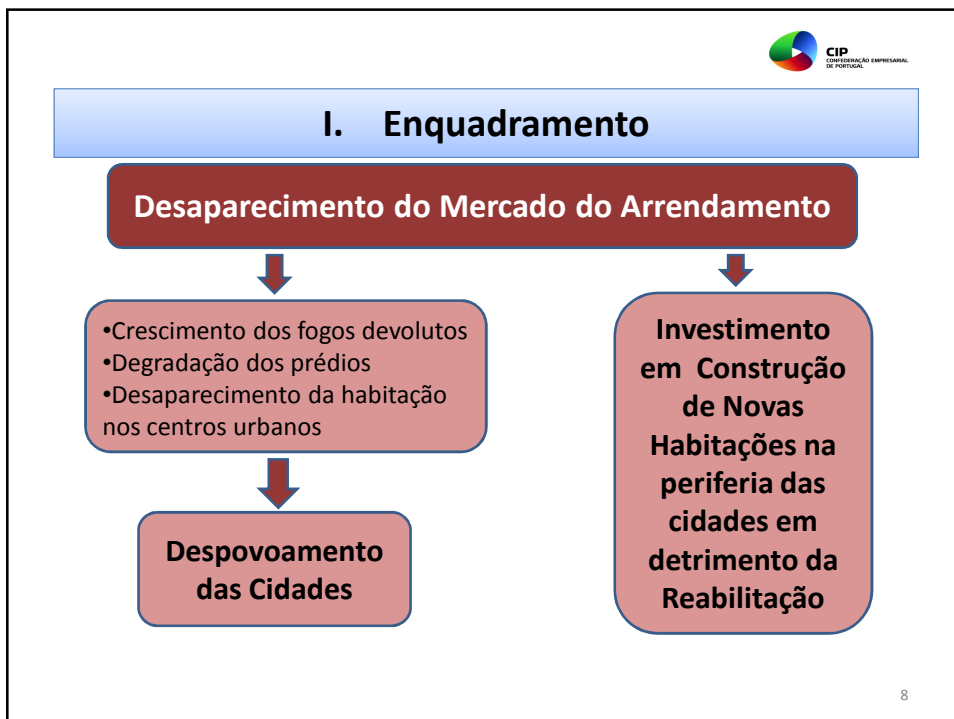
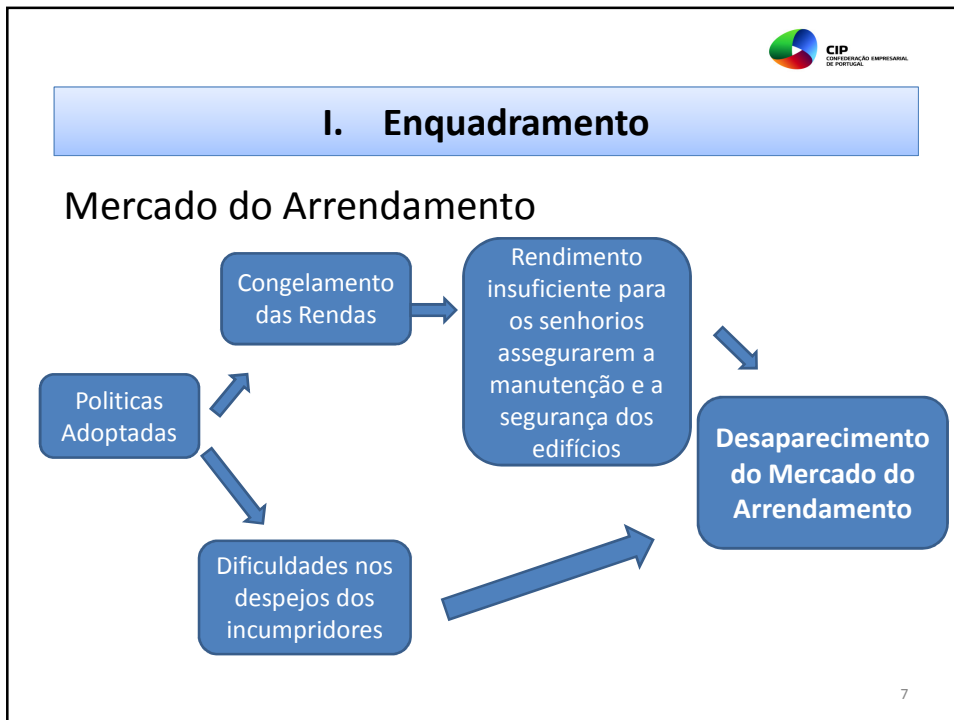
I. Enquadramento

