

REABILITAÇÃO HABITACIONAL E ARRENDAMENTO

Estratégias de investimento

RAFAEL MARQUES DE OLIVEIRA

Relatório de projecto submetido para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM PLANEAMENTO

Orientador: Professor Doutor Paulo Santos Conceição

FEVEREIRO DE 2009

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2008/2009

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ miec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2008/2009 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2008*.

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respectivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão electrónica fornecida pelo respectivo Autor.

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, à minha irmã e aos meus amigos e colegas que me deram o incentivo que necessitei para realizar este empreendimento.

Ao Dr. Paulo Conceição pela orientação e sugestões que valorizaram este trabalho.

RESUMO

No contexto português, e também na cidade do Porto, afirma-se a importância da promoção da reabilitação urbana e habitacional. Discutem-se ao mesmo tempo os eventuais limites da expansão da “casa própria” e o possível papel do arrendamento. Existem vários instrumentos de intervenção (alterações legislativas no arrendamento, programas mais directamente orientados para a habitação, programas mais vastos, como é o caso das Sociedades de Reabilitação Urbana). Mas estes programas tendem a actuar sobre uma realidade que ainda não é sistematicamente conhecida: sabe-se pouco, em cada contexto, sobre as estratégias dos diferentes intervenientes ou sobre os dinamismos de investimento mais recentes.

Assim, neste trabalho, procurou-se identificar e descrever as tendências actuais ao nível do mercado do arrendamento e da reabilitação urbana na cidade do Porto. Com o conhecimento adquirido sobre estas vertentes da habitação, foi possível elaborar recomendações para a formulação de estratégias de reabilitação habitacional que incluam a dimensão do arrendamento.

PALAVRAS-CHAVE: regeneração urbana, arrendamento, sociedades de reabilitação urbana, tendências, estratégias

ABSTRACT

In the portuguese context and also in the city of Oporto, the importance of promoting urban and housing regeneration is being stated. At the same time, there are discussions about the limits of expansion of “home ownership” and the possible role of renting. There are various intervention instruments (renting legislative alterations, housing directed programs, wider programs such as Societies of Urban Regeneration). But these programs tend to act over a not well known reality: little is known, in each context, about the strategies of different actors or about the most recent investment dynamics.

Therefore, in this work, it was aimed to identify and describe the current trends at the level of rental market and urban regeneration in the city of Oporto. With the acquired knowledge about these housing strands, it was possible to prepare recommendations for the formulation of housing rehabilitation strategies which include the rental dimension

KEYWORDS: urban regeneration, rental, societies of urban regeneration, trends, strategies

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	i
RESUMO	iii
ABSTRACT	v
 1. INTRODUÇÃO	 1
1.1. NOTA INTRODUTÓRIA	1
1.2. EVOLUÇÃO DAS CIDADES	2
1.3. PLANO ESTRATÉGICO PARA A HABITAÇÃO	3
 2. O Arrendamento: perspectivas e dinâmicas	 7
2.1. NOTA INTRODUTÓRIA	7
2.2. CARACTERÍSTICAS DO ARRENDAMENTO DE DIFERENTES NAÇÕES	7
2.2.1. INGLATERRA	7
2.2.2. AUSTRÁLIA	9
2.2.3. TURQUIA	11
2.2.4. SUÍÇA, SUÉCIA E HOLANDA	11
2.2.5. DINAMARCA	13
2.3. ARRENDAMENTO EM PORTUGAL	14
2.3.1. NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO	16
2.3.2. INICIATIVA PORTA 65	17
2.4. CONCLUSÃO	18
 3. Características da cidade do Porto relevantes para o processo de reabilitação e projectos estruturantes no exterior	 21
3.1. NOTA INTRODUTÓRIA	21
3.2. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO	22
3.2.1. ESTRUTURA ETÁRIA E DINÂMICAS OCUPACIONAIS	23
3.2.2. ARRENDAMENTO NO PORTO	25
3.2.3. CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	26

3.2.4. TENDÊNCIAS DE REABILITAÇÃO	26
3.3. PROJECTOS ESTRUTURANTES	30
3.3.1. INTERVENÇÕES DE REQUALIFICAÇÃO URBANA.....	30
3.3.2. INICIATIVA JESSICA.....	31
3.4. CONCLUSÃO.....	32
4. A reabilitação no Porto: modelos do passado e actuais ..	33
4.1. NOTA INTRODUTÓRIA	33
4.2. MODELOS DE INTERVENÇÃO.....	33
4.2.1. CRUARB – COMISSARIADO PARA A RENOVAÇÃO DA ÁREA RIBEIRO/BARREDO	34
4.2.2. FDZHP.....	34
4.2.3. EXEMPLOS DE OUTROS MODELOS DE INTERVENÇÃO DO PORTO NO PASSADO.....	37
4.3. PORTO VIVO – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA	38
4.3.1. APRESENTAÇÃO – O QUE É A PORTO VIVO?	38
4.3.2. VECTORES DE DESENVOLVIMENTO.....	39
4.3.3. PROGRAMA VIV'A BAIXA.....	41
4.3.4. BOLSA DE IMÓVEIS.....	42
4.3.5. GESTÃO DE ÁREA URBANA (GAU)	42
4.3.6. SISTEMA DE INFORMAÇÃO MULTICRITÉRIO DA CIDADE DO PORTO (SIM – PORTO).....	44
4.3.7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS	45
4.3.8. UNIDADES DE INTERVENÇÃO.....	45
4.3.8.1. Quarteirão Porto Vivo.....	45
4.3.8.2. Quarteirão Seminário	48
4.3.8.3. Breve Reflexão	51
4.4. ANÁLISE CRÍTICA	52
5. Notas Finais	53
5.1. CONSIDERAÇÕES.....	53
5.2. RECOMENDAÇÕES	54
BIBLIOGRAFIA	57
ANEXOS.....	59

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig.1 – Razões para o investimento em propriedade arrendada.....	9
Fig. 2 - Evolução do investimento em arrendamento nos 5 anos anteriores e nos 5 anos posteriores ao inquérito, respectivamente	12
Fig. 3 – Forma de ocupação dos alojamentos	14
Fig. 4 - Estado de conservação dos alojamentos em Portugal em 2001.....	16
Fig. 5 - Zona de Intervenção Prioritária.....	37
Fig. 6 - Parceiros institucionais	39
Fig. 7 - Parceiros que disponibilizam crédito bancário.....	39
Fig. 8 - Área de intervenção da UGAU CH Porto.....	43
Fig. 9 – Localização da unidade de intervenção	46
Fig. 10 - Estado de conservação do quarteirão	46
Fig. 11 - Estado de ocupação do quarteirão	47
Fig. 12 – Localização da unidade de intervenção.....	48
Fig. 13 - Estado de conservação do quarteirão	49
Fig. 14 - Estado de ocupação do quarteirão	50

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – tipos de ocupação habitacional	11
Tabela 2 – Distribuição de alojamentos de residência habitual, não ocupados pelo proprietário por zona geográfica em 2001	15
Tabela 3 – Peso dos alojamentos clássicos não ocupados habitualmente por região em 2001	15
Tabela 4 – Alojamentos clássicos de acordo com o regime de ocupação e estado de conservação...	16
Tabela 5 – Elementos de diagnóstico I	23
Tabela 6 – Elementos de diagnóstico II	23
Tabela 7 – Elementos de diagnóstico III	24
Tabela 8 – Alojamentos por escalão de renda.....	25
Tabela 9 – Contratos de compra e venda de prédios urbanos, rústicos e mistos por período de referência e localização geográfica.....	27
Tabela 10 – Licenciamento de edifícios por período de referência e localização geográfica	28
Tabela 11 – Licenciamento e conclusão de reconstruções por cada 100 novas construções por período de referência e localização geográfica	29
Tabela 12 – Projecto “dinamização comunitária”	35
Tabela 13 – Projecto “Viver no Centro Histórico”	35
Tabela 14 – Projecto “Qualificar, formar, desenvolver, integrar”	36
Tabela 15 – Síntese das condições de avaliação da proposta.....	44
Tabela 16 – Número de arrendamentos habitacionais por data de celebração de contrato	51

SÍMBOLOS E ABREVIATURAS

ACCRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

AIP – Área de Intervenção Prioritária

AMP – Arco Metropolitano do Porto

BEI – Banco Europeu de Investimento

CAP - Condições de Avaliação das Propostas

CEB – Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa

CET – Centro de Estudos Territoriais

CH – Centro Histórico

CRUARB – Comissariado para a Renovação da Área Ribeira/Barredo

FDU – Fundo de Desenvolvimento Urbano

FDZHP – Fundação para o Desenvolvimento do Centro Histórico do Porto

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

FIAH – Fundos de Investimento no Arrendamento Habitacional

GAU – Gestão da Área Urbana

HIT – Housing Investment Trust

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transacções

INE – Instituto Nacional de Estatística

IORU – Intervenção Operacional Renovação

IRC – Imposto sobre o Rendimento das pessoas Colectivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares

ISTCE – Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

JESSICA - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

PDM – Plano Director Municipal

PER – Programa Especial de Regeneração urbana e habitacional

PIB – Produto Interno Bruto

PPUBS – Projecto-Piloto Urbano do Bairro da Sé

RECRUA – Regime Especial de Comparticipação de na Recuperação de Imóveis Arrendados

SEH – Secretaria do Estado da Habitação

SIM – Sistema de Informação Multicritério

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

TMI – Taxa Municipal de Infra-estruturas

UGAU – Unidades de Gestão da Área Urbana

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura

ZHP – Zona Histórica do Porto

ZIP – Zona de Intervenção Prioritária

INTRODUÇÃO

1.1. NOTA INTRODUTÓRIA

A reabilitação habitacional e o arrendamento são temas fundamentais na política habitacional actual. Neste trabalho procura-se dar a conhecer as estratégias dos investidores nestas áreas, assim como os instrumentos de intervenção e a realidade na qual se aplicam.

No intuito de identificar as várias estratégias existentes ao nível do arrendamento e da reabilitação habitacional em Portugal, e mais especificamente no Porto, expor a eventual viabilidade ou necessidade de cada e elaborar recomendações no sentido de integrar ambas as vertentes do arrendamento e da reabilitação, a organização do texto estrutura-se em 5 capítulos complementares. No primeiro capítulo apresenta-se uma introdução sobre esta temática e procura-se relacioná-la com as preocupações aventadas no Plano Estratégico de Habitação 2008/2013.

No segundo capítulo é feito um reconhecimento das especificidades do mercado do arrendamento em vários países, quais as medidas impostas e com que resultado. É também feita uma referência ao mercado habitacional português e às iniciativas criadas para dinamizar o arrendamento.

Seguidamente no terceiro capítulo, são referidos os elementos de diagnóstico da cidade do Porto presentes no Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto, assim como uma breve identificação de algumas iniciativas de requalificação urbana noutros países. Após a identificação dos elementos que caracterizam a cidade do Porto e a dimensão dos problemas de “degeneração” urbana existentes, é feito, no capítulo seguinte, referência às estratégias de regeneração urbana da cidade do Porto. Nesse capítulo, é dado natural destaque à Porto Vivo – SRU, à sua estratégia e modo de concretização bem como uma análise crítica aos resultados obtidos até ao momento.

No quinto e último capítulo, são elaboradas recomendações para estratégias de reabilitação que incluam a dimensão do arrendamento, com base na informação recolhida, tanto ao nível do arrendamento, como ao nível da reabilitação urbana. Não se limitando a intervenções de reabilitação a imóveis arrendados, mas também em reabilitar para arrendar.

1.2. EVOLUÇÃO DAS CIDADES

Planear é uma tarefa que exige o conhecimento dos vários contextos históricos do alvo de planeamento, de maneira a tornar o planeamento um processo sustentado e devidamente fundamentado. É nesse âmbito que surge esta análise sobre a evolução das cidades e os factores que levaram ao abandono e degradação dos centros urbanos.

As cidades europeias durante a Idade Moderna (séculos XV a XVIII) foram crescendo populacionalmente mesmo com os problemas sanitários existentes, mas reais alterações apenas ocorreram com o advento da revolução industrial durante o século XVIII.

A revolução industrial criou um novo sistema de produção que exigia a participação de muitos operários, sendo por isso motivo de migração para as cidades de pessoas provenientes de meios rurais, naturalmente procurava-se localizar as fábricas nos melhores locais possíveis de maneira a estar mais próximas dos factores de produção, criando assim uma nova competição pelo uso do solo mais central. Neste momento havia dois grandes grupos sociais, os industriais e os operários, entre os quais existia uma diferenciação residencial em termos de estatuto. Em oposição ao período pré-revolução há uma gradual separação do local de residência e de trabalho que gera uma densificação dos espaços centrais e uma expansão dos limites das cidades.

As novas cidades foram o resultado da combinação da mudança tecnológica e da criação de um novo sistema económico, baseado não no comércio, mas na criação de riqueza através de capital. O século XIX viu o desenvolvimento de uma nova forma de urbanismo, a cidade industrial.

A vida na cidade não era benéfica para os habitantes da classe baixa, a esperança média de vida era inferior à média de cada país. No entanto o número de habitantes nas cidades continuava a crescer, não por crescimento natural, mas por migração dos espaços rurais em que as pessoas tentavam escapar à pobreza e com a subida dos ordenados no final do século XIX alguns o conseguiram. A melhoria dos sistemas de transporte permitiu que as pessoas pudessem percorrer maiores distâncias, primeiro com o aparecimento do comboio, seguido pelo desenvolvimento de eléctricos e autocarros no início do século XX e finalmente o carro privado. Estas inovações levaram a uma modificação do arranjo espacial das cidades, criando subúrbios e o aumento de casas próprias.

Outro factor importante na mudança da estrutura das cidades foi a crescente importância dada às condições sanitárias, de facto desenvolveram-se infraestruturas que permitiram o abastecimento de água potável e o escoamento de águas residuais. Isto teve um impacto enorme na saúde pública, com uma diminuição da taxa de mortalidade e um aumento da fertilidade.

Com o crescimento das cidades para as periferias, as cidades tornavam-se menos concentradas e mais dispersas, os centros urbanos alteravam as suas funções e, no caso do Reino Unido em meados de 1960, grande parte da população mudou de habitações arrendadas para casas próprias. Foi considerado “o triunfo do individualismo” (Thorns, 2002).

