

**Intervenção do Presidente da Direcção da AECOPS,
Engº Ricardo Pedrosa Gomes,
na Conferência sobre
“A reabilitação urbana e a recuperação económica”
promovida pela RECER**

26 de Outubro de 2010

Fez na passada semana um ano que o Governo publicou em Diário da República um diploma legal, o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, aprovando o chamado “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”.

Curiosamente, esta efeméride não foi comemorada por ninguém.

E não o foi porque, em primeiro lugar, não houve neste último ano uma única obra ou intervenção que resultasse deste novo regime jurídico. Ou seja, este diploma não produziu ainda qualquer efeito. Mas, mas grave do que isso, nem uma só das portarias que deveriam regulamentar esse decreto-lei foi publicada até ao momento. O que revela que o mesmo Governo que aprovou o dito Regime Jurídico da Reabilitação Urbana não está minimamente empenhado em que ele produza quaisquer resultados.

Esta situação reflecte de forma esclarecedora o panorama nacional em matéria de reabilitação urbana. Trata-se de um dos poucos temas relativamente aos quais se regista uma quase unanimidade de posições, todos reconhecendo que se trata de um imperativo nacional. Mas, apesar disso – ou talvez por isso – o facto é que nada acontece.

1. Porquê reabilitar?

Responder à questão de porquê reabilitar é, neste contexto, praticamente desnecessário.

Está à vista de todos o péssimo estado de conservação dos centros urbanos das nossas maiores cidades, com todas as consequências nefastas daí decorrentes:

- é mau para o turismo, que parece consensual ter de constituir um dos principais eixos de desenvolvimento da economia nacional;
- é mau para a qualidade de vida das populações, que por força da falta de condições para residirem próximo dos centros urbanos onde trabalham se vêem compelidas a procurarem habitações na periferia, o que as obriga a despender todos os dias longas horas em deslocações;
- é mau para o ordenamento do território, dada a inerente pressão para o alastramento das zonas construídas;
- é mau para o ambiente, em face dos custos ambientais inerentes a esse mesmo alastramento e aos impactes negativos resultantes da operação de pesados sistemas de transportes pendulares daí decorrentes;
- e é mau para a economia, dada a necessidade de novos e contínuos investimentos em infraestruturas escolares, de saúde e de transportes, em redes de abastecimento de água e de energia eléctrica e em sistemas de saneamento que acompanhem o crescimento das malhas urbanas quando as que já existem nas zonas consolidadas estão manifestamente subaproveitadas.
- e é ainda mau para o nosso património edificado, pois a falta de conservação origina depois custos exorbitantes de reabilitação.

2. Como reabilitar?

A questão que se coloca, assim, é a de saber como reabilitar, ou seja, que modelo de reabilitação adoptar. Porque, no plano técnico e da execução, podemos garantir que as empresas nacionais têm plena capacidade e estão inteiramente disponíveis para executar todas as obras de reabilitação que lhes adjudicarem. O que não podem é começar a fazer obras sem que alguém lhes encomende e pague.

Face ao estado de avançada degradação do nosso tecido urbano, têm surgido nos últimos tempos algumas tendências que apontam para a necessidade de grandes operações urbanísticas, ou seja, de intervenções que operem ao nível do bairro ou, pelo menos, do quarteirão e que sejam adjudicadas de forma global e integrada.

É um modelo que apresenta algumas virtualidades, sobretudo nas zonas históricas, mas cuja implementação choca com dificuldades de diversa monta, sobretudo tendo presente a disseminação da propriedade urbana a que se assistiu em Portugal nos últimos anos.

Conseguir tornar as zonas históricas atractivas numa perspectiva residencial obriga a uma visão integrada e à disponibilização de infraestruturas tidas hoje em dia como indispensáveis. Face às características do edificado, é nomeadamente necessário criar novas acessibilidades e zonas de estacionamento sem as quais não será possível conferir às habitações reabilitadas patamares de conforto que não podem ser obtidos a custo aceitável com uma intervenção dispersa e realizada apenas edifício a edifício.

Mas, por outro lado, para serem rentáveis estas intervenções precisam de adoptar uma escala que as torne apetecíveis a grandes investidores, o que esbarra na pulverização da propriedade urbana que caracteriza a maior parte dos nossos centros históricos.

Para realizar operações deste tipo é, assim, necessário recorrer a mecanismos a que poderíamos chamar de "emparcelamento urbano" o que poderá ser conseguido por duas vias: ou de forma socialmente agressiva, através de expropriações, ou pela via da persuasão, convencendo os diferentes proprietários a associarem-se de modo a conseguirem reabilitar os respectivos imóveis de forma mais económica e racional.

Contudo, ambas estas vias esbarram em razoáveis dificuldades.

No que diz respeito às expropriações, elas seriam sem dúvida uma nova e gravosa injustiça feita aos proprietários, depois de anos de congelamento das rendas, em que eles se têm visto impedidos de extrair um rendimento justo dos seus imóveis.

Resta, assim, a via da persuasão para a qual é indispensável criar mecanismos que tornem a reabilitação efectivamente atractiva.