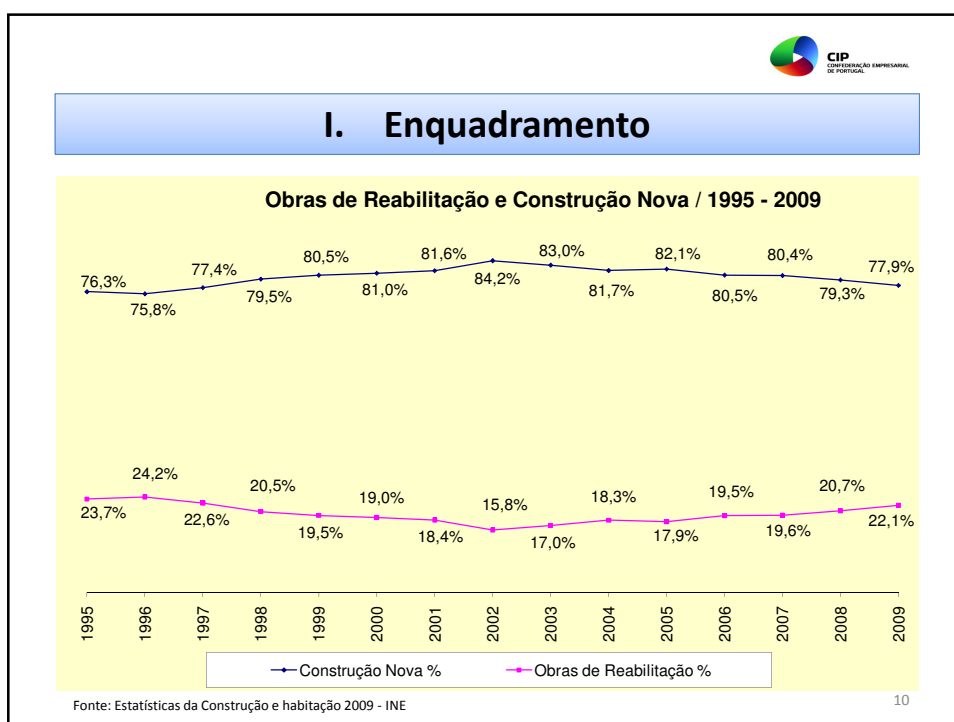
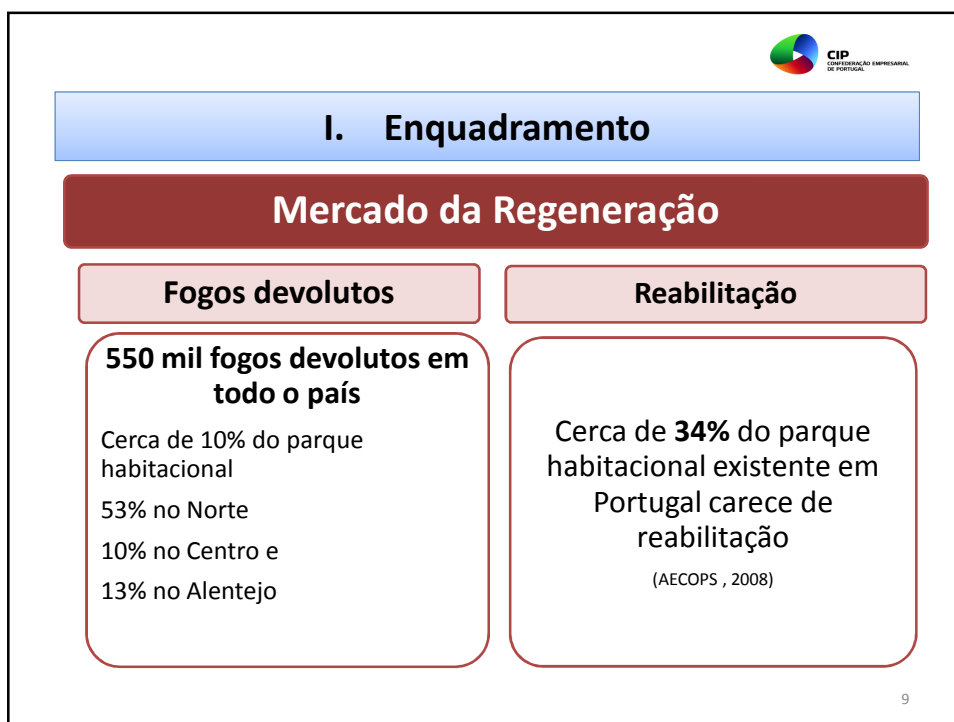
Crédito à Habitação das Famílias