Um factor de grande importância nesta transformação foi a mudança da produção industrial. As primeiras empresas eram indústrias familiares de pequena dimensão, com o avançar do século XX, as empresas cresceram, passando para escala nacional, internacional e pelo fim do milénio para escala global. Frederick Taylor foi um nome determinante nesta alteração das empresas, sendo considerado o pai da administração científica (taylorismo). Ele criou na sua empresa, Ford Motor Company, uma linha de montagem em que cada trabalhador realizava uma única tarefa em oposição a trabalhar em todos os aspectos da produção. Este sistema de produção teve o seu período áureo a seguir à Segunda Guerra Mundial até à década de 70.

Nas últimas décadas do segundo milénio ocorreram mudanças sociais e económicas que, tal como no passado, mudaram a organização espacial das cidades com especial destaque para a globalização, embora haja autores que consideram que a globalização surgiu por altura dos descobrimentos, esta adquiriu uma nova desenvoltura na maneira como as pessoas se relacionavam com o desenvolvimento das tecnologias de comunicação.

A emergência de um novo princípio de organização produtiva, o Toyotismo também conhecido como Neo-Fordismo, impõe a flexibilidade funcional e uma externalização da produção (deslocalização, subcontratação, crescimento de pequenas empresas...). A economia passa a ser apoiada nas TIC (tecnologias de informação e comunicação) e os modos de consumo também se alteram. A nível estatal também ocorrem mudanças políticas ideológicas com um maior enfoque na privatização e desregulamentação, valorizando a inovação e a competitividade (Thorns, 2002).

Nas cidades vai-se dando um progressivo declínio dos centros, surgindo nas próprias cidades novas centralidades com as empresas a considerar que o custo de uma localização central não encontrava paralelo com os benefícios gerados por essa localização, tendo surgido assim aglomerações de empresas em diferentes sítios das cidades. A nomenclatura de cidades-arquipélago surgiu assim como uma analogia entre as cidades multi-nucleadas e um conjunto de ilhas.

O aumento da população a residir nas periferias fez com que surgissem centros comerciais no exterior dos centros urbanos, o que fez com que a actividade comercial nos centros históricos diminuísse. As indústrias passaram a estar organizadas em clusters e a importância das zonas logísticas foi aumentando.

A percepção da necessidade de combater a degradação física e social das cidades já vem dos anos 50, no entanto as intervenções desde então foram pouco participadas e pouco atenderam aos aspectos sociais. Em Portugal, estas preocupações são mais recentes, no entanto as medidas de reabilitação beneficiam do capital de conhecimento acumulado com as experiências noutros países.

1.3. PLANO ESTRATÉGICO PARA A HABITAÇÃO

Entre 2007 e 2008 o CET/ISCTE e o LET/Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto elaboraram, sob responsabilidade do IHRU, propostas para a elaboração do Plano Estratégico da Habitação para o período 2008/2013. O grupo de trabalho elaborou 3 relatórios, o primeiro dos relatórios continha o diagnóstico das dinâmicas e carências habitacionais, o segundo continha uma análise crítica das políticas de habitação desenvolvidas nos últimos anos e no terceiro foram enunciadas propostas estratégicas detalhas, para o desenho, implementação, monitorização e avaliação de políticas habitacionais no campo do alojamento social, da reabilitação e arrendamento (sumário executivo – diagnóstico e propostas para uma estratégia da habitação consultado em Dezembro de 2008).

Nestes documentos são mencionadas as dificuldades no arrendamento e o forte peso da construção nova em detrimento da reabilitação. Na década de 90, o aumento do rendimento das famílias associado a descidas das taxas de juro na UE, apoios e incentivos fiscais, condições de crédito favoráveis e inércia do mercado de arrendamento provocou um aumento na procura de habitações para aquisição. O número de empresas de construção aumentou, assim como entraram no mercado português empresas estrangeiras que criaram um aumento substancial da oferta. Assim cresceu o endividamento dos particulares em Portugal, encontrando-se entre os países da UE a 15 com maior peso do endividamento dos particulares no PIB. Os níveis de incumprimento no crédito à habitação em Portugal são inferiores à maior parte dos países europeus, contudo aumentam consideravelmente com

a subida das taxas de juro, revelando a pressão sobre os orçamentos familiares que as variações das taxas de juro criam.

As propostas para o Plano Estratégico da Habitação reflectem 2 factores: o primeiro é o reconhecimento de profundas alterações da sociedade e das políticas actuais com significativas modificações nas dinâmicas habitacionais decorrentes, nomeadamente, de alterações do mercado financeiro, dos modos de vida e das necessidades socioculturais das populações e simultaneamente, a constatação de problemas e carências fortemente persistentes ao nível das necessidades de habitação; o segundo factor é a alteração do papel do Estado, para uma actuação predominantemente horizontal e transversal, no quadro de uma cooperação e coordenação mais eficazes, quer ao nível das políticas sectoriais convencionais, quer das novas parcerias para a execução da política de habitação. Assim, no Plano Estratégico, o Estado passa progressivamente de provisor para regulador, reforçando a fiscalização, monitorização e avaliação. (sumário executivo – diagnóstico e propostas para uma estratégia da habitação)

Com o objectivo de apoiar o acesso ao mercado habitacional da população com dificuldades, garantindo acesso a habitações a valores mais baixos que os de mercado, um dos eixos estratégicos é o da dinamização do mercado de arrendamento. As justificações para o reforço das medidas de dinamização do mercado de arrendamento passam por aumentar a mobilidade habitacional, aumentar as oportunidades de escolha das famílias no acesso à habitação, a melhor relação custo/benefício que as medidas de arrendamento e reabilitação poderão permitir relativamente às de construção e aquisição e a integração do parque habitacional vago ou expectante no mercado. As medidas sugeridas são 3: dinamização da oferta de arrendamento privado, desenvolvimento de modalidades de apoio ao arrendamento privado e aquisição pública de imóveis.

A dinamização da oferta de arrendamento privado visa diluir os obstáculos à colocação no mercado de habitações para arrendamento, essencialmente as vagas. Os instrumentos são de ordem fiscal e de gestão, que sejam capazes de gerir o relacionamento entre senhorios e inquilinos. A medida de desenvolver modalidades de apoio ao arrendamento privado é mais focada no lado da procura e tem como objectivo resolver situações de grave carência habitacional, utilizando uma bolsa de habitação regional e um apoio à renda de populações com poucos recursos através das autarquias e Estado. Por último a aquisição pública de imóveis, é uma medida que visa a utilização do parque habitacional já existente para arrendamento de famílias de baixos recursos.

Outro eixo estratégico é a reabilitação do parque habitacional privado e público. Este eixo estratégico é provavelmente o eixo mais consensual, os restantes são: dinamização da habitação a custos limitados, adequação e inovação na habitação, implementação e monitorização das políticas de habitação e o já citado dinamização do mercado de arrendamento. A reabilitação referida não é confinada aos centros urbanos, mas também noutras áreas em que a degradação física dos imóveis arraste novos factores de exclusão dos segmentos da população mais fragilizados, ou ainda onde os problemas de degradação não residem necessariamente na habitação, por exemplo na dotação de serviços essenciais desadequada. Os objectivos a que este eixo procura dar resposta, tal como a dinamização do mercado de arrendamento, são garantir o acesso a habitações a valores mais baixos que os de mercado, apoiar o acesso ao mercado da população mais carenciada e harmonizar a relação entre a oferta e a procura. Um objectivo adicional, relativamente à dinamização do mercado de arrendamento, é o de aumentar os níveis de eficácia e eficiência na gestão e financiamento da política pública de habitação.

Para este eixo as medidas propostas são 4: intervenção habitacional em áreas críticas no âmbito da Política de Cidades, intervenção habitacional em imóveis degradados, reabilitação do parque público e

gestão eficaz e participada do parque público. A primeira medida é no sentido de actuar sobre bairros ou conjuntos habitacionais (“ilhas”) que têm sido considerados “áreas críticas” dos meios urbanos e periferias. A segunda medida diz respeito a imóveis que apresentem falta de infra-estruturas básicas de conforto que se identificam sobretudo, mas não só, com populações envelhecidas e meios rurais. A medida de reabilitação do parque público considera as habitações, equipamentos e espaços públicos, necessitando de estar hierarquizada em função das prioridades e de estar integrada numa estratégia global do Programa Local de Habitação. A última medida implica diversas acções, com relevância para a monitorização dos modos de ocupação, adequação dos alojamentos, cobrança efectiva de rendas, responsabilização dos inquilinos pela manutenção e gestão de proximidade e participada.

A importância destacada à promoção da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento nos trabalhos desenvolvidos no âmbito do Plano Estratégico para a Habitação demonstram a elevada importância deste estudo, hoje mais que nunca reconhecesse-se a importância de medidas que dinamizem estas vertentes da habitação.

2

O arrendamento: perspectivas e dinâmicas

2.1. NOTA INTRODUTÓRIA

Neste capítulo procurou-se identificar e descrever importantes mudanças no sector do arrendamento, não só em Portugal, como noutros países. Através dos estudos que vários autores fizeram sobre os mercados de arrendamento e as suas especificidades em cada país, é possível tirar importantes ilações sobre como dinamizar esse mesmo mercado. Na primeira parte deste capítulo é feita uma caracterização do mercado de arrendamento em diferentes locais do globo e na segunda parte é referido o estado do mercado de arrendamento em Portugal, assim como algumas das mais importantes medidas implementadas para o dinamizar.

2.2. CARACTERÍSTICAS DO ARRENDAMENTO EM DIFERENTES NAÇÕES

2.2.1. INGLATERRA

O mercado de arrendamento privado na Inglaterra é caracterizado por senhorios de pequena escala, em que companhias de investimento em propriedades detêm uma pequena parcela do mercado que tem vindo a diminuir. Instituições financeiras possuem uma parcela negligenciável. Os senhorios de pequena escala são os maiores detentores de habitações de arrendamento privado em muitos outros países ocidentais, no entanto o investimento institucional tem um peso importante em países como o Canadá, Finlândia, Holanda, Suécia, Suíça e os Estados Unidos da América. (Crook e Kemp, 2002)

O arrendamento privado na Inglaterra é muitas vezes referido como um modo de ocupação de transição, fazendo parte de uma escada hierárquica em que o topo é a obtenção de casa própria. De facto, o sector de arrendamento privado absorve uma grande fatia dos novos ocupantes habitacionais com 38%, 25% movem para o arrendamento social e 37% movem-se para casas próprias. A maior parte das pessoas que entram para o sector privado de arrendamento são novos ocupantes habitacionais (48%), uma grande parcela abandona casas próprias (36%) e apenas 16% vêm de alojamentos sociais. Uma caracterização mais aprofundada revela que os habitantes que entram no sector de arrendamento privado vindos de habitações próprias geralmente é por motivos de divórcio e numa menor escala para estar mais próximo do trabalho, os que abandonam habitações sociais apresentam também o divórcio como razão determinante, mas com igual importância a mudança de vizinhança e a mudança para uma melhor casa. Os que abandonam o sector privado de arrendamento para habitações sociais apresentam como motivos a mudança para uma melhor casa e por os senhorios os terem obrigado, os que se

mudam para uma habitação própria revelam que o fizeram por querer comprar uma habitação. (Kemp e Keoghan, 2001)

De uma maneira geral, pode-se concluir que as características socio-económicas dos inquilinos do sector privado de arrendamento que mudam para habitações sociais são muito semelhantes às dos que fazem o movimento inverso. Quanto aos que se mudam de casa própria para alojamentos de arrendamento privado eram geralmente mais novos, com uma maior taxa de desemprego e com uma maior probabilidade de estarem divorciados que os que fazem o movimento contrário.

A cada vez maior instabilidade das relações pessoais e a crescente insegurança no trabalho é provável que implique uma maior mobilidade residencial. Assim sendo, o mercado de arrendamento desregulado, com as suas características de acesso imediato, baixos custos de transacção e flexibilidade produz um limitado mas importante papel no mercado habitacional, tornando assim a forma de alojamento moderna. (Harloe citado em Kemp e Keoghan).

Durante os anos 80 e 90 os governos do partido conservador introduziram uma série de medidas para revitalizar o mercado de arrendamento privado que tem estado em queda desde a Segunda Guerra Mundial. Era esperado que a nova estrutura de provisão fizesse com que a escala de investimento aumentasse e modernizasse o sector. A primeira medida foram incentivos fiscais para atrair indivíduos a investir em companhias que operassem com propriedades residenciais, a segunda medida foi a criação de legislação que permitisse o aparecimento de fundos de investimento em habitação (HITs – Housing Investment Trusts) para providenciar um veículo atractivo para as instituições financeiras investir em arrendamento privado. No entanto tornou-se evidente que as instituições financeiras concluíram que os HITs não representavam uma oportunidade de investimento atractiva. (Crook e Kemp, 2002)

Os fundos de pensões eram tidos como principais candidatos a investir em HITs pois não pagam impostos nos lucros dos investimentos que possuem directamente, como por exemplo propriedades residenciais e comerciais, no entanto o procedimento não era simples. Para se qualificar para o tratamento fiscal especial, os HITs tinham que cumprir os requisitos para qualquer fundo de investimento, tinham que cumprir certos critérios específicos e ainda tinham que cumprir os critérios da bolsa de valores. Finalmente a isenção de impostos não era transparente, já que os HITs eram sujeitos a outros impostos, embora a tributação final fosse favorável.