E que, sendo extensíveis aos proprietários que pretendam realizar obras nos respectivos prédios de modo autónomo, viabilizem também esse modelo de intervenção, porque numa boa parte das nossas cidades nem é viável nem se justificam operações integradas de grande dimensão.

E, sejamos realistas, tais operações exigem recursos financeiros que de momento são particularmente difíceis de obter.

3. Como mudar de paradigma?

Um dos grandes obstáculos à reabilitação urbana é, por outro lado, a cultura de gestão do património imobiliário que se instalou em Portugal ao longo das últimas décadas e que leva os proprietários a esquecerem por completo que um edifício, tal como qualquer outro bem de utilização corrente, carece de manutenção regular e periódica para não se degradar e manter ao longo dos tempo a sua aptidão para os fins para os quais foi construído.

Esta cultura é hoje comum tanto aos investidores institucionais, à cabeça dos quais surgem as próprias entidades públicas, como aos proprietários-residentes de fracções autónomas, dada a forma como se vulgarizou nos últimos 30 anos o acesso à habitação no nosso país e que seguramente irá causar sérios problemas num futuro não muito distante.

Para reinstituir uma cultura de conservação do parque edificado (que num primeiro momento terá de passar pela sua requalificação) será indispensável actuar a vários níveis:

- Tornar desinteressante numa perspectiva económica e financeira a posse de imóveis degradados e não utilizados;
- Criar mecanismos que tornem economicamente viável e atraente o investimento na requalificação dos edifícios;
- Disponibilizar soluções de financiamento que permitam aos proprietários interessados proceder a essa requalificação;

- Definir um quadro legal que permita rentabilizar os investimentos efectuados na requalificação dos imóveis;

E, finalmente,

- Instituir mecanismos coercivos que permitam, em última instância e esgotadas todas as demais vias, impedir a inacção dos proprietários renitentes.

4. Dupla responsabilidade do Estado

Neste domínio, e não sendo um adepto da teoria de que todos os males da nossa sociedade provêm do Estado e deveriam ser resolvidos pelo Estado, é necessário reconhecer que os poderes públicos têm uma enorme quota de responsabilidade na situação actual.

Ao terem protelado por quatro décadas o congelamento das rendas habitacionais e não terem conseguido depois, nos últimos 25 anos (desde 1985!) encontrar uma solução para o problema das rendas antigas, os sucessivos governos que geriram os destinos do País criaram as condições e proporcionaram as melhores justificações para que a Lei – que, recorde-se, desde 1958 impõe a realização de obras de conservação a cada 8 anos – não fosse cumprida pelos proprietários.

Mas, em complemento, também o Estado (em especial as autarquias) é o primeiro a dar o mau exemplo no domínio da conservação do património, desleixando a manutenção quer de muitas das nossas infraestruturas quer, sobretudo, dos imóveis de que é proprietário: Veja-se, por exemplo, o deplorável estado em que se encontram a maioria dos bairros sociais de Lisboa.

Como pode a Câmara exigir que os privados invistam na reabilitação dos seus imóveis se ela própria não o faz?

5. Que medidas adoptar?

Na verdade, se esta cultura de falta de conservação do edificado é transversal à generalidade das situações, as motivações económicas que justificam o desinvestimento neste campo variam em função das distintas situações verificadas.

Uma política que pretenda reinstaurar uma cultura de preservação do património tem forçosamente de encontrar medidas específicas para cada uma das realidades consideradas e que vão desde os imóveis quase abandonados da Baixa Pombalina às zonas pobres mas habitadas de Alfama e da Mouraria; desde as residenciais no Rossio que pagam uma renda mensal de 500 euros pela ocupação de um prédio inteiro até aos edifícios degradados que a Câmara vendeu aos seus antigos inquilinos bem sabendo que eles não teriam qualquer hipótese de os reabilitar e manter; e desde os proprietários institucionais até aos falsos proprietários que não passam, na realidade, de meros arrendatários dos bancos, pagando casas que não valem sequer o montante dos empréstimos hipotecários que sobre elas foram constituídos.

Sendo imprescindível atender e encontrar soluções para todas estas realidades (e para várias outras que seria fastidioso elencar) há, contudo, um conjunto de medidas transversais ao problema que seria imprescindível adoptar, a três níveis distintos:

- Eliminando os constrangimentos;
- Promovendo e facilitando a realização das obras;
- Tornando-as economicamente compensadoras.

6. Eliminar os constrangimentos

No que concerne à eliminação dos constrangimentos, é indispensável resolver de uma vez por todas o problema das rendas antigas, que tem cada vez menor expressão (porque a maior parte dos inquilinos tem vindo a falecer) mas que continua a ser um efectivo travão à reabilitação do edificado.

7. Promover e facilitar as obras

Por outro lado, para promover e facilitar a realização das obras será necessário alterar o enquadramento fiscal do Imobiliário, permitindo que os proprietários contabilizem efectivamente como custos e deduzam fiscalmente as verbas que investirem na conservação e reabilitação dos seus imóveis; que a taxa reduzida do IVA abranja também os materiais utilizados nas obras; e que a melhoria do estado e da qualidade dos fogos não resulte num aumento do valor patrimonial das casas e, conseqüentemente, num agravamento do IMI.