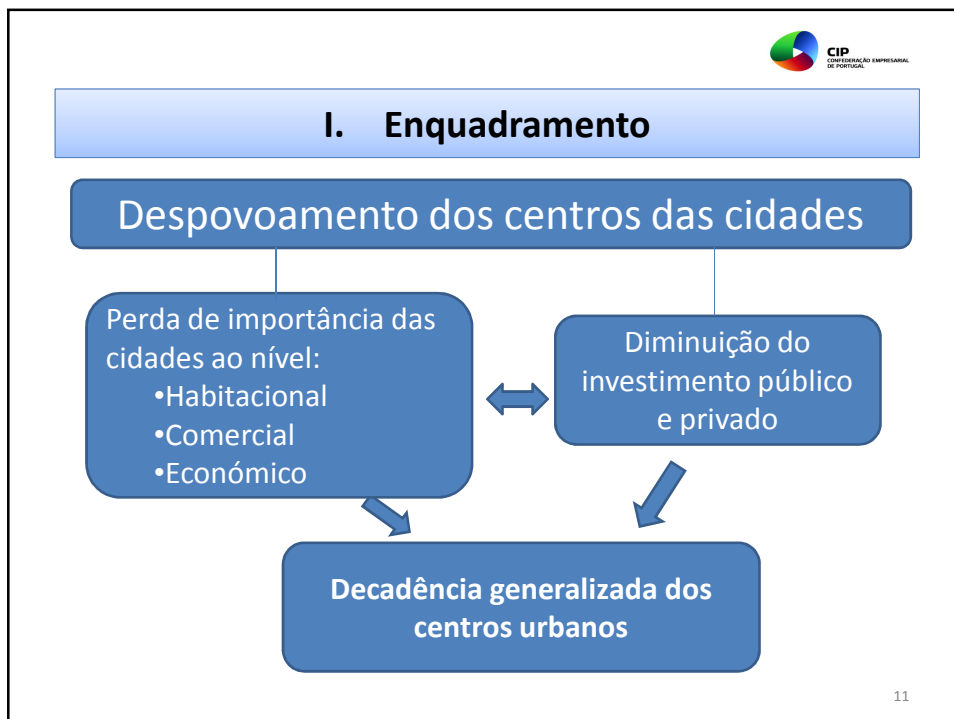


Fonte: Banco Portugal/ Boletim Estatístico Junho de 2011

6







I. Enquadramento

- Outro papel importante das cidades, e que se encontra ameaçado é o do Património Cultural, nomeadamente os Centros Históricos, que são:
 - Testemunhos vivos de épocas passadas;
 - Espaços de afirmação da história e cultura de um povo.
- É pois necessário preservar a identidade e a memória colectiva.

12



I. Enquadramento

- Os programas de requalificação, revitalização e reabilitação que foram adoptados nos últimos anos para resolver o problema da degradação dos centros urbanos não resultaram.
- A cidade não pode ser vista como um território onde os problemas são distintos e autónomos, mas sim com um forte grau de interacção entre eles.