Quando em 1997 o partido trabalhista sucedeu ao partido conservador revelou que não iria reintroduzir o controlo de rendas, o risco político para o investimento reduziu drasticamente, no entanto outros riscos inibiam os investidores. A estrutura do mercado de arrendamento era um obstáculo, com senhorios amadores e de pequena escala, pequenas parcelas e com altos custos de transacção, a dificuldade de assegurar um stock de habitações que pudesse produzir retorno adequado, o alto custo e a fraca qualidade da gestão das propriedades e ainda a falta de informação sobre o valor das rendas em particular. As razões para o insucesso desta iniciativa foram vários: falta de transparência fiscal; os tectos nos valores das propriedades que os HITs podiam adquirir; restrições na compra e venda de propriedades individuais dentro dos portfolios; as regras da bolsa de valores que exigiam que as organizações criassem um portfolio de propriedades em apenas 2 anos; a baixa liquidez e de uma maneira geral a complexidade da estrutura dos HITs com demasiadas regras restritivas. Os motivos que foram considerados causadores do insucesso da iniciativa governamental foram: senhorios amadores e de pequena escala; parcelas pequenas e de grandes custos de transacção, pouca informação acerca de rendas e retornos, gestão cara e de baixa qualidade, presunção de que arrendamento residencial é mais arriscado que o comercial. (Crook e Kemp, 2002)

2.2.2. AUSTRÁLIA

Na Austrália o sector de arrendamento privado sempre teve um papel importante no sistema habitacional do país, apesar de estar em declínio em relação ao sector de casa própria desde o final da Segunda Guerra Mundial, o sector nunca esteve abaixo de 20% do stock habitacional. O sector de arrendamento australiano é caracterizado por senhorios de pequena escala, no entanto o actual clima económico pode reduzir o papel destes pequenos investidores no futuro, abrindo assim oportunidade para os grandes investidores institucionais. As políticas relativas ao alojamento na Austrália sempre procuraram orientar mais do que substituir o mercado, de uma maneira geral a Austrália tem estado livre de controlos legislativos prescritivos e onerosos que constroem os senhorios noutras sociedades capitalistas ocidentais. (Berry, 2000)

As leis que regulam as relações senhorio-inquilino são impostas a nível estatal por isso variam de estado para estado, no entanto, e em relação a legislações semelhantes nos outros países ocidentais, pode-se dizer que os senhorios são favorecidos em relação aos inquilinos, especialmente no que diz respeito à segurança habitacional dos últimos. (Yates citado em Berry, 2000)

Um factor para o papel elevado do arrendamento na Austrália é o de haver poucos constrangimentos à livre circulação de capital em meios urbanos, sendo os principais constrangimentos os altos custos de transacções e as taxas governamentais. O regime fiscal encoraja um padrão de posses diversificado com todas as despesas associadas às propriedades arrendadas, incluindo custos de hipoteca, podem ser deduzidas no total de rendimentos do senhorio. Isto cria a perspectiva de “negative gearing”, ou seja investimentos em propriedades em que o retorno se traduz em importantes deduções fiscais e ganhos de capital, o que é particularmente atractivo para quem está no escalão mais alto de taxa de tributação.

Para os senhorios de pequena escala, as propriedades representam um investimento flexível, controlado e acessível, com a capacidade de serem facilmente alteráveis de uso comercial para habitacional e vice-versa. Contudo, o reverso da medalha é a insegurança para os inquilinos e uma janela para actos discriminatórios. Senhorios individuais detêm cerca de 60% das residências arrendadas, a maior parte do stock restante é detido por pequenas companhias e parcerias (geralmente familiares). Dos investidores que possuem alojamentos arrendados, 76% apenas possuem um alojamento e 16% possuem dois, isto de certo modo enfatiza que o regime fiscal, apesar de muito favorável a quem tem uma propriedade arrendada, é pouco atractivo para grandes investidores. Cerca de dois terços dos investidores dependiam dos ordenados como principal fonte de rendimento, em oposição a rendas ou outra forma de receita.

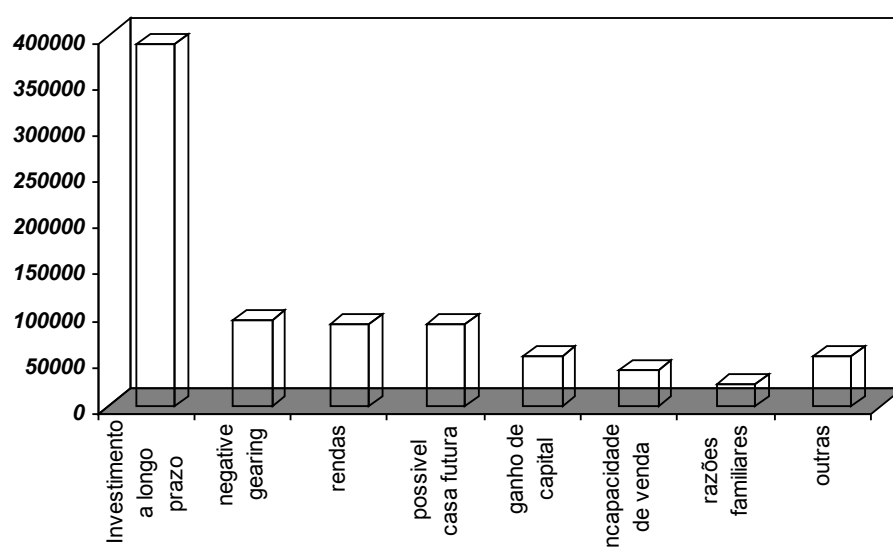


Fig.1 - Razões para o investimento em propriedade arrendada, nota: o número total de inquiridos foram 584 200 e cada podia apresentar mais que uma razão (Berry, 2000)

A importância da receita pelas rendas como motivo de investimento aumenta com a idade do investidor. Era três vezes mais provável que investidores com mais de 64 anos apresentassem esse motivo para investimento do que os investidores entre os 18 e os 34 anos. Deter as propriedades arrendadas para uso pessoal futuro decrescia em importância com a idade do investidor. Era duas vezes mais provável que os investidores dos 18 aos 34 anos o referissem como motivo em relação aos na faixa dos 45 aos 54 anos. A pequena relevância que motivos como “negative gearing” e ganhos de capital apresentaram, provavelmente é devido a que para a maior parte dos investidores, a razão dominante é o investimento a longo prazo que inclui os ganhos de capital e os benefícios fiscais.

O peso dos investidores denominados como acidentais é de cerca 30%, são investidores que herdaram a propriedade arrendada, ou limitaram-se a arrendar o alojamento onde residiam anteriormente.

Os investidores institucionais têm estado largamente ausentes do sector da habitação, apesar do envolvimento significativo em propriedades industriais e comerciais. Os motivos para essa ausência não são muito diferentes do caso inglês: o baixo retorno – os investidores institucionais têm um leque variado de oportunidades de investimento e pressões intensas para investimentos de risco com possibilidades de alto retorno, sendo assim este tipo de investimento pouco atractivo; altos riscos – a incerteza sobre custos de manutenção, as taxas de ocupação, o alto impacto de possíveis mudanças políticas e o valor das propriedades; altos custos de gestão: seria necessário criar novas estruturas organizacionais e instrumentos financeiros, para além de ter que lidar com os inquilinos e gerar retornos fiscais eficientes para os investidores; iliquidez – todos os investimentos em propriedades são ilíquidos quando comparados com acções e obrigações; falta de informação do mercado – o mercado de alojamentos é altamente segmentado por qualidade, localização, vizinhança, tamanho e tipo sendo assim mais difícil para os investidores apurar os preços. Conclui-se que para atrair o investimento institucional no arrendamento será necessário alguma forma de subsídio ou facilitação governamental para reduzir as barreiras que neste momento estão presentes, no entanto a crescente desigualdade económica e insegurança no trabalho pode levar a uma maior procura para alojamento acessível que aumentaria a rentabilidade das propriedades arrendadas. (Berry, 2000)

2.2.3. TURQUIA

O caso da Turquia é muito diferente do da maioria das sociedades ocidentais, já que a formação de um grande sector de arrendamento privado não teve nenhuma contribuição política. O modo particular de desenvolvimento urbano é que permitiu a proliferação do sector como um processo subsidiário da urbanização. Na Turquia o valor das rendas é baixo e é reflexo de uma grande estratificação social, já que os inquilinos pertencem às classes mais baixas. Nas cidades, 40% dos habitantes vivem em alojamentos arrendados e a nível nacional, são 30%. (Balamir, 1999)

2.2.4. SUÍÇA, SUÉCIA E HOLANDA

A filosofia económica germânica desenvolvida nos anos 30 levou a que no pós-guerra surgisse o chamado “mercado social” em que os fornecedores de arrendamento privado e social podiam competir livremente. Esta filosofia foi aplicada nos sistemas de habitações de países em que a influência germânica é tradicionalmente forte, como exemplo desse modelo surgem os casos da Suíça, Holanda e Suécia que se destacam de grande parte dos países ocidentais por uma importante fatia das habitações pertencerem a instituições (Kemeny et al, 2005). Na Suíça, seis por cento do investimento institucional é feito em habitações, na Holanda o valor desce para cerca de dois por cento e na Suécia é de três por cento. Em termos de propriedades detidas por instituições, as habitações representam 52 por cento dos portfolios na Suíça, 50 por cento na Holanda e apesar de não ser dominante na Suécia, atinge um importante valor de 21 por cento. As regulações quantitativas dos portfolios de investimento são impostas em vários países e têm uma clara influência nos seus objectos de investimento. As regulações existem não só para proteger os beneficiários dos fundos do risco associado, mas também para garantir uma procura estável de títulos de dívida pública. Na Suíça, por exemplo, os fundos de pensões têm tectos na posse de certos activos, como 50% em acções, 50% em imobiliário e 20% em activos estrangeiros. O sistema tributário também é um factor que influencia as estratégias de investimento, no caso holandês, o sistema fiscal fez com que o investimento em títulos de dívida fosse mais atractivo que o investimento em acções. (Montezuma, 2006)

Apesar de algumas diferenças nos tipos de ocupação habitacional, é possível verificar na tabela seguinte a importância do sector de arrendamento nestes três países. Este cenário foi resultado de intervenções governamentais no passado sob a forma de subsídios para o sector de arrendamento privado e social e de medidas restritivas para a aquisição de casa própria, nomeadamente a nível fiscal e comparativamente com outros países da Europa Ocidental.

Tabela 1 – tipos de ocupação habitacional (Montezuma, 2006)

Tipo de ocupação habitacional em %	Suíça (2000)	Holanda (2001)	Suécia (1999)
Casa própria	35	53	42
Arrendamento privado	57	12	17
Arrendamento social	3	35	23
Outros tipos	5	0	18

Nestes países as pessoas que habitam casa própria têm uma posição minoritária (na Holanda uma ligeira maioria), mas não é necessariamente uma minoria rica o que indica que o arrendamento não é apenas uma característica de quem auferia baixos vencimentos. De facto, uma razoável proporção de

peças abastadas na Holanda e na Suíça vivem em alojamentos arrendados por investidores institucionais.

Num inquérito postal realizado por Joaquim Montezuma sobre os principais investidores institucionais dos 3 países, foram obtidas respostas por parte de 37 instituições (12% do total inquirido). Das instituições que responderam, 12 eram fundos de pensões, 10 companhias de seguros, 9 companhias de investimento em propriedades, 5 companhias de gestão de activos e 1 banco. A amostra é reduzida o que provavelmente deve-se ao modo como os inquéritos foram feitos, por meio postal, mas também devido a grande parte dos inquiridos não ter investimentos em propriedades residenciais arrendadas. A reduzida amostra também significa que os respondentes tendem a ser apenas os que possuem os maiores portfolios, o que também não surpreende, já que as residências na posse institucional tendem a ser concentradas num pequeno número de instituições. A maioria das instituições (16) detinha portfolios no valor entre 1 bilião e 5 biliões de euros, havendo ainda 7 cujo valor do portfolio excedia esses valores. Quando as empresas foram inquiridas sobre a evolução do seu investimento no sector de arrendamento, a maioria anunciou que iria aumentar o seu investimento.

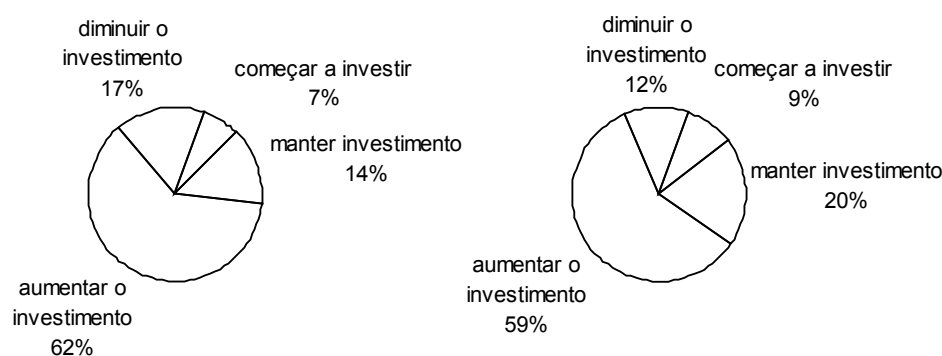


Fig. 2 - Evolução do investimento em arrendamento nos 5 anos anteriores e nos 5 anos posteriores ao inquérito, respectivamente (Montezuma, 2006)

Como é possível verificar pela análise dos gráficos, na maioria destas instituições o investimento no sector de arrendamento privado aumentou nos 5 anos anteriores ao inquérito, e apesar de uma pequena diminuição nas empresas que pretendiam aumentar o seu investimento nos 5 anos posteriores, denota-se uma maior percentagem de empresas que pretendem manter o investimento. É necessário referir que o número de instituições que respondeu ao inquérito sobre a evolução do investimento futuro foi superior ao número que respondeu à evolução do investimento passado, isto aconteceu devido a uma pequena parte das empresas ainda não ter iniciado o investimento no sector do arrendamento privado nos 5 anos transactos.

De acordo com os respondentes, a propriedade residencial é tida principalmente como um activo de valorização ao contrário das propriedades não residenciais que são consideradas como activos geradores de rendimento fixo, pode assim ser dito que o papel especulador dos investidores institucionais pode ser benéfico para diminuir a volatilidade dos preços das habitações. Ou seja, os investidores vendem quando os preços estão altos, aumentando a oferta de habitação quando é mais precisa, e compram quando os preços estão em baixo, ajudando a absorver o excesso de stock habitacional. (Montezuma, 2006).

Os principais motivos considerados pelos investidores institucionais para investir em propriedade residencial foram o retorno total esperado e a diversificação de risco, com razões como benefícios fiscais, subsídios governamentais assim como regulações sobre portfolios a serem considerados de inferior importância. Em comparação com o investimento em acções, o investimento em propriedades residenciais foi considerado muito menos arriscado pela grande maioria das instituições, tendo apenas duas instituições considerado que era mais arriscado. Quando inquiridos sobre os principais problemas do sector privado de arrendamento, as instituições foram consistentes em considerar como principal problema o controlo de rendas, seguido de regulação das relações inquilino-senhorio. Outros problemas com menor peso foram referidos como os baixos retornos, baixa liquidez, fraca qualidade e quantidade do edificado, custos transaccionais e falta de gestão especializada. O estudo indica que poucas instituições dependem de consulta externa para investir em propriedade residencial, o que demonstra a importância da “massa crítica” para este tipo de investimento, também é referir que o investimento em propriedades residenciais é tido pelas instituições como uma maneira de diversificar os portfolios mesmo quando estes já incluem propriedades não residenciais. (Montezuma, 2006)

2.2.5. DINAMARCA

Na Dinamarca, um país em que o mercado do arrendamento privado representa uma importante parcela dos alojamentos (16%) tem vindo a experimentar uma diminuição deste modo de ocupação habitacional. Variações de indicadores macro económicos e políticas fiscais propícias levaram no passado a um aumento do número de pessoas a viver em casas próprias, conjuntamente com os subsídios directos para alojamentos sociais, fez com que fosse difícil a construção de habitação privada de arrendamento. O caso dinamarquês tem a particularidade de tentar promover a reabilitação através do sistema de rendas controladas. As rendas podem ser aumentadas a qualquer altura, mas o senhorio tem que informar os inquilinos antecipadamente com prova escrita de que a nova renda é justificada. Caso os inquilinos não concordem com o aumento da renda proposto, podem recorrer a um tribunal de rendas que resolve as disputas. O tribunal das rendas também pode ser usado pelos inquilinos para obrigar os senhorios a proceder a obras de manutenção, caso os senhorios recusem, perdem o direito de administrar as suas propriedades. Podem acontecer situações em que o senhorio deseja proceder a obras, e o inquilino recusa para não ter que suportar o aumento da renda, nesse caso o tribunal decide sobre a necessidade da obra e o valor do aumento. Na prática, geralmente os tribunais raramente impedem melhorias no edificado, assim como costumam ditar a diminuição do valor das rendas.

