

CONFERÊNCIA

HABITAÇÃO, ARRENDAMENTO E PROPRIEDADE URBANA

IMPLICAÇÕES ECONÓMICAS E SOCIAIS

Senhora Presidente da AML

Senhor Presidente da CML

Senhor Dr. Sérgio Ribeiro

Senhor Sven Bergenstrahle

Senhores conferencistas convidados

Trabalhadores da AIL

Senhores e Senhoras

É por demais evidente a progressiva degradação a que vamos assistindo dos nossos edifícios bem como das zonas envolventes.

Esta degradação decorre do envelhecimento das próprias estruturas, bem como da falta de manutenção e conservação do edificado.

Assim, é imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana, valorizando portanto a qualidade de vida urbana e ambiental.

É entendimento da Associação que devem ser tomadas medidas para a reabilitação a realizar no âmbito de legislação própria, com recurso aos apoios financeiros que estejam ou venham a ser estabelecidos, ressaltando o seguinte:

- Deve ser estudada a garantia a ser prestada aos arrendatários, quer no seu realojamento ou, por opção uma indemnização compatível;
- Deve ser garantido o direito aos arrendatários comerciais a um espaço idêntico em caso de reconstrução ou restauro profundo;
- Deve ser estabelecido indemnização aos arrendatários não habitacionais, sempre que se comprove, não ser compatível com o

realojamento noutra local, devendo ser por isso ressarcido do custo das obras realizadas para o desenvolvimento da actividade comercial exercida;

- A obrigatoriedade de utilização do prédio para arrendamento com renda condicionada, no mínimo por um período de dez anos;
- Em caso de incumprimento, fixação da reposição dos benefícios e aplicação de coimas;
- Obrigatoriedade prévia de registo fiscal e predial, a custo reduzido, do ónus que impenda sobre o edifício objecto de reabilitação;
- Obrigatória a constituição de bolsas de habitações para arrendamento, por períodos de 3 anos, destinados a jovens e outros utilizadores transitórios.

A realização de obras de conservação regulares nos edifícios, além de necessárias e serem legalmente obrigatórias (Regulamento Geral de Edificações Urbanas - RGEU), aumentam o seu período de vida útil e contribuem para a valorização do ambiente e qualidade de vida urbana.

Contribui também para manter o valor económico dos prédios, bem como o valor das poupanças que neles foram aplicadas.

Torna-se pois imprescindível determinar mecanismos expeditos e incentivadores da realização de obras de conservação e manutenção regulares nas coberturas, fachadas, redes de água, esgotos e gás, cujas deficiências tem maior incidência na vida dos seus moradores e na respectiva vida do edificado.

Para um controle mais eficiente deverá ser criado um registo municipal obrigatório (caderneta) de todos os fogos que os proprietários destinem para arrendamento onde se registará o estado de conservação, bem como as respectivas intervenções que vão sendo efectuadas.

É ainda nosso entender, o arrendamento urbano ser considerado como uma actividade económica, devendo existir legislação nesse sentido, em

particular determinando a fiscalização sobre o estado de conservação e ser definida a incidência fiscal adequada, tendo em conta a sua natureza social.

Deverá ser revista a forma de cálculo do IMI tendo em vista a redução do seu excessivo valor actual com particular incidência na arbitrariedade dos coeficientes de localização, dando origem ao absurdo de fixar valores superiores, para efeitos fiscais, ao próprio valor de mercado do locado ou prédio.

Deve ser determinada a redução do IMI dos fogos, quando arrendados em pelo menos 50%.

Deve ser eliminado o proteccionismo, benefícios fiscais e outras vantagens excessivas e injustificáveis permanentes aos fundos de investimento imobiliário e outras entidades similares, de que resultam situações discriminatórias para os diversos intervenientes no mercado de arrendamento.

Como a AIL tem vindo a defender deverá haver um acompanhamento muito rigoroso por parte dos municípios, no cumprimento da legislação em vigor, incentivando os proprietários, através da redução de custos administrativos, à realização de obras evitando assim a acentuada degradação do edificado a que temos vindo a assistir.

Como por exemplo a deliberação da Câmara Municipal de Lisboa que para obras em prédios de habitação com mais de 30 anos reduz o IVA para 6%, isenta de pagamento de IMI durante 5 anos e reduz outras taxas.

Seria útil que a nível nacional outras câmaras tomassem medidas idênticas.

Lisboa, 7 de Novembro de 2014

Ricardina Lourenço