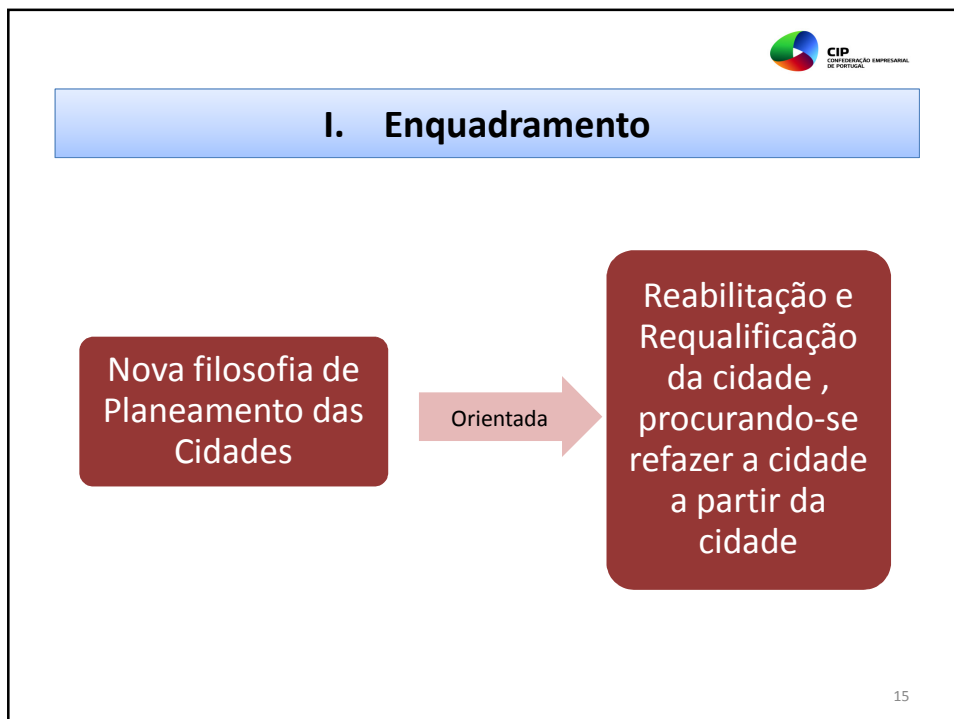
13



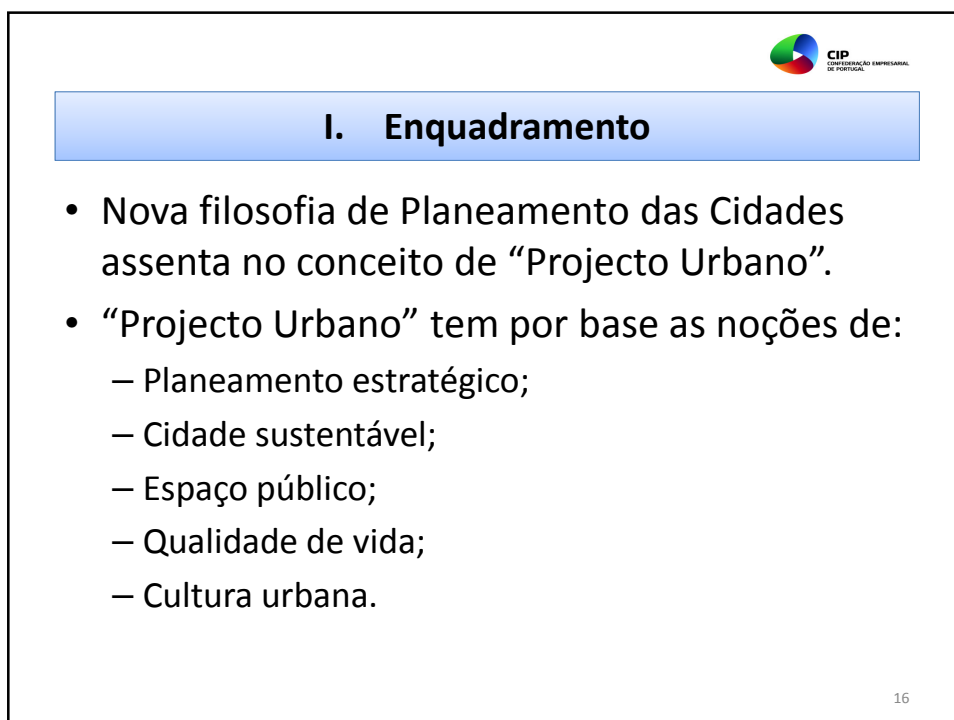
I. Enquadramento

- A Carta de Leipzig:
 - Define as bases da nova política urbana europeia, tendo em vista ajudar as cidades a resolver os problemas de exclusão social, envelhecimento, mobilidade e alterações climáticas.
 - Determina que deverão ser tomadas em consideração, simultaneamente e em pé de igualdade, todas as vertentes do desenvolvimento sustentável, nomeadamente a prosperidade económica, o equilíbrio social e um ambiente saudável.