Parte do valor das rendas pagas pelos inquilinos é transferido para uma conta controlada pelo senhorio para efeitos de manutenção, os inquilinos podem verificar a conta quando pretenderem, assim os inquilinos sabem quanto podem exigir dos seus senhorios. Se a conta tiver um balanço positivo, o tribunal dificilmente recusará pedidos de melhorias do edificado. Na realidade o sistema de rendas controladas não funcionou tão bem, já que grande parte do stock mais antigo deteriorou-se e o processo de melhorias avançou muito lentamente. (Andersen, 1997)

O texto de Andersen é útil para referir os motivos de investimento /não investimento em reabilitação habitacional. A principal conclusão é a de que esses motivos não são iguais para todos os investidores.

2.3. ARRENDAMENTO EM PORTUGAL

Em Portugal, tal como nos outros países europeus, a população dos grandes centros urbanos deslocou-se para a periferia das cidades, e em parte por isso o património edificado dos centros urbanos encontra-se abandonado e degradado. Uma especificidade de Portugal que acentua este problema é que a indústria de construção civil apenas dedica 5,6% da sua actividade à reabilitação urbana, quando a média europeia é de 33%! (SEH, 2004) O “congelamento” das rendas e a debilidade financeira de muitos proprietários teve um papel decisivo na degradação do parque habitacional dos centros urbanos. O apoio do estado à aquisição de casa própria tem sido privilegiado em relação ao apoio ao arrendamento. Em 1992 o apoio à aquisição de habitação própria representava 87% dos apoios disponibilizados para a habitação, até 1997 esse apoio perdeu peso, cifrando-se em 74%. No entanto, a partir de 1997 até 2002, o apoio à aquisição aumentou até 81%, representando o apoio ao arrendamento os restantes 19%. Na década de 90 o peso de alojamentos arrendados diminuiu de 28% para 21%. (Censos 2001)

Portugal é um dos países europeus com maior rácio de alojamentos por família, situação que também se verifica em países como Espanha, França e Itália. O elevado rácio de alojamentos por família nestes países é justificada pela importância do turismo, situação conhecida por “padrão mediterrânico”. A forte emigração que Portugal ostenta, origina também um aumento do número de habitações de uso sazonal, já que tradicionalmente os emigrantes, ao fim de alguns anos de trabalho no exterior, optam por investir na habitação em Portugal. Em 2001 a repartição de alojamentos segundo a forma de ocupação revelava que 89% dos alojamentos encontravam-se ocupados, no entanto cerca de 924 mil eram de uso sazonal. Dos 544 mil alojamentos vagos, 105 mil encontravam-se para venda e 80 mil para arrendamento.

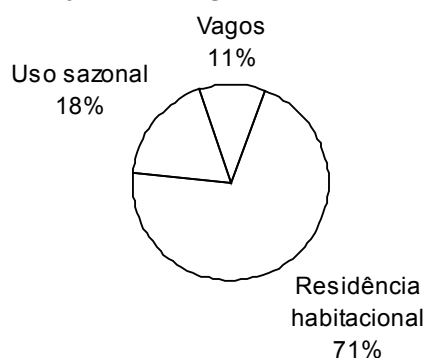


Fig.3 - Forma de ocupação dos alojamentos (Fonte: SEH, 2004)

No período entre 1981 e 2001, o número de alojamentos ocupados pelos proprietários registou um aumento de 71,6%, passando de 1.567.070 para 2.688.469, um valor contrastante com a redução de 30,9% dos alojamentos ocupados como residência habitacional que são propriedade de particulares e empresas privadas (redução de 1.078.497 para 333.719). Esta situação foi motivada essencialmente devido ao congelamento de rendas em 1975, que provocou uma diminuição da oferta de alojamentos para arrendamento. Na década de 90, apesar das alterações legislativas do regime de arrendamento urbano, a tendência de crescimento de alojamentos ocupados por proprietários manteve-se. Explicações para este fenómeno foram o aparecimento de produtos de crédito atractivo para a aquisição de habitação aliados a uma forte descida das taxas de juro motivadas pelo processo de adesão à moeda única europeia a partir de 1996. O período de 1998 a 2001 foi quando este efeito foi mais intenso, com um crescimento muito elevado do endividamento das famílias.

Quando observados os regimes de ocupação pela distribuição geográfica, verifica-se que nas zonas metropolitanas o mercado de arrendamento tem um peso relativo superior. Enquanto que na Grande

Lisboa e Grande Porto, o mercado de arrendamento privado é de respectivamente 29,3% e 28,1%, no resto do Continente esse valor desce para 17,0%.

Tab.2 – Distribuição de alojamentos de residência habitual, não ocupados pelo proprietário por zona geográfica em 2001 (Fonte: SEH, 2004)

Zona Geográfica	Alojamentos arrendados segundo o tipo de contracto %				Sub-arrendados %	Outras operações %
	Total	Contrato de duração limitada	Contrato renovável sem prazo	Contrato de renda social/ apoiada		
Grande Lisboa	90	15	64	11	2	8
Grande Porto	88	14	61	12	2	10
Península de Setúbal	88	11	66	11	2	9
Resto do Continente	77	18	54	5	2	20
Continente	84	16	59	9	2	14

Pela análise da tabela 2 é possível verificar a importância do parque de arrendamento público, que em termos globais representa 9% (72 mil alojamentos) do total de alojamentos arrendados. No entanto é nas grandes áreas metropolitanas que a sua incidência é maior, situando entre 11% e 12%. É também na Grande Lisboa e Grande Porto que os arrendamentos de contrato renovável sem prazo predominam, com uma taxa de incidência superior à do resto do continente.

Tab.3 – Peso dos alojamentos clássicos não ocupados habitualmente por região em 2001 (Fonte: SEH,2004)

Zona Geográfica	Vagos %	Uso Sazonal %
Grande Lisboa	11.6	9.9
Grande Porto	11.9	9.7
Península de Setúbal	10.9	17.5
Resto do Continente	10.4	22.9
Continente	10.9	18.6

Como já havia sido referido anteriormente, o peso dos alojamentos não ocupados é de cerca de 29% do total do parque habitacional clássico, constituindo um total de 1.42 milhões de alojamentos. De notar que a importância relativa dos alojamentos vagos nas regiões de Lisboa e Porto é superior à do resto do continente, sendo que em ambas as regiões a percentagem de alojamentos vagos é superior à percentagem de alojamento de uso sazonal.

Relativamente ao estado de conservação da habitação, segundo dados do censo de 2001, 15% dos alojamentos (800mil) necessitavam obras de conservação, sendo que 350 mil estavam degradados ou muito degradados.

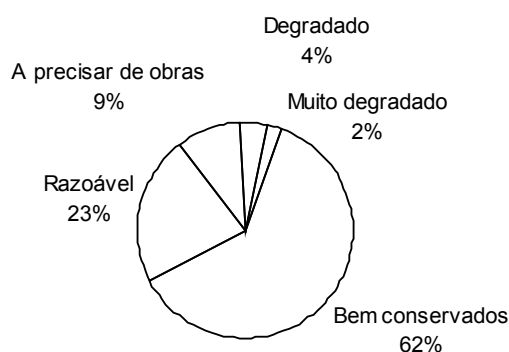


Fig.4 – Estado de conservação dos alojamentos em Portugal em 2001 (Fonte: SEH, 2004)

Analisando as necessidades de obras consoante o regime de ocupação, verifica-se que dos 800 mil alojamentos que necessitam de obras, 510 mil (64%) são de residência habitual, 180 mil (22%) encontram-se vagos e os restantes 110 mil (14%) são de uso sazonal.

Tab.4 – Alojamentos clássicos de acordo com o regime de ocupação e estado de conservação (Fonte: SEH, 2004)

	Residência habitual	Uso Sazonal	Vagos	Total
Sem necessidades de reparação	2.214.208	624.481	252.324	3.091.013
Pequenas reparações	827.704	190.317	114.771	1.132.792
Reparações médias	322.591	71.129	76.397	470.117
Grandes reparações	129.952	27.662	53.706	211.320
Muito degradado	56.774	10.830	46.579	114.183

Analisando a tabela 4, é sem surpresas que se verifica que grande parte dos alojamentos muito degradados se encontram vagos, no entanto cerca de metade dos alojamentos muito degradados são utilizados como residência habitual.

2.3.1. NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO

A 27 de Fevereiro foi aprovado o novo regime de arrendamento urbano pela lei nº6/2006, o NRAU tem como objectivo a actualização gradual das rendas antigas, assim como a minimização de conflitos entre as partes e a criação de mecanismos para a sua resolução. A lei entrou em vigor a 28 de Junho de 2006 e diz respeito a todos os contratos de arrendamento, tanto os que estão em vigor como os que venham a ser celebrados no futuro.

Os contratos que podem ter as rendas actualizadas são os que foram celebrados antes de 15 de Outubro de 1990 (data do decreto de lei nº 321-B/90), caso sejam habitacionais e o estado de conservação do

edificado não seja mau ou péssimo, ou antes de 30 de Setembro de 1995 (data do decreto de lei nº 257/95) caso sejam não habitacionais. As Câmaras Municipais devem ter Comissões Arbitrais Municipais que encarreguem um engenheiro ou arquitecto de determinar o nível de conservação, baseado em critérios objectivos fixados em diploma próprio. Os contratos celebrados após as datas referidas continuarão a ter as rendas actualizadas em função da inflação, cujo coeficiente é publicado anualmente.

Os aumentos de renda estão condicionados à avaliação fiscal do imóvel e do seu nível de conservação. A renda actualizada corresponde a 4% do valor fiscal do imóvel multiplicado por um coeficiente de conservação, por exemplo, a um nível de conservação médio corresponde um coeficiente de 0,9. A nível de cessação de contratos, o senhorio continua a só poder terminar o contrato em caso de incumprimento do inquilino, ou se necessite do imóvel para habitação própria. Quando o estado de conservação do edificado é inferior a médio o inquilino pode intimar o senhorio a proceder a obras, caso o senhorio não aceite, o inquilino pode solicitar à câmara a realização de obras coercivas, realizar as obras ele próprio ou ainda adquirir o locado pelo valor da avaliação fiscal. A nova lei também permite que a actualização da renda seja gradual variando entre os 2 e os 10 anos dependendo de o arrendamento ser habitacional ou não habitacional e a idade, situação económica e grau de incapacidade do inquilino.

Esta lei do arrendamento procura ir de encontro às necessidades sócio-económicas actuais e aumentar a justiça nas relações senhorio-inquilino. Há uma intenção clara de tentar corrigir mecanismos associados ao arrendamento que levaram à degradação do edificado e aparentemente este regulamento leva a uma maior agilização de processos. No entanto, estes benefícios não deverão ser suficientes para gerar uma aposta clara por parte de grupos privados no mercado de arrendamento habitacional.

Os resultados até final de 2007 não foram muito animadores, segundo os dados sobre a aplicação electrónica disponível no site do IHRU, as rendas actualizadas são menos de 200. Os pedidos de vistoria do coeficiente de conservação do edificado foram cerca de 4.000, tendo sido determinados apenas 1.200 e os pedidos de avaliação fiscal foram cerca de 3.500. No Porto a procura foi reduzida, com apenas 184 processos até essa data, com uma taxa de conclusão de 84%, representando uma média de 14 processos por mês. Estes resultados estão muito longe do pretendido que era 20.000 processos concluídos no final do primeiro ano em vigor.

2.3.2. INICIATIVA PORTA 65

A Iniciativa Porta 65 foi criada com a missão de promover o dinamismo no mercado de arrendamento, através do apoio a soluções de arrendamento com vocação social que favoreçam a mobilidade residencial. Cabe ao IHRU assegurar a eficácia de gestão, assim como promover a intervenção concertada do Estado, autarquias e outras entidades, públicas, privadas ou cooperativas. Os instrumentos que integram a Iniciativa Porta 65 são os seguintes:

- Porta 65 – Bolsa de Habitação & Mobilidades – instrumento de gestão da disponibilização de habitações de propriedade pública e privada para arrendamento directo ou mediado, através de um sistema de bolsa de habitações disponíveis para arrendamento;
- Programa Porta 65 – Jovem – instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolados, constituídos em agregados ou em coabitação;
- Programa Porta 65 – Gestão e Proximidade – instrumento de apoio à gestão de proximidade do parque para arrendamento com vocação social, através da contratualização com entidades locais previamente certificadas como agências de intervenção local para a gestão do parque

habitacional e de apoio técnico à profissionalização da actividade de gestão desse parque de arrendamento;

- Programa Porta 65 – Residência (Coabitação) Apoiada – instrumento de apoio à promoção, por entidades que prossigam fins assistenciais e de solidariedade social, de soluções de arrendamento em residências colectivas para grupos populacionais com necessidades específicas ou temporárias, tais como pessoas sem abrigo, idosos ou imigrantes.

O Programa Porta 65 – Jovem, o de maior mediatismo, veio substituir em 2007 o IAJ (Incentivo ao Arrendamento Jovem). A primeira versão do programa foi criticada por alguns sectores da oposição, pois para além de ter uma menor dotação orçamental, o número de jovens apoiados passou de 26.000 (IAJ) para menos de 6000 (Porta 65). Posteriormente foram alteradas algumas das condições que haviam provocado a recusa de subvenção a muitas candidaturas, assim os valores das rendas máximas foram alterados, em especial no Grande Porto e Grande Lisboa e a taxa de esforço (peso máximo que a renda pode ter no rendimento mensal bruto) passou de 40% para 60%. Estas alterações foram recebidas com agrado pelo Movimento Porta 65 Fechada, um grupo independente apartidário que vinha exigindo alterações profundas no decreto de lei que regula o acesso ao programa. Quem pode beneficiar do Porta 65 – Jovem são jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30 anos (no caso de casais de jovens, um dos elementos pode ter até 32 anos) que cumpram um conjunto de requisitos presentes no **Decreto-Lei n.º 308/2007 de 3 Setembro (anexo)**. Requisitos esses que garantem uma maior justiça na atribuição de subvenções e minimização de situações fraudulentas.