Mas será também necessário promover a criação de linhas de financiamento que permitam custear as obras e até garantir o pagamento dos empreiteiros (em especial no caso de edifícios em propriedade horizontal), nas situações em que os proprietários não disponham de meios para o efeito. Mas, na situação actual da nossa economia, seria importante que se estimulasse a utilização para este efeito de recursos próprios dos proprietários que tenham capacidade para os disponibilizar.

E porque as obras de conservação não se fazem uma vez e ficam feitas para o resto da eternidade, seria fundamental que se promovesse a sustentabilidade deste mercado no longo prazo, incentivando a criação de contas-poupança, quer para os condomínios quer para os proprietários individuais. Na verdade, quantos condomínios deste país possuem, efectivamente, o fundo de reserva para obras obrigatório por Lei?

Finalmente, é indispensável desburocratizar e agilizar o licenciamento das obras de conservação e de todas as operações com elas conexas, desde a instalação de andaimes e vedações à colocação de contentores de resíduos na via pública.

8. Assegurar o retorno do investimento

Mas como, uma vez reabilitado o imóvel, será preciso rentabilizar o investimento efectuado, há que criar condições para o conseguir, nomeadamente através da sua colocação no mercado do arrendamento.

Para tanto, é indispensável começar-se por alterar o actual regime – o chamado NRAU – que apresenta insuficiências mais do que evidentes em especial ao nível do despejo dos inquilinos incumpridores. Ou o Governo cria mecanismo ágeis e céleres que permitam despejar de imediato e com custos muito reduzidos os inquilinos que não pagam as rendas ou deverá criar um fundo de garantia que assegure aos proprietários o pagamento das rendas em falta.

Num outro plano e de modo a tornar rentável o investimento na reabilitação, deveria ser estabelecida uma taxa liberatória para o valor recebido a título de rendas habitacionais. Afinal, se os juros dos depósitos a prazo, por exemplo, beneficiam dessa taxa liberatória, por que motivo há-de o investimento em imóveis para arrendar ter um tratamento menos favorável se, além do mais, ainda desempenha uma função social?

9. Quanto custa tudo isto?

Num cenário de grande escassez de recursos como aquele que vivemos presentemente, uma questão que se coloca de imediato é a de saber quanto custariam estas medidas para o País. Mas a resposta é fácil: nada! De facto, a dinamização da reabilitação urbana teria até um saldo muito positivo.

Como todos sabemos, em média numa obra de reabilitação de edifícios os custos associados à mão-de-obra representam cerca de dois terços do investimento. Uma parte muito razoável desse valor reverte para o Estado sob a forma de IRS e de contribuições para a Segurança Social. Mas sobre o valor das obras realizadas o Estado cobra ainda IVA e IRC. E poupa em subsídio de desemprego.

Não poderiam este aumento da receita e diminuição da despesa social ser convertidos em incentivos à realização de obras?

Acresce que o bem conhecido efeito multiplicador da Construção sobre o resto da Economia se traduziria numa dinamização da actividade económica, num crescimento do produto e, logicamente, em mais emprego

e mais impostos. Tudo isto, como ainda há poucos dias foi salientado pelo Senhor Presidente da República, sem qualquer impacto nas importações nem no défice das contas públicas.

10. O que fazer agora?

Traçado o quadro das necessidades de reabilitação urbana em Portugal e apontadas as medidas que, no entender da AECOPS, se revelam essenciais para que elas sejam colmatadas, há que recordar, contudo, algumas questões básicas relativas ao sector da Construção:

- Desde o eclodir da actual crise, a Construção tem sido o sector de actividade que mais contribui para o crescimento do desemprego em Portugal.
- Ao longo dos últimos anos destruíram-se neste sector mais de 100 mil postos de trabalho, tendência que tudo indica se irá manter caso não sejam adoptadas algumas medidas que consideramos indispensáveis.
- Nos últimos anos, a produção de habitação caiu quase 80 por cento no nosso país, com todas as consequências daí decorrentes.
- Esta queda foi – e a avaliar pela proposta de Orçamento do Estado para 2011 continuará a ser – acompanhada por um forte decréscimo nos investimentos públicos, o que se traduz numa redução ainda maior da actividade das construtoras.

Assim e tendo a Construção um papel preponderante na economia nacional, não só por via directa mas também pelo efeito de arrastamento que exerce sobre toda a fileira – e nomeadamente sobre a indústria cerâmica – não é viável que se verifique uma retoma, a curto ou médio prazo, da economia nacional sem que haja também uma retoma do Sector da Construção. A qual passa, obrigatória e logicamente, por uma dinamização da actividade da reabilitação urbana, em que o Estado deve ser o primeiro a dar o exemplo, promovendo a reabilitação do respectivo património.

Ou seja – e com isto termino: sem reabilitação urbana não haverá tão cedo crescimento económico em Portugal.

E para que haja reabilitação urbana é necessário que cada um assuma as suas responsabilidades, desde logo no plano da vontade política.

Muito obrigado.