14



15



16



I. Enquadramento

- Face a isto é necessário redefinir estratégias e criar as condições para que as cidades possam, de forma sustentável:
 - Recuperar as suas funções:
 - Habitacional
 - Comercial
 - Económica
 - Tornarem-se num espaço público de lazer e proporcionar qualidade de vida
 - Preservar o seu património histórico e cultural

17



I. Enquadramento

- Em algumas cidades portuguesas o espaço urbano está a ser transformado de forma a favorecer as práticas turísticas e de lazer, através:
 - Animação cultural dos centros históricos;
 - Criação de ruas pedonais e ciclovias;
 - Frentes de água com esplanadas (tipo Expo 98)
 - Teleféricos.

18



I. Enquadramento

- A cidade tem que ser atractiva para as pessoas, actividades e investimentos e pôr fim ao despovoamento das cidades o que só tem aumentado o tráfego automóvel, o consumo energético e a área de solo ocupada.
- É fundamental o apoio aos bairros mais carenciados, através da erradicação das áreas que ameaçam a atractividade, a competitividade, a coesão social e a segurança nas cidades.

19



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

- Está pois instalado na sociedade, um amplo consenso sobre a Regeneração dos Espaços Urbanos, que a CIP partilha.
- Há um entendimento comum sobre a urgente necessidade de:
 - reabilitar as cidades;
 - requalificar os centros urbanos;
 - recuperar os edifícios degradados e os centros históricos.

20



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

- A Regeneração Urbana tem que ser vista como:
 - Uma política integrada, uma oportunidade de investimento multi-disciplinar envolvendo variadíssimos agentes e valências;
 - Uma oportunidade de criar emprego;
 - Gerar negócios;
 - Rentabilizar estruturas existentes que se encontram sub-aproveitadas;
 - Viabilizar investimentos.

21



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

- Defendemos um modelo Integrado de Regeneração e Revitalização dos espaços urbanos em que:
 - No curto prazo vise a resolução de problemas do edificado;
 - No médio/longo prazo visará a revitalização dos espaços intervencionados, de forma a:
 - Atrair e fidelizar novos habitantes;
 - Dinamizar a competitividade social e económica.

22



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

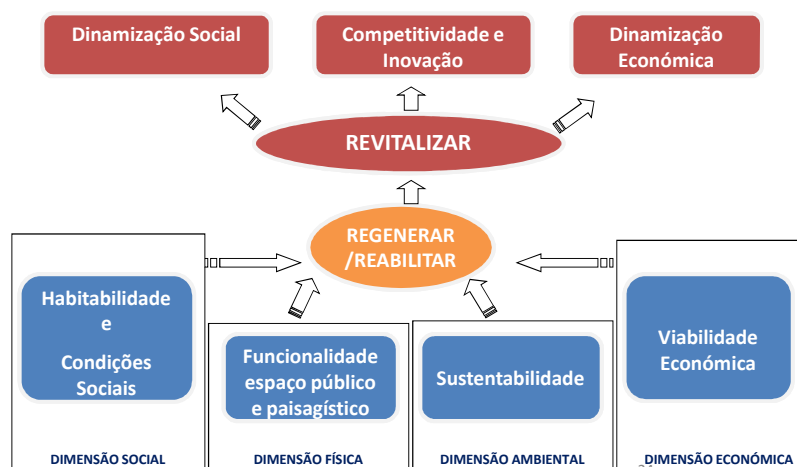
- É essencial e determinante que um programa de Regeneração Urbana seja simultaneamente:
 - Global, independente e objectivo, tendo em conta todos os impactos económicos, financeiros, sociais, ambientais, culturais e, também, políticos;
 - Sustentado economicamente;
 - Pragmático, valorizando as oportunidades para todas as empresas do sector, em especial as PME;
 - Atractivo para senhorios, investidores e população em geral.