2.4. CONCLUSÃO

As experiências analisadas mostram diferenças significativas na estrutura dos mercados de arrendamento. Através da análise ao caso inglês, foi possível verificar a dificuldade em mobilizar instituições a investir no mercado de arrendamento e os motivos do insucesso da introdução dos fundos de investimento para o mercado de arrendamento. Também na análise de Inglaterra clarificou-se a importância do arrendamento como resposta à necessidade de uma maior mobilidade residencial fruto de uma maior instabilidade laboral e dos agregados familiares.

O estudo da Austrália revela os principais motivos que levam as pessoas a investir no mercado de arrendamento num país que apresenta elevadas taxas de arrendamento no stock habitacional, sendo o investimento a longo prazo o motivo que os inquiridos mais referiram.

A Turquia é referida apenas de uma maneira demonstrativa que a formação de um grande sector de arrendamento privado não tem que ser forçosamente fruto de intervenções políticas nesse sentido.

A Suíça, Suécia e Holanda são analisadas em conjunto neste trabalho, fruto da relevância de alguns estudos e inquéritos realizados nestes três países em simultâneo. Estes países têm em comum a elevada importância dos seus sectores de arrendamento privado ou social e o forte investimento institucional em habitação. Através de um inquérito postal realizado por Joaquim Montezuma a um grupo de instituições de referência, várias conclusões foram retiradas, como a diversificação de risco associada ao investimento em residências para arrendamento e a tendência para aumentar esse mesmo investimento.

A análise da situação dinamarquesa é relevante no sentido em que há uma tentativa de promover a reabilitação de imóveis arrendados através de um sistema de rendas controladas, em que parte da renda era direccionada para a conservação e manutenção. Este sistema não teve os resultados esperados, mostrando-se insuficiente para evitar a degradação do stock habitacional mais antigo.

Os estudos analisados contribuem para mostrar que é importante ter em conta as motivações e condições de investimento dos diversos tipos de senhorio.

Portugal é um país caracterizado por um elevado rácio de alojamentos por família, com diversas habitações de uso sazonal, no entanto um elevado número de habitações encontram-se vagas e a necessitar reparações. Actualmente procura-se incentivar e dinamizar o sector de arrendamento através de instrumentos como o NRAU ou a iniciativa Porta 65. O NRAU procura combater abertamente alguns dos factores que levaram à degradação de imóveis arrendados através de actualizações de rendas, contudo os dados preliminares são desanimadores com os resultados de pedidos de vistoria de conservação e de avaliação fiscal muito abaixo do pretendido. A iniciativa Porta 65 surgiu para apoiar soluções de arrendamento com vocação social. O programa porta 65 – Jovem, tal como o NRAU, apresentou resultados abaixo do esperado na sua primeira versão. Os factores que motivaram a exclusão de muitas candidaturas na primeira versão do programa foram corrigidos e assim é de prever que os novos resultados venham a ser mais positivos.

Pode dizer-se que coexistem/permanecem duas problemáticas no sector de arrendamento em Portugal: a problemática dos arrendamentos mais antigos e a problemática das condições de dinamização de uma nova oferta de habitação arrendada.

3

Características da cidade do Porto relevantes para o processo de reabilitação e projectos estruturantes no exterior

3.1. NOTA INTRODUTÓRIA

A cidade do Porto, em especial o seu centro, encontra-se com claras necessidades de regeneração, tendo sido por isso alvo de vários projectos e iniciativas ao longo dos últimos anos. Esses projectos eram diferenciados no que respeita ao alvo espacial e modo de actuação, no entanto todos tinham um objectivo em comum que era combater a degeneração da cidade e criar condições de qualidade urbana.

Através da experiência acumulada das diversas iniciativas foi possível elaborar o “Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções da Reabilitação Urbana do na Baixa do Porto” em que é referido que para as acções de reabilitação do parque edificado terem sucesso teriam que atender à natureza e à dimensão dos problemas que contribuem para a “degeneração” da área central da cidade do Porto, ou seja atender aos factores de ordem económica, funcional, institucional, social e espacial. Só no reconhecimento da diversidade destes factores é possível apoiar a relação entre as estratégias (“o que fazer”) e as suas formas de desenvolvimento operacional (“como fazer”). (Vásquez et al, 2004)

Após a identificação dos elementos de diagnóstico da cidade do Porto, neste capítulo também são referidas as tendências actuais do mercado da habitação na cidade do Porto, e por fim algumas medidas de intervenção de requalificação urbana. Este capítulo tem por objectivo a compreensão dos dinamismos da cidade do Porto e reconhecer algumas medidas adoptadas noutros locais, de maneira a possibilitar a análise do modelo de intervenção da reabilitação da cidade do Porto, descrito no capítulo seguinte.

3.2. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO

Como já foi referido anteriormente, o processo de suburbanização pelo qual as principais cidades passaram e a posterior alteração das actividades económicas, levou ao aparecimento de novos centros urbanos e ao abandono dos centros históricos.

Crê-se que a cidade do Porto seja um desses casos, em que o centro histórico está votado ao abandono e os habitantes são progressivamente mais idosos. Esta afirmação pode ser sustentada, recorrendo a dados dos Censos e outros estudos. Recorrendo às delimitações espaciais do Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto, é possível tirar algumas conclusões. As unidades espaciais referidas são: o Concelho do Porto; a ACRRU (Área Crítica de Reconversão e Reconversão) – unidade espacial que irá ser referida mais à frente no âmbito da análise da SRU; núcleo histórico – freguesias de São Nicolau, Miragaia, Sé e Vitória; anel central – freguesias de Bonfim, Cedofeita, Massarelos e Santo Ildefonso.

3.2.1. ESTRUTURA ETÁRIA E DINÂMICAS OCUPACIONAIS

Os dados censitários revelam que a população residente está a diminuir desde 1981, sendo que na última década de análise (1991-2001) essa perda ainda foi mais acentuada, pode-se ainda verificar que é no núcleo histórico que a redução foi mais significativa com uma diminuição de 27,2% no período de 1981-1991 e de 35,0% no período de 1991-2001, o que significa que a população em 2001 era menos de metade da população de 1981. A descida do número de habitantes foi verificada em todas as unidades espaciais analisadas em oposição com a área da AMP (Área Metropolitana do Porto) que tem sido alvo de aumento populacional, isto significa que o aumento do número de habitantes das periferias tem sido superior à perda registada no Porto, o que de facto vem de acordo com as dinâmicas urbanas verificadas nas principais cidades ao longo do último século. Na ACRRU, apesar da perda habitacional, é possível verificar que a densidade habitacional é bastante superior à média metropolitana.

A nível da distribuição etária é possível verificar o envelhecimento da população com o aumento percentual do número de habitantes com mais de 65 anos e na diminuição da população com menos de 14 anos. No núcleo histórico é onde se encontra a maior percentagem de população com mais de 65 anos (24%), embora na área central e na ACCRU a percentagem seja muito próxima. Um indicador claro do envelhecimento da população é que em 2001 o número de habitantes com mais de 65 anos era superior ao número de habitantes com menos de 14 anos em todas as freguesias, algo que não se verifica em 1991, quando no núcleo central a população com menos de 14 anos excedia a população com mais de 65 anos. No núcleo central, apesar da diminuição acentuada do número total de habitantes, o número de habitantes com idade superior a 65 anos aumentou. (Vásquez et al, 2004)

A nível da dimensão dos agregados familiares também é possível verificar alterações, com uma maior percentagem em 2001 comparativamente com 1991 de famílias com uma ou duas pessoas, sendo cerca de 60% em todas as áreas. Na população com mais de 15 anos em 2001, no núcleo histórico havia mais reformados, mais desempregados e menos estudantes que no anel central e no Porto.

A nível de escolarização, a população residente no núcleo histórico com nenhum nível de ensino ou apenas o primeiro ciclo representa 52% da população nessa área. Pelo contrário no anel central, 25% da população tem um nível de ensino superior. Esta diferença de resultados é explicada pela influência

de áreas como Boavista e Antas. A taxa de desemprego no núcleo histórico aumentou consideravelmente entre 1991 e 2001, passando de 11,9% para 15,6%, na área central e no concelho do Porto também é possível denotar um aumento da taxa de desemprego embora muito menos significativo. Todos estes factores evidenciam o processo de fragilização social no núcleo histórico. (Vásquez et al, 2004)

Tab.5 – Elementos de diagnóstico I (Fonte: Vasquez et al, 2004)

	Área	População Residente (2001)		Densidade Populacional (2001)	População Residente (1991)	População Residente (1981)	Variação da população residente (1991-2001)	
	(Km ²)	Hab.	%	Hab/Km ²			Nº	%
Miragaia	0,4	2810	1,1	7025,0	4771	6457	-1961	-41,1
Vitória	0,3	2720	1,0	9066,7	4271	6181	-1551	-36,3
São Nicolau	0,2	2937	1,1	14685,0	3957	4840	-1020	-25,8
Sé	0,4	4751	1,8	11877,5	7343	10483	-2592	-35,3
Núcleo Histórico	1,3	13218	5,0	10167,7	20342	27961	-7124	-35,0
Cedofeita	2,7	24784	9,4	9179,3	32066	36841	-7282	-22,7
Stº Ildefonso	1,2	10044	3,8	8370,0	14431	20145	-4387	-30,4
Bonfim	2,9	28578	10,9	9854,5	34497	38605	-5919	-17,2
Massarelos	1,7	7756	2,9	4562,4	9336	10100	-1580	-16,9
Anel Central	8,5	71162	27,0	8372,0	90330	105691	-19168	-21,2
ACRRU	9,8	84380	32,1	8610,2	110672	133652	-26292	-23,8
Porto	40,1	263131	100,0	6561,9	302472	327368	-39341	-13,0
AMP	814,8	1260680	20,9	1547,2	1167800	1117920	92880	8,0

Tab.6 – Elementos de diagnóstico II (Fonte: Vasquez et al, 2004)

	Variação da população residente (1981-1991))		Famílias Clássicas Residentes (2001)		Famílias Clássicas Residentes (1991)	Famílias Clássicas Residentes (1981)	Variação do nº de famílias (1991-2001)	
	Nº	%	Nº	%			Nº	%
Miragaia	-1686	-26,1	1111	2,5	1661	2165	-550	-33,1
Vitória	-1910	-30,9	1130	2,4	1615	2219	-485	-30,0
São Nicolau	-883	-18,2	1075	2,7	1273	1489	-198	-15,6
Sé	-3140	-30,0	1880	2,5	2762	3412	-882	-31,9

	Variação da população residente (1981-1991))		Famílias Clássicas Residentes (2001)		Famílias Clássicas Residentes (1991)	Famílias Clássicas Residentes (1981)	Variação do nº de famílias (1991-2001)	
	Nº	%	Nº	%			Nº	%
Núcleo Histórico	-7619	-27,2	5196	2,5	7311	9285	-2115	-28,9
Cedofeita	-4775	-13,0	10269	2,4	11661	11957	-1392	-11,9
Stº Ildefonso	-5714	-28,4	4512	2,2	5475	7404	-963	-17,6
Bonfim	-4108	-10,6	11925	2,4	12197	12225	-272	-2,2
Massarelos	-764	-7,6	3089	2,5	3122	3099	-33	-1,1
Anel Central	-15361	-14,5	29795	2,4	32455	34685	-2660	-8,2
ACRRU	-22980	-17,2	34991	2,4	39766	43970	-4775	-12,0
Porto	-24896	-7,6	100696	2,6	99324	97582	1372	1,4
AMP	49880	4,5	436346	2,9	353642	306659	82704	23

Tab.7 – Elementos de diagnóstico III (Fonte: Vasquez et al, 2004)

	População com mais de 65 anos (1991)		População com mais de 65 anos (2001)		Variação do peso da pop. maior de 65 (1991-2001)	População com menos de 14 anos (1991)		População com menos de 14 anos (2001)		Variação do peso da pop. menor de 14 (1991-2001)
	Hab.	%	Hab.	%	%	Hab.	%	Hab.	%	%
Miragaia	771	16	638	23	7	797	17	291	10	-6
São Nicolau	621	16	617	21	5	817	21	373	13	-8
Sé	1331	18	1140	24	6	1407	19	611	13	-6
Vitória	889	21	770	28	7	663	16	282	10	-5
Núcleo Histórico	3612	18	3165	24	6	3684	18	1557	12	-6
Bonfim	6102	18	6670	23	6	4940	14	2910	10	-4
Cedofeita	5104	16	5365	22	6	4717	15	2343	9	-5
Massarelos	1386	15	1535	20	5	1515	16	852	11	-5
Stº Ildefonso	2960	21	2759	27	7	1993	14	847	8	-5
Anel Central	15552	17	16329	23	6	13165	15	6952	10	-5
ACRRU	19164	17	19494	23	6	16849	15	8509	10	-5
Porto	44780	15	51003	19	5	51269	17	31968	12	-5

3.2.2. ARRENDAMENTO NO PORTO

A importância do arrendamento no concelho do Porto, em especial no núcleo histórico, é facilmente verificável, já que cerca de 80% das famílias que habitam no núcleo central residem em alojamentos arrendados ou subarrendados. No anel central e no concelho do Porto as percentagens de alojamentos de ocupante-proprietário e de alojamentos arrendados são muito semelhantes entre si. Um factor, que é tido como um dos motivos para a degradação do edificado, é o baixo nível das rendas e o que se verifica é que no núcleo histórico cerca de metade dos alojamentos arrendados têm rendas inferiores a 35€, sendo de 72,4% o número de alojamentos dessa zona com rendas inferiores a 100€. Contudo, nos censos 2001, também é referido que no concelho do Porto cerca de um quarto dos contratos de arrendamento foram realizados depois de 1990, o que é revelador das necessidades de mobilidade residencial existentes, mesmo tendo em conta que nas áreas centrais o investimento para habitações para arrendamento é muito baixo.