23



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

Estratégia Integrada de Regeneração / Revitalização dos Espaços Urbanos





II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

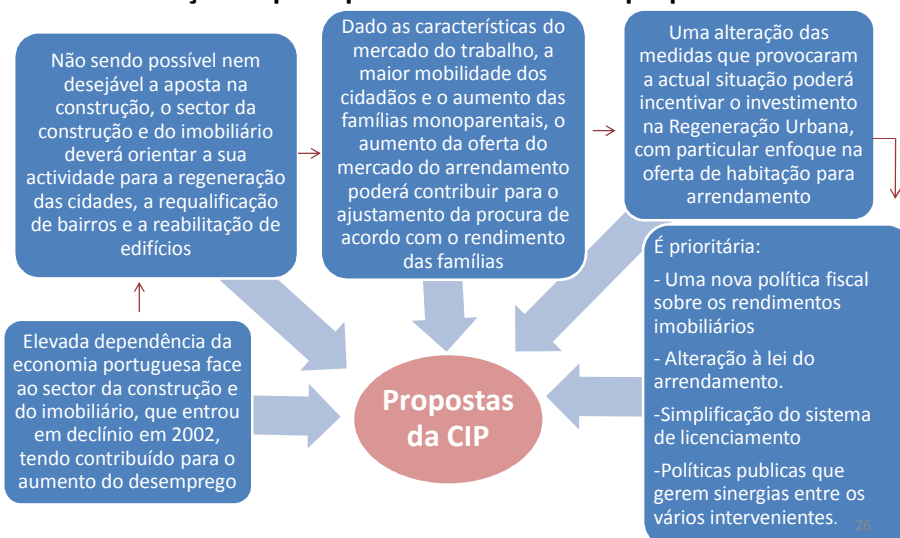
- Face à situação da economia portuguesa, do mercado da construção e do imobiliário e tendo presente a degradação dos edifícios que constituem o património das cidades, a CIP, em Novembro de 2010, apresentou um conjunto de propostas que visam FAZER ACONTECER A REGENERAÇÃO URBANA.

25



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

Constatações e princípios orientadores das propostas da CIP





II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

- As propostas da CIP assentam no princípio de que o estímulo ao sector da construção na vertente da reabilitação urbana constitui uma aposta estratégica para:
 - a recuperação do emprego,
 - a redinamização da fileira da construção, com grande importância na economia nacional,
 - a regeneração das cidades

27



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

- As propostas da CIP contemplam as seguintes áreas:
 - I. Alteração do sistema fiscal incidente sobre o património imobiliário, criando estímulos que canalizem a poupança para a Regeneração Urbana.
 - II. Criação de medidas orientadas para a dinamização do mercado de arrendamento e a valorização do património e do investimento no imobiliário.
 - III. Alteração profunda do actual regime jurídico de Reabilitação Urbana e do Licenciamento conferindo-lhe eficácia.
 - IV. Adopção de políticas de incentivo ao investimento na Regeneração Urbana e no Imobiliário.

28



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

DETALHE DAS PROPOSTAS DA CIP

(ver em www.cip.org.pt)

29



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

I. Alteração do Sistema Fiscal incidente sobre o Património Imobiliário, criando estímulos que canalizem a poupança para a Regeneração Urbana

1. Aplicação, em sede de IRS, de uma taxa liberatória de 21,5%, no máximo, aos rendimentos provenientes do arrendamento habitacional.
2. Isenção do IMT na primeira transacção, no caso prédio se destinar ao mercado do arrendamento e a ele esteja afecto pelo menos por dez anos.
3. Isenção do IMT a partir da primeira transacção e por um prazo não inferior a dez anos
4. Aplicar a taxa reduzida do IVA em todas as obras em edifícios destinados a habitação, bem como às transacções de materiais utilizados em obras de reabilitação e equipamentos de energias renováveis.

30



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

I. Alteração do Sistema Fiscal incidente sobre o Património Imobiliário, criando estímulos que canalizem a poupança para a Regeneração Urbana

5. Dedução anual de 7%, do investimento realizado com a aquisição ou com obras de reabilitação em prédios destinados ao mercado do arrendamento, ao rendimento colectável em IRS ou em IRC do proprietário, na respectiva categoria, durante 10 anos, com o limite de 70% da respectiva matéria colectável

6. Deduzir ao rendimento predial uma percentagem a título de despesas de conservação e reparação.

7. Criação de produtos financeiros na área da Reabilitação Urbana como alternativa aos depósitos a prazo, de forma a captar a poupança dos particulares

31



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana


I. Alteração do Sistema Fiscal incidente sobre o Património Imobiliário, criando estímulos que canalizem a poupança para a Regeneração Urbana

8. Criação de “Contas Poupança-Reabilitação”, com benefícios fiscais semelhantes aos que vigoraram para as “Contas Poupança-Habitação”

9. Criação de um novo certificado de aforro para o investimento imobiliário com taxas de juro iguais às que o Estado está a pagar pelos seus financiamentos externos.

10. Promover a eficiência energética e a sustentabilidade, através da implementação das medidas previstas no Plano Nacional de Acção para a Eficiência Energética (PNAEE).

32




II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

II. Criação de medidas orientadas para a dinamização do Mercado de Arrendamento e a valorização do Património e do Investimento no Imobiliário

1. Criação de apoios, incentivos e benefícios para os proprietários e investidores bem como instrumentos de financiamento, estruturados e articulados sob a forma de um único regime de apoio e financiamento à Reabilitação Urbana, que integrem benefícios a fundo perdido, a enquadrar no QREN, com financiamento reembolsável, através de linhas de crédito especificamente orientadas para a reabilitação por parte das instituições bancárias.
2. Tornar expeditos os processos de despejo, passando a considerar como título executivo a interpelação do senhorio para pagamento das rendas em mora por prazo superior a 30 dias
3. Criar a figura do seguro de renda, a adoptar pelas companhias de seguros, para garantir o pagamento das rendas em falta durante um período transitório, até as acções de despejo estarem a funcionar em tempo.

33




II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

II. Criação de medidas orientadas para a dinamização do Mercado de Arrendamento e a valorização do Património e do Investimento no Imobiliário

4. Tipificar os diferentes tipos de devolutos e implementação das soluções mais adequadas para cada caso
5. Definir processos de liberalização de rendas antigas, em paralelo com o estabelecimento, se e quando necessário, de um sistema de apoio social a inquilinos com rendimentos inferiores aos exigidos para suportarem o novo valor mensal da renda.
6. Implementar um Programa Especial de Reabilitação Urbana (PERU), que trate os inquilinos de baixos recursos do mercado privado em condições semelhantes aos Programas de Habitação Social
7. Promover, junto dos bancos e dos fundos de investimento, apoio a empréstimos ao investimento no imobiliário para arrendamento.

34




II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

II. Criação de medidas orientadas para a dinamização do Mercado de Arrendamento e a valorização do Património e do Investimento no Imobiliário

- 8.** Alargar os benefícios previstos para os Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, criados pela Lei nº 64-A/2008, de 31 de Dezembro, às empresas de construção e promoção imobiliária, permitindo-lhes colocar os fogos que detêm em carteira e para os quais não conseguem escoamento no mercado.
- 9.** Criar Fundos Imobiliários constituídos por participações em espécie dos imóveis das áreas de Reabilitação Urbana.

35




II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

II. Criação de medidas orientadas para a dinamização do Mercado de Arrendamento e a valorização do Património e do Investimento no Imobiliário

- 10.** Implementar modelos de Parcerias Público-Privadas com as SRU e as Autarquias, para soluções de Regeneração Urbana orientadas para a revitalização de espaços públicos combinados com a melhoria da qualidade de vida das famílias.
- 11.** Lançar projectos integrados, à semelhança do Programa de Modernização do Parque Escolar, de reabilitação e modernização sistemática de edifícios e espaços públicos, designadamente nos centros históricos, de equipamentos ligados à segurança e justiça, de hospitais e de edifícios administrativos.