Tab.8 – Alojamentos por escalão de renda (Fonte: Vasquez et al, 2004)

Alojamentos clássicos arrendados segundo o escalão de renda	Até 99.75 €		Até 34.91 €		Total (Alojamentos clássicos arrendados)
	Aloj.	%	Aloj.	%	
Miragaia	551	72,3	374	49,1	762
São Nicolau	641	74,3	485	56,2	863
Sé	980	72,6	673	49,9	1350
Vitória	632	70,4	390	43,4	898
Núcleo Histórico	2804	72,4	1922	49,6	3873
Bonfim	3663	67,0	2050	37,5	5468
Cedofeita	2621	64,1	1328	32,5	4089
Massarelos	967	70,7	544	39,8	1368
Stº Ildefonso	1882	68,5	943	34,3	2747
Anel Central	9133	66,8	4865	35,6	13672
ACRRU	11937	68,0	6787	38,7	17545
Porto	33175	74,1	23128	51,7	44747

Um problema que se abate sobre o Porto, em especial no núcleo histórico é o crescimento do número de alojamentos vagos, no período entre 1991 e 2001 o número de alojamentos vagos aumentou de 836 para 1950 (aumento de 133%) no núcleo histórico, enquanto que no anel central esse aumento foi de 74%, tendo passado de 4271 para 7440. Esses números representam um quinto dos alojamentos nessa área e metade do número de alojamentos vagos no concelho do Porto.

3.2.3. CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Segundo os critérios do INE para classificação dos edifícios, mais de metade dos edifícios da ACRRU estão em mau estado de conservação, sendo que no núcleo histórico esse valor sobe para 63,7% (na freguesia de Vitória são 85,2%!). Os edifícios do núcleo histórico que necessitam de intervenções ao nível das coberturas são 85%, ao nível das estruturas são 80% e a nível das paredes e caixilharias exteriores são 84%, enquanto que no anel central esses números descem para 73, 70 e 75% respectivamente, embora continuem extraordinariamente altos.

Nos edifícios destinados ao comércio e serviços os níveis médios de degradação ainda são mais intensos, sendo que os custos de obras de manutenção não são proporcionais ao valor das rendas praticadas. Outros factores de qualidade de vida estão negligenciados, como por exemplo as condições de sobrelocação de 40% das famílias que residem do núcleo histórico.

Num estudo elaborado pela Quaternaire Portugal em 2000, foram feitos inquéritos junto de habitantes da baixa do Porto, e nesses inquéritos foi possível verificar a abertura de 56% dos arrendatários a um aumento das rendas se fossem realizadas obras de conservação. A atratividade da baixa não está em causa, já que estudantes universitários e profissionais das artes e cultura elegem-na como um dos lugares preferenciais para residir, no entanto a relação qualidade/custo parece ser o maior obstáculo. As populações jovens que são quem mais é atraído pela elevada oferta de equipamentos de cultura e lazer da baixa têm um poder de compra reduzido e assim difícil acesso a alojamentos em bom estado de conservação na baixa. (Vasquez et al, 2004)

3.2.4. TENDÊNCIAS DE REABILITAÇÃO

Alguns dados estatísticos permitem aferir quais são as tendências actuais no mercado habitacional, por exemplo no mercado imobiliário é possível verificar na tabela 9 que os contratos de compra e venda de prédios urbanos, rústicos e mistos têm diminuído desde 2002. Em 2002 foram transaccionados 329.301 em Portugal, dos quais 7.169 no Porto. Em 2007 esses valores desceram para 281.365 e 5.613 respectivamente, ou seja uma perda de cerca de 15% dos movimentos em Portugal e 22% no Porto. A redução do movimento de prédios rústicos no Porto é ainda mais acentuada, embora a amostra de prédios deste tipo seja pouco significativa.

Tab.9 – Contratos de compra e venda de prédios urbanos, rústicos e mistos por período de referência e localização geográfica (Fonte: INE)

Contratos de compra e venda					
Período de referência	Localização geográfica	Total	Urbanos	Rústicos	Mistos
2007	Portugal	281365	210892	66173	4300
	Continente	265314	201736	59619	3959
	Grande Porto	28340	27118	1147	75
	Porto	5613	5604	7	2
2006	Portugal	285483	219466	61945	4072
	Continente	270331	210131	56437	3763
	Grande Porto	28042	26937	1043	62
	Porto	5437	5430	5	2
2005	Portugal	300044	230925	64764	4355
	Continente	285470	222108	59363	3999
	Grande Porto	31805	30696	1041	68
	Porto	6588	6562	23	3
2004	Portugal	276292	219726	52684	3882
	Continente	262698	211020	48067	3611
	Grande Porto	28106	27019	1035	52
	Porto	5829	5792	33	4
2003	Portugal	300105	230063	65532	4510
	Continente	285300	221540	59590	4170
	Grande Porto	31944	30526	1332	86
	Porto	7032	6957	66	9
2002	Portugal	329301	254645	70679	3977
	Continente	313089	245231	64211	3647
	Grande Porto	38366	36714	1565	87
	Porto	7169	7125	39	5

A partir da tabela 10 é visível que, apesar de o número de licenciamentos de obras de edificação e demolição ter diminuído entre 2002 e 2007 em Portugal, no Porto sucedeu-se o oposto. No Porto, entre 2004 e 2005, o número de obras de edificação quase duplicou. As obras de demolição tiveram um aumento ainda mais acentuado, subindo de 9 obras de demolição em 2002 e 3 em 2003, para 97 e

134 obras em 2006 e 2007 respectivamente. Esta evolução pode ser indicativa de um maior número de obras de reabilitação do edificado, a que não deve ser indiferente o trabalho desenvolvido pela Porto Vivo – SRU, entidade que irá ser descrita mais à frente neste trabalho.

Tab.10 – Licenciamento de edifícios por período de referência e localização geográfica (Fonte: INE)

Edifícios licenciados				
Período de referência	Localização geográfica	Total	Obras de edificação	Obras de demolição
2007	Portugal	45369	42860	2509
	Continente	42522	40073	2449
	Grande Porto	2354	2189	165
	Porto	584	450	134
2006	Portugal	49005	46177	2828
	Continente	45803	43063	2740
	Grande Porto	2403	2273	130
	Porto	516	419	97
2005	Portugal	50641	48493	2148
	Continente	47301	45225	2076
	Grande Porto	2289	2210	79
	Porto	299	250	49
2004	Portugal	52370	49969	2401
	Continente	49076	46753	2323
	Grande Porto	2431	2392	39
	Porto	272	265	7
2003	Portugal	56279	54187	2092
	Continente	53008	50962	2046
	Grande Porto	2426	2393	33
	Porto	252	249	3
2002	Portugal	62165	60042	2123
	Continente	58232	56168	2064
	Grande Porto	2900	2852	48
	Porto	278	269	9

Na tabela 11, pode-se aferir a importância crescente das obras de reconstrução no Porto, em especial no licenciamento, sendo que os indicadores de reconstruções concluídas deverá aumentar nos anos seguintes. A nível global de Portugal, o peso das reconstruções relativamente às novas construções

continua a ser diminuto, apresentando até uma tendência de diminuição. Apesar do aumento do número de reconstruções no Porto, é possível verificar que esse aumento não é suficiente para alterar consideravelmente o número de reconstruções por cada 100 novas construções no Grande Porto, o que indica que nas áreas periféricas do Porto, o peso da construção nova ainda é esmagador.

Tab.11 – Licenciamento e conclusão de reconstruções por cada 100 novas construções por período de referência e localização geográfica (Fonte: INE)

Período de referência	Localização geográfica	Reconstruções concluídas por 100 novas construções concluídas	Reconstruções licenciadas por 100 novas construções concluídas
2007	Portugal	3,40	3,20
	Continente	3,60	3,30
	Grande Porto	1,60	3,80
	Porto	13,70	37,40
2006	Portugal	4,20	3,80
	Continente	4,40	3,90
	Grande Porto	1,10	3,00
	Porto	4,40	27,30
2005	Portugal	4,30	3,80
	Continente	4,40	4,00
	Grande Porto	1,10	1,00
	Porto	9,70	2,80
2004	Portugal	5,00	4,60
	Continente	5,10	4,70
	Grande Porto	1,50	1,40
	Porto	8,50	3,50
2003	Portugal	5,20	5,70
	Continente	5,40	5,90
	Grande Porto	1,50	1,30
	Porto	5,30	9,80
2002	Portugal	5,50	5,40
	Continente	5,50	5,60
	Grande Porto	2,00	1,50
	Porto	5,10	12,80

3.3. PROJECTOS ESTRUTURANTES

3.3.1. INTERVENÇÕES DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

O problema da degradação física do edificado dos centros urbanos não é, naturalmente, problema único da cidade do Porto, sendo que por toda a Europa grande parte dos países tem implementado medidas para reabilitar o tecido urbano. Essas medidas têm variado na natureza e dimensão da intervenção, sendo que na maior parte dos casos, os resultados dessas medidas ainda não estão perfeitamente definidos, sendo prematuro neste ponto tirar conclusões sobre a eficácia das mesmas, embora haja casos de estudo que importa apresentar.

Como apresentação de alguns casos do que tem sido feito nessa área, podemos apresentar o exemplo da Irlanda: O governo irlandês foi pioneiro na implementação de isenções fiscais como medida de regeneração urbana, essas medidas fiscais incidiram particularmente em deduções sobre o imposto de rendimento, o que possibilitou uma reabilitação do centro urbano com poucos custos públicos. Os incentivos variavam naturalmente em função do uso e dos beneficiários, tendo sido privilegiado a reabilitação em oposição à nova construção, os inquilinos (ou proprietários-ocupantes) em oposição aos promotores bem como situações específicas de intervenção, como o alojamento para estudantes (Dublin é uma cidade com uma comunidade estudantil de grande dimensão).

A nível comunitário há estudos, promovidos por redes de investigação, como o SOCOHO (The Importance of Housing Systems in Safeguarding Social Cohesion in Europe) em que é feito um estudo em seis estados-membros (França, Áustria, Suécia, Espanha, Holanda e Reino Unido), sobre que medidas podem ser implementadas a nível do alojamento de maneira a responder às transformações das estruturas familiares e demográficas.

A nível comunitário existe também um portal de cooperação que permite aos estados membros partilhar conhecimentos sobre como desenvolver eficazmente uma política urbana e promover a vitalidade das cidades europeias, esse portal é o EUKN (European Urban Knowledge Network) que integra 15 países europeus.

Um exemplo que importa demonstrar, apesar de não pertencer à União Europeia, é o dos Estados Unidos, por ter uma organização cidadina marcadamente ocidental tal como as cidades europeias. Nos Estados Unidos da América, a regeneração social e económica das zonas urbanas deprimidas tem sido feito essencialmente através de incentivos fiscais, o TIF (Tax Incremental Financing) que corresponde a um congelamento do imposto sobre a propriedade imobiliária (property tax) que no exemplo português corresponderia a um congelamento do IMI, esse congelamento do imposto seria feito sobre áreas previamente delimitadas (TID – Tax incremental district). Nessas áreas é elaborado um plano de intervenção, de maneira a qualificar o espaço público e dotá-lo de infra-estruturas.

O financiamento dessa intervenção é feito através de empréstimos, emissão de títulos de dívida e articulação com promotores privados. O congelamento do imposto acrescido da qualificação da área possibilita a captação de investimento privado, que por sua vez induz um crescimento económico e um aumento de receitas tributárias nessa área, receitas essas que serviriam para amortizar a dívida contraída, que no momento em que for totalmente reembolsada, o TIF é extinto (caso contrário o TIF é extinto num período nunca superior a 23 anos) e nesse momento o valor patrimonial das propriedades é descongelado. O TIF acaba por funcionar como uma afectação indirecta dos recursos fiscais na requalificação urbana.

3.3.2. INICIATIVA JESSICA

JESSICA, Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas, é uma iniciativa conjunta da Comissão de Cooperação com o Banco Europeu de Investimentos (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB) para promover investimento sustentável em áreas urbanas, permitindo assim aos estados membros criar fundos de desenvolvimento urbano (FDU) destinados a apoiar a reabilitação urbana. (Fonte: Site da União Europeia consultado em Dezembro)

O âmbito do JESSICA é naturalmente mais alargado do que o relativo à reabilitação urbana, pois para atingir o objectivo de uma comunidade sustentável, tem que actuar em áreas como problemas ambientais, demográficos, segurança e de coesão social, no fundo seguir as bases preconizadas pela carta de Leipzig para a política urbana europeia, em que uma das principais metas é o fortalecimento dos centros urbanos. (Fonte: Site da União Europeia consultado em Dezembro)

A carta de Leipzig refere que o investimento nos centros das cidades deve ser orientado para a recuperação de edifícios residenciais e comerciais, dotando as áreas de maior diversidade de actividades e atraindo mais pessoas e investimento fazendo com que a dispersão das cidades diminua, diminuindo assim também o tráfego automóvel, o consumo energético e a área de solo ocupada.

Através do JESSICA, pretende-se que haja uma visão comum na comunidade para a renovação urbana, e com a disponibilização de fundos estruturais criar um efeito de alavancagem, mobilizando assim recursos financeiros complementares (públicos e privados). Os projectos de desenvolvimento urbano financiados pelos JESSICA terão que ter uma definição técnica muito clara, inserida numa estratégia local ou regional e deverão ser económica e financeiramente viáveis, ou seja possibilitando a recuperação do investimento inicial.

Exemplos de projectos que podem ser financiados pela iniciativa JESSICA:

- Infra-estrutura urbana básica e mobiliário urbano;
- Parques de estacionamento;
- Transporte publica e gestão do trânsito;
- Infra-estrutura de serviços públicos (água, saneamento, gás, electricidade, etc.);
- Demolição, limpeza e preparação dos terrenos;
- Habitação para estudantes e para idosos;
- Escolas;
- Melhoria da eficiência energética;
- Equipamentos sanitários;
- Centros culturais;
- Complexos multiusos (comerciais, turísticos, desportivos, lúdicos, etc.);
- Restauro de edifícios classificados e históricos;
- Novas áreas de actividades (parques científicos, centros artesanais, etc.);

Em termos formais, para tirar partido da iniciativa JESSICA é necessário criar uma autoridade de programação que terá de se mostrar interessada junto da comissão europeia para obter fundos estruturais (FEDER) havendo depois uma autoridade de gestão (AG) a nível nacional ou regional que seguidamente iria constituir um fundo de participação (holding fund) ou fundo de desenvolvimento urbano (FDU), a este nível poderiam ser realizados os projectos.

A criação de fundos de participação são uma opção a que as autoridades de gestão (AG's) podem recorrer para não ter que gerir os FDU's directamente, no entanto a AG estabelece os princípios de acção e funcionamento, a vantagem da criação destes fundos de participação são a redução de custos administrativos assim como uma maior oportunidade de alavancagem com fundos particulares, estes

fundos só fazem sentido se existirem vários FDU's para o território a que se destinam, ou seja, são fundos criados para investir em fundos. Os fundos de desenvolvimento urbanos (FDU's) são fundos para investimentos em parcerias público-privadas de desenvolvimento urbano, podendo ser focados em várias actividades para a mesma área, assim como para um projecto concreto (por ex. transporte urbano), da mesma maneira podem ser relativos a todo o território em que a AG investe ou em áreas delimitadas menores.

As grandes vantagens destes fundos são a introdução de engenharia financeira, a disponibilidade rápida de fundos estruturais, o carácter renovável dos fundos, maior flexibilidade e uma maior oportunidade de investimento privado; trazendo assim vantagens para as cidades com a redução das necessidades orçamentais, para os países com a criação de um novo mercado de operadores de renovação urbana e para os mercados financeiros com a criação de um novo segmento.

O papel do Banco Europeu de Investimentos (BEI) é o de facilitar o financiamento dos projectos urbanos, proporcionar assistência técnica para a aplicação dos critérios de plano integrado e ainda pode actuar como fundo de participação (holding fund).

No caso português há dois actores com papéis principais: o IHRU (instituto de habitação e reabilitação urbana) e as SRU (sociedades de reabilitação urbana). O IHRU pode facilitar os fluxos financeiros para a implementação do JESSICA, assim como gerir um fundo de participação nacional, as SRU podem eventualmente aceder aos fundos para efectuar as acções de reabilitação não confundindo os interesses públicos com a lógica de exigência de funcionamento dos FDU.

3.4. CONCLUSÃO

Neste capítulo fica evidente a multiplicidade de factores que afectam directamente qualquer intervenção ao nível da reabilitação habitacional da cidade do Porto. Desde o envelhecimento dos habitantes ao baixo valor das rendas, passando pelas reduzidas habilitações escolares e elevada taxa de desemprego, o centro histórico apresenta várias debilidades para além da fraca conservação do edificado. Todos estes factores foram tidos em conta aquando da definição da estratégia da Porto Vivo – SRU, sociedade responsável pela reabilitação da Baixa do Porto objecto de análise no capítulo seguinte.

Através de dados do INE foi possível observar que o licenciamento de reconstruções na cidade do Porto em anos recentes tem aumentado significativamente assim como se pode verificar uma diminuição do número de construções novas. A estes factos, seguramente não é indiferente a actuação que a Porto Vivo – SRU tem vindo a desenvolver na cidade do Porto.

Algumas intervenções de requalificação urbana são referidas, como o caso irlandês, em que a estratégia de atribuição de isenções fiscais foi bem sucedida na requalificação de Dublin, a estratégia de actuação nos Estados Unidos da América, também é baseada em benefícios fiscais.

A iniciativa JESSICA é referida pois através desta iniciativa, as SRU podem obter o tão necessitado financiamento para as suas actividades, desde que seja feita o cumprimento das condições enunciadas.

Assim, este capítulo constitui um necessário enquadramento das condições e características associadas à reabilitação urbana e da análise da estratégia de actuação da Porto Vivo – SRU efectuada no capítulo seguinte.

4

A reabilitação no Porto: modelos do passado e actuais

4.1. NOTA INTRODUTÓRIA

Tal como foi apresentado no capítulo anterior, a cidade do Porto, em especial o seu centro histórico, apresenta forte sinais de degradação física e social. Por esses motivos, a cidade do Porto tem sido alvo de diferentes modelos de intervenção, alguns dos quais já extintos. Neste capítulo apresenta-se alguns dos modelos de intervenção na cidade do Porto, assim como uma descrição exaustiva da sociedade que actualmente é responsável pela estratégia de reabilitação, a Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana.

4.2. MODELOS DE INTERVENÇÃO

4.2.1. CRUARB – COMISSARIADO PARA A RENOVAÇÃO DA ÁREA DE RIBEIRO/BARREDO

O CRUARB foi a entidade criada em Setembro de 1974 para reabilitar e recuperar o Centro Histórico do Porto preservando os valores históricos, arquitectónicos e estéticos não descurando um papel cultural e social. O CRUARB foi criado pelo poder central com o pressuposto de seguir os princípios da “Carta de Veneza” e em 1982 passou para a tutela do Município do Porto. Em 1991 dá-se a candidatura do Centro Histórico do Porto à UNESCO para obter a classificação de Património Cultural da Humanidade, candidatura em que o trabalho desenvolvido pelo CRUARB foi determinante.

Em 1993, e já após a criação do FDZHP – Fundação para o Desenvolvimento do Centro Histórico do Porto, foi iniciado o “Projecto-piloto Urbano do Bairro da Sé” com os seguintes objectivos: conservação do património e dos bens culturais, a renovação do ambiente urbano da área, a reinserção da população residente, a consolidação do desenvolvimento do turismo a expansão e renovação da actividade comercial e a implementação de uma rede de partenariado (Vásquez, 2000). O CRUARB em 1996 passou a actuar também sobre a área entre a Ponte Dom Luís I e a Alfândega Nova, em 1998 em Miragaia e seguidamente na Vitória.

Em 2003 dá-se a extinção do CRUARB com a argumentação que o investimento efectuado não teve paralelismo com os resultados obtidos. De facto o número de edifícios intervencionados foi considerado limitado apesar de as obras de restauro serem de grande qualidade, a maioria dos residentes eram das classes baixa ou média baixa e eram inquilinos camarários. Quando foram realojados nas casas restauradas as rendas foram compatibilizadas com os seus baixos rendimentos e

os custos da restauração ficaram a cargo do CRUARB, que ao longo do tempo também realizava as operações de manutenção. Os proprietários particulares nas zonas alvo de intervenções não demonstraram interesse em proceder a obras de restauro, tendo-se gorado assim o esperado efeito multiplicador das intervenções de reabilitação. Contudo, o trabalho desenvolvido pelo CRUARB foi considerado altamente meritório e vários elementos ligados a esta entidade passaram a integrar a Porto Vivo, que tem um modelo de actuação e financiamento algo diferenciados.

4.2.2. FDZHP – FUNDAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DA ZONA HISTÓRICA DO PORTO

A FDZHP iniciou a sua actividade a 1 de Fevereiro de 1991 sendo constituída como uma instituição privada de fins públicos sem fins lucrativos e com o objectivo de assegurar o desenvolvimento de uma acção-modelo para as freguesias da Sé e de S. Nicolau, no âmbito do III Programa Europeu de Luta contra a Pobreza. Foi instituída pela Câmara Municipal do Porto, pelo Comissariado Regional do Norte de Luta Contra a Pobreza, pelo Centro Regional de Segurança Social do Porto, pela União das Instituições Particulares de Solidariedade Social e pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional (site da FDZHP).

Após o término da Acção-Modelo em 1994, a Fundação começou a desenvolver no Centro Histórico do Porto (freguesias da Sé, S.Nicolau, Miragaia e Vitória) uma operação integrada de reabilitação urbana de forma a contribuir para a melhoria das condições de vida da população, para a valorização socio-urbanística e para o desenvolvimento local. A Fundação obtia financiamento através de um protocolo com o Ministério do Trabalho e da Solidariedade e com a Câmara Municipal do Porto e ainda através de candidaturas a programas nacionais e comunitários para desenvolver projectos experimentais e ensaiar novas respostas aos problemas socio-urbanísticos (site da FDZHP).

O investimento da Fundação era essencialmente na reabilitação do parque habitacional e na valorização do capital humano, e para isso a sua intervenção organizava-se em quatro domínios estratégicos articulados: reabilitação urbana, qualificação profissional e promoção do emprego, educação e animação socio-cultural, cooperação com as instituições e associações locais. Com esta estratégia, era esperado que houvesse uma revitalização do tecido sócio-económico e com isso uma cidade mais prestigiada, dinâmica e competitiva (site da FDZHP).

Para atingir os objectivos anunciados, a Fundação elaborou três projectos; o projecto “Qualificar, formar, desenvolver, integrar” procurava melhorar as condições de inserção profissional através de acções de promoção destinadas essencialmente a jovens, mulheres e desempregados de longa duração, e também através de apoio a promotores de empresas de inserção; o projecto “Viver no Centro Histórico” consistia em actuar sobre os problemas físicos do edificado com intervenção em todas as fases do projecto, com o intuito de adaptar os edifícios às necessidades familiares e garantindo condições de fácil manutenção. A fundação no entanto apenas actuava sobre património que adquiria onde posteriormente realojava famílias. Este tipo de intervenção social por vezes leva ao aparecimento de encargos que as famílias não conseguem suportar, com a intervenção em todas as fases do projecto, esses problemas podiam ser antecipados e criar respostas adequadas; por último o projecto “Dinamização comunitária” era dirigido privilegiadamente a crianças e jovens, procurando uma ocupação dos tempos livres mais educativa e formativa aumentando o interesse por actividades culturais e tornando os jovens mais interessados na vida em comunidade e com um maior sentido de cidadania.

Tab.12 – Projecto “dinamização comunitária” (Fonte: Site da FDZHP, consultado em Novembro de 2008)

Projecto	Iniciativas principais	Objectivos
'Dinamização comunitária'	Projectos lúdicos e pedagógicos: Centro de animação para a infância e zona jovem	Contribuir para a integração escolar das crianças e jovens e para o envolvimento dos pais no sucesso educativo dos filhos; Contribuir para o reforço dos conhecimentos, das capacidades e das competências sociais e cognitivas das crianças e jovens; Promover o desenvolvimento pessoal, familiar e comunitário; Reforçar o protagonismo das associações e das instituições locais; Criar condições para a concretização de projectos educativos e associativos.
	Programa de (in)formação	
	Programa de apoio à reabilitação de espaços e equipamentos	
	Cooperação com associações, instituições e escolas locais	

Tab.13 – Projecto “Viver no Centro Histórico” (Fonte: Site da FDZHP, consultado em Novembro de 2008)

Projecto	Iniciativas principais	Objectivos	Principais actividades
'Viver no Centro Histórico'	Identificação e avaliação de imóveis para aquisição	Desenvolver um Plano Integrado de Reabilitação que concorra para a melhoria das condições de vida das famílias a realojar; Desenvolver um plano adequado de acompanhamento das famílias no âmbito dos processos de realojamento; Dotar os moradores dos instrumentos necessários à sua auto-organização; Aperfeiçoar as práticas e os procedimentos técnicos dos processos de reabilitação; Implementar processos de gestão colectiva dos espaços reabilitados; Promover campanhas de manutenção e conservação dos edifícios recuperados	Realização de pré-diagnóstico social; Elaboração de pré-diagnóstico patrimonial; Levantamento jurídico-patrimonial dos imóveis
	Condução de processos de reabilitação patrimonial		Desenvolvimento de trabalhos preparatórios de informação e reconhecimento; Elaboração de projectos Preparação e lançamento de empreitadas Fiscalização e acompanhamento de empreitadas Constituição de propriedades horizontais Realização de obras de manutenção e conservação de edifício
	Acompanhamento das acções de realojamento		Apoio técnico às famílias a realojar; Condução de processos de realojamento
	Acompanhamento de um programa informativo		Elaboração e aplicação de instrumentos: Dossiê de habitação; Manual de condomínio; Realização de sessões informativas: Manutenção das habitações; Organização dos condomínios; Outras temáticas.
	Gestão de centro de realojamento temporário do Outeirinho		Acompanhamento de famílias desalojadas, que se encontram a aguardar o realojamento

Tab.14 – Projecto “Qualificar, formar, desenvolver, integrar” (Fonte: Site da FDZHP, consultado em Novembro de 2008)

Projecto	Iniciativas principais	Objectivos	Público-alvo
‘Qualificar, formar, desenvolver, integrar’	Programas de formação	Promover a qualificação profissional e a aquisição de competências profissionais e pessoais que melhorem as condições e possibilidades de inserção profissional e de sustentabilidade do emprego; Promover o aumento da escolaridade; Dinamizar a construção de projectos individuais de inserção profissional; Apoiar os desempregados na procura de emprego e no encaminhamento para acções de formação profissional; Experimentar novos modelos de formação para desempregados de Longa Duração (DLD) e beneficiários do Rendimento Mínimo Garantido (RMG).	Mulheres com dificuldades de inserção profissional
			DLD
			Desempregados e jovens à procura do 1º emprego
			Jovens sem a escolaridade obrigatória e em risco de exclusão social
			População em geral residente no Centro Histórico
	Programa de apoio à requalificação do tecido económico	Informar a população local sobre como mobilizar recursos necessários à criação de microempresas; Promover a criação e consolidação de projectos de auto-emprego e de empresas.	Potenciais promotores de iniciativas empresariais e de pequenos negócios
			Antigos vendedores do mercado da Ribeira
	Empresas de inserção	Sociais: Promover a integração profissional de pessoas com especiais dificuldades de inserção no mercado de trabalho; Promover o desenvolvimento pessoal e a motivação para a (re)construção de projectos de vida;	DLD; Beneficiárias do RMG; Formandos de outras Instituições
		Empresariais: Dinamizar a actividade empresarial em torno de necessidades sociais a que o normal funcionamento do mercado tem dificuldade em responder.	Mulheres com dificuldades de inserção, beneficiárias do RMG, Trabalhadoras (postos de inserção) na empresa ‘Ser Pessoa’
	Centro de acolhimento de crianças	Apoiar o funcionamento dos diversos programas na área da formação e do emprego, criando condições de acolhimento das crianças cujos pais participam nas actividades; Proporcionar um espaço de aprendizagem onde os pais/educadores possam identificar e adoptar práticas educativas adequadas; Contribuir para o desenvolvimento harmonioso e global da criança; Desenvolver interesses de carácter sociocultural nas crianças; Minorar os efeitos discriminatórios das diferentes condições socioculturais.	Crianças e pais que se encontrem em processo de inserção

4.2.3. EXEMPLOS DE OUTROS PROGRAMAS DE INTERVENÇÃO NA CIDADE DO PORTO NO PASSADO

Ao longo da década 90, ocorreram várias iniciativas de intervenção na cidade do Porto, embora seja difícil analisar os efeitos que estes programas tiveram, especialmente os efeitos a longo prazo dado que muitos destes programas ainda estão em curso ou terminaram recentemente, é importante fazer uma descrição sucinta do âmbito da intervenção de cada um destes programas:

- PRONORTE: Criação de equipamentos culturais, vias, redes de abastecimentos de água beneficiando essencialmente a “cidade”.
- IORU: Actuação sobre em infraestruturas, espaço público ambiente e equipamentos beneficiando moradores de alguns bairros municipais.
- URBAN: Actuação orientada para a dinamização local, o emprego e para a realização de equipamentos e infraestruturas, utiliza o conceito de experiência-piloto, sendo a sua intervenção limitada ao vale de Campanha, usufrui dos fundos comunitários FEDER e FSE e contemplava um avaliador externo
- PPUBS: O âmbito deste programa também é sobre infraestruturas, espaço público e ambiente, e também se refere a uma experiência-piloto, neste caso sobre o bairro da Sé, os beneficiários são os proprietários e outros agentes económicos localizados no bairro da Sé, utiliza o conceito de observatório médico.
- Fundo de Coesão: Criação e desenvolvimento de redes de saneamento, aplicável por toda a Cidade, o projecto e a execução estão a cargo dos SMAS.
- RECRIA: Recuperação das habitações, oferecendo apoio técnico, o projecto é de iniciativa dos particulares e não usufrui de fundos comunitários.
- PER: Provisão de habitação publica a famílias alojadas em alojamentos precários.