36



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

III. Alteração profunda do actual regime jurídico de Reabilitação Urbano e de Licenciamento conferindo-lhe eficácia

1. Admissibilidade automática da fusão de lotes ou propriedades existentes, quando da aprovação de um projecto que preveja o estabelecimento de um imóvel único nos lotes ou propriedades pré-existentes.
2. Implementação de políticas e de procedimentos municipais em que, para cada zona, se possa conhecer o potencial construtivo, com resposta célere aos pedidos de informação prévia.
3. Criação de um regime de licenciamento em áreas de Regeneração Urbana que permita a simplificação dos procedimentos e exigências, maior transparência e objectividade nas regras e a adequação das restrições destas zonas à eficiência energética. Este regime deve promover a redução das taxas e a criação de instrumentos padronizados nos processos, de forma a encurtar prazos, reduzir a carga burocrática e a complexidade técnica.

37



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

III. Alteração profunda do actual regime jurídico de Reabilitação Urbano e de Licenciamento conferindo-lhe eficácia

4. Permitir a constituição de sociedades gestoras de capitais exclusivamente privados.
5. Alargar o âmbito das operações de Reabilitação Urbana consignadas na legislação existente (simples e sistemática), atendendo ao carácter muito diversificado das operações a realizar.
6. Consignar o regime de alteração imediata e automática dos planos em vigor, quando da aprovação da área de delimitação de Regeneração Urbana, revendo, sempre que necessário, os Planos Directores Municipais.
7. Prever os instrumentos urbanísticos necessários à Regeneração Urbana, em regime de aprovação, em concertação com gestores de projecto responsáveis pela tramitação pública do processo e pela sua apreciação, contemplando o deferimento tácito sem qualquer recurso

38




II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

IV. Adotar Políticas de Incentivo ao Investimento na Reabilitação Urbana e no Imobiliário

1. Criação de um Fundo Público para dinamizar a Regeneração Urbana
2. Criação de linhas de crédito e incentivos, e outros instrumentos financeiros específicos para a Regeneração Urbana, com condições semelhantes às do crédito à habitação e com os mesmos benefícios fiscais
3. Implementação de um sistema de garantias mútuas para a compra de imóveis reabilitados.
4. Promover uma ajustada política de investimento nas cidades, contemplando uma adequada manutenção e valorização do património imobiliário do próprio Estado e proceder, com carácter de urgência, ao levantamento e intervenção imediata dos edifícios em situação de perigo iminente

39



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

Memorando de Entendimento (MoU) / Governo

- De acordo com o MoU o Governo terá que:
 - Alterar a Lei do Arrendamento Urbano, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, tendo em conta os grupos mais vulneráveis.
(4º Trim. de 2011 será apresentada uma proposta de legislação à Assembleia da República)
 - Adotar legislação que simplifique os procedimentos administrativos em matéria de reabilitação urbana.
 - *O Conselho Ministros de 29 de Setembro aprovou a Lei que altera o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.*

40



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

Memorando de Entendimento (MoU) / Governo *(continuação)*

- Rever o quadro legal de avaliação para efeitos fiscais dos imóveis e terrenos existentes e apresentar medidas para:
 - i. Assegurar que o valor patrimonial tributável dos bens imóveis se aproxima do valor de mercado;
 - ii. Que a avaliação de bens imóveis é actualizada periodicamente:
 - todos os anos: imóveis para fins comerciais;
 - Três em três anos: imóveis destinados à habitação.

(Até finais de 2012)

41



II. Fazer Acontecer a Regeneração Urbana

Memorando de Entendimento (MoU) / Governo *(continuação)*

- O Ministro das Finanças apresentou, em 31 de Agosto, o **“Documento de Estratégia Orçamental 2011-2015”**, em que o Governo se compromete a implementar até finais de 2012 as seguintes medidas:
 - Avaliação geral dos prédios urbanos, o que permitirá actualizar o valor patrimonial tributário destes imóveis de acordo com as regras do IMI;
 - Redução das isenções em sede do IMI, reforçando-se em contrapartida os benefícios fiscais concedidos a prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos;
 - Reavaliação das taxas do IMI.

42



PROMOVER A REABILITAÇÃO URBANA
Regenerar as Cidades, Dinamizar o País

A Cidade enquanto Pólo de Desenvolvimento

Exponor
-19 de Outubro de 2011-

Obrigado pela vossa atenção!