Os programas apresentam várias diferenças entre si, quer no alvo da intervenção, quer no modo como é concretizada, apenas como factor de distinção convém referir que programas como o PRONORTE e o Fundo de Coesão são mais sectoriais, apresentando uma resposta parcial aos problemas de regeneração. Os programas PPUBS e URBAN são os mais integradores, no entanto constituem experiências-piloto de curta duração temporal. (Vázquez e Conceição, 2002)

Da análise destes programas destaca-se a sua natureza sectorial, carecendo as suas intervenções de uma maior articulação e também, uma integração das dimensões ausentes. Os programas de natureza experimental referidos possuem uma natureza mais multi-sectorial, no entanto o risco de se tratar cada caso isoladamente faz com que não haja uma politica de continuidade e de generalização dos programas integrados de intervenção, programas esses que devem ser reveladores de cooperação entre o governo central e as autarquias, não descurando as especificidades de cada local. (Vázquez e Conceição, 2002)

O RECRIA (Regime Especial de Comparticipação de na Recuperação de Imóveis Arrendados) é um programa que é alvo de destaque dos restantes no âmbito deste trabalho pois integra as dimensões da reabilitação e do arrendamento. O programa visa apoiar a recuperação de imóveis e fogos que se encontrem arrendados e em estado de degradação. Os incentivos concedidos pelo IHRU e pelo município são a comparticipação a fundo perdido até 65% do valor das obras (60% pelo IHRU e 40% o município) ou o financiamento do valor das obras, não comparticipando, com uma taxa de juro inferior a 8%, concedido pelo IHRU. Para aceder ao Recria, pelo menos um fogo do prédio a reabilitar teve de ser alvo de correcção extraordinária da renda nos termos da lei 46/85 de 20 de Setembro, ou seja tem de ser tratar de um arrendamento anterior a 1 de Janeiro de 1980. (site da Porto Vivo –SRU)

A câmara assegura o alojamento durante o período das obras, previamente definido, e o uso do programa dá lugar à actualização de rendas. A actualização das rendas tem por objectivo assegurar o

retorno do investimento no prazo máximo de 8 anos, e é fixada no momento da aprovação da comparticipação a fundo perdido a conceder. Os arrendatários podem beneficiar do subsídio de renda. Actualmente as candidaturas ao programa RECRUA, no Porto, devem ser apresentadas na Loja de Reabilitação Urbana da Porto Vivo – SRU.

Em 2008 o IHRU atribuiu 5.275.538 euros de comparticipações em vários programas de reabilitação urbana, valor que corresponde a uma redução dos cerca de 5,6 milhões de euros distribuídos em 2007. Foi no âmbito do Recria que a maior parte desses fundos foram canalizados, nomeadamente num valor superior a 3,3 milhões de euros. No caso do Porto, a Loja de Reabilitação Urbana da Porto Vivo não tem autorização para libertar esses dados, contudo pôde ser revelado que em 2008 o número de atribuições foi superior às concedidas em 2005 e 2006. (Fonte: Loja de Reabilitação Urbana da Porto Vivo – SRU, consultada em Janeiro)

4.3. PORTO VIVO – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA

4.3.1. APRESENTAÇÃO – O QUE É A PORTO VIVO?

A Porto Vivo, SRU foi constituída a 27 de Novembro de 2004 com a missão de conduzir o processo de reabilitação urbana da Baixa do Porto, para tal tem o papel de orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e actuar como mediador entre proprietários e investidores, proprietários e arrendatários. Nalguns casos, a Porto Vivo, SRU pode tomar a seu cargo a operação de reabilitação com os meios legais que lhe foram conferidos, leia-se a capacidade de expropriação de imóveis.

A Porto Vivo, SRU é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos detida pelo estado através do IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana) e pela Câmara Municipal do Porto, a fim de proceder à sua operação, a IHRU disponibilizou uma grande fatia (cerca de 85%) de um empréstimo de 200 milhões de euros junto do BEI (Banco Europeu de Investimento) a ser amortizado em 30 anos. Após uma análise multicritério sobre dados estatísticos foi possível delimitar uma Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) dentro da ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão urbanística - onde a degeneração económica, social e urbana era mais acentuada. (Vásquez et al, 2004)

Na definição da ZIP Vásquez et al. procuraram relacionar tipologias de problemas, identificar características de diferenciação espacial e delimitar situações contrastantes. Para isso foram considerados 23 indicadores estatísticos que caracterizam a ACRRU à escala do quarteirão segundo as dimensões de edifícios, alojamentos, famílias e residentes. Após análise factorial aos 23 indicadores estatísticos foi possível isolar 6 factores principais que explicavam cerca de 77% da informação presente. Estes factores eram: Envelhecimento e actividade dos residentes; Idade do edificado e condição social dos residentes; Qualidade dos alojamentos; Ocupação dos alojamentos; Idade e dimensão das famílias; Função dos edifícios. Assim foi possível definir padrões de diferenciação espacial para a área da ACRRU, com a análise de “clusters” realizada sobre os conjuntos de variáveis, definiu-se lógicas de agrupamento baseadas em critérios de semelhança. Apenas após todo este processo, em que apenas foram referidos os pontos principais, é que se pôde definir a Zona de Intervenção Prioritária. (Vásquez et al, 2004)

Num outro documento (Masterplan), define-se a ZIP como uma área que congrega cumulativamente as seguintes características: é central; está dentro da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística; tem um perfil comercial e de serviços contínuo e diversificado; é, na sua maior parte, identificada pelos cidadãos do Porto como Baixa; e é uma área consolidada do ponto de vista do tecido urbano e do valor arquitectónico (Masterplan - Síntese Executiva).

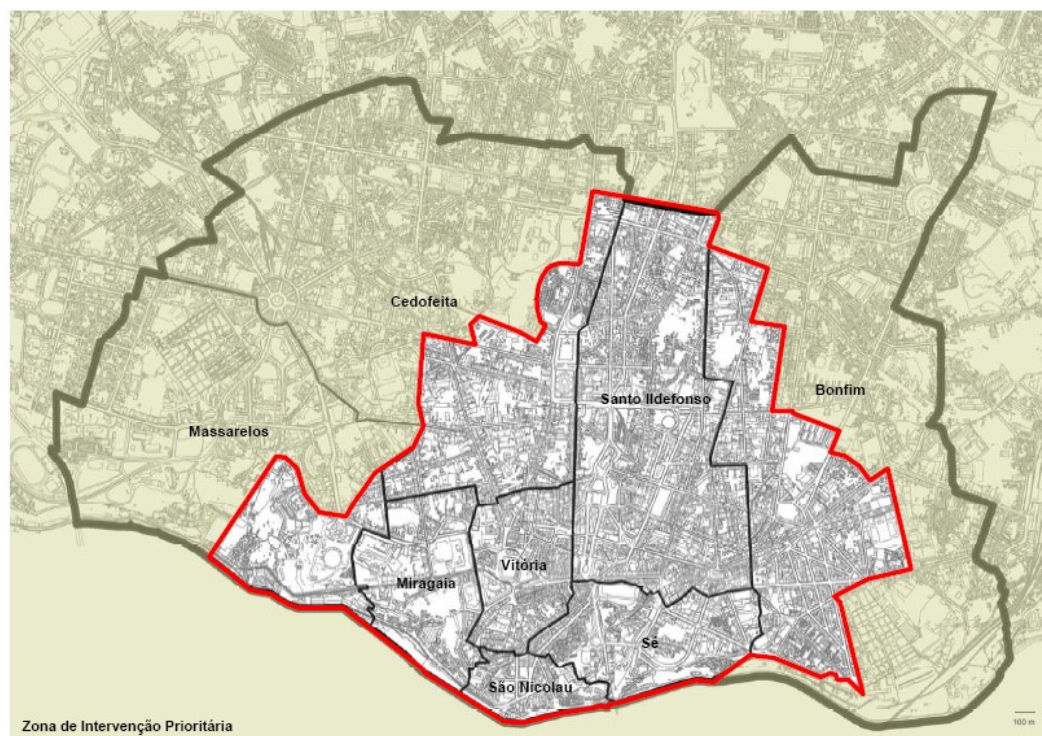


Fig.5 – Zona de Intervenção Prioritária (Fonte: Vázquez et al, 2004)

4.3.2. VECTORES DE DESENVOLVIMENTO

Os modelos de actuação do passado em relação à reabilitação da cidade careciam de visibilidade e assim perdiam o necessário efeito multiplicador que as acções deste tipo necessitam para serem bem sucedidas. Com isso em mente, a Porto Vivo - SRU estabeleceu um modo de actuação em que todas as suas acções (e não apenas as suas) de reabilitação estão bem definidas e visíveis, mas isso não é suficiente. Por isso constituíram vectores de desenvolvimento que garantissem uma actuação abrangente mas focada no que realmente se propõem.

Assim os vectores de desenvolvimento decididos foram:

“Re-Habitação da baixa do Porto – Na baixa do Porto cerca de 14% dos edifícios encontram-se total ou parcialmente devolutos e 23% dos alojamentos encontram-se vagos, por isso a necessidade de re-habitar a baixa foi considerada como prioritária. Para poder captar habitantes é necessário dotar o local de equipamentos e serviços que dêem resposta às suas necessidades, a definição de públicos alvo permite definir as principais linhas de intervenção. Assim foram considerados os jovens licenciados, casais em início de vida familiar e população de meia-idade. Por isso nas operações de renovação urbana é possível que a tipologia do fogo altere a tipologia arquitectónica do edifício, ou seja é possível que a sociedade proceda a fragmentação ou o emparcelamento dos edifícios desde que o programa à escala da intervenção o fundamente.”

“Desenvolvimento e promoção do negócio da baixa do Porto – A reabilitação para ser sustentada tem que ter em vista as actividades económicas, e a baixa do Porto perdeu capacidade de atracção de actividades económicas para regiões mais periféricas. Assim a revitalização deve promover o regresso da actividade económica, mas apostando agora em áreas de maior competitividade e inovação. A aposta num parque da inovação através de parcerias com Universidades, Institutos de investigação,

Empresas e Associações ajudaria ao aparecimento de negócios baseados no conhecimento e na criatividade e a afirmação da cidade como ponto fulcral do sistema económico da região.”

“Revitalização do comércio – O comércio no centro do Porto tem características muito próprias, e a aposta na sua especificidade é o caminho a seguir para combater o comércio moderno. Para tal tem de apostar na qualidade e nas suas referências históricas como o Vinho do Porto e produtos regionais de excelência assim como apostar em temas de procura actual e futura. Assim é necessário potenciar os negócios que se encontram em boa situação e requalificar os restantes. O Porto, à imagem do mundo, é uma cidade cada vez mais global, assim o seu comércio devia reflectir isso mesmo, apostando nas diferentes culturas e etnias que se encontram no Porto. Por ultimo o comércio deverá ser continuamente renovável de maneira a manter a competitividade e rentabilidade, fidelizando cliente e promovendo a interacção social.”

“Dinamização do turismo, da cultura e do lazer – O Porto é marcadamente uma cidade cultural e com grande potencial turístico, os turistas que visitam o Porto procuram encontrar uma cidade palpitante e com oferta cultural e de lazer variada. A recuperação de edifícios históricos e de valor patrimonial projectariam a imagem da cidade do Porto a nível nacional e internacional. A divulgação dos locais turísticos e das actividades culturais do Porto e integrar essa oferta com os objectivos dos operadores turísticos e dos transportadores aéreos é um aspecto que necessita melhorias, tal como a disponibilidade de informação actualizada e completa para os visitantes (sinalização adequada, livros e mapas, locais de apoio, presença intensa na Internet). Há a falta de equipamentos de destaque que garantam à cidade um lugar de destaque como destino turístico, no entanto a Casa da Música e o Museu de Serralves são lugares de eleição a nível internacional.”

“Qualificação do domínio público – Para atrair pessoas à baixa e necessário criar espaços de convívio, melhorar a mobilidade e qualificar as infra-estruturas. A nível das infra-estruturas é necessário criar um projecto de base para a ZIP, com duas escalas de intervenção: reabilitação/renovação das redes existentes e reforço/criação de infraestruturas. Na perspectiva de elevação da qualidade do edificado pretende-se melhorar as condições energéticas, ambientais, de segurança e comunicações. A nível de drenagem de águas residuais e pluviais é necessário uma intervenção de fundo mas o maior problema reside nas redes de abastecimento de gás que apenas cobrem 30% da área da ZIP. Os espaços de convívio devem acompanhar as alterações que se pretendem produzir no comércio, turismo e negócios com a criação de espaços verdes, largos avenidas e também dotar a área de espaços de apoio a actividades lúdicas, com uma rede de parques infantis e de corredores de lazer. Por ultimo a nível da mobilidade propõe-se integrar as acções e objectivos presentes no PDM do Porto, ou seja favorecer os movimentos pedestres e meios alternativos de locomoção, criação de ciclo vias, facultar estacionamento aos residentes e activar a linha do eléctrico (linha essencialmente turística, que já está activa).”

“Acções estratégicas – Estas acções, pela dimensão, localização e impacto merecem destaque pois são capazes de influenciar a transformação da baixa, têm de ser limitadas em número mas são de elevada visibilidade e geradoras de grandes transversalidades. Como acções prioritárias e determinantes para a sustentabilidade de todo o sistema urbano e sócio-económico destacam-se as seguintes: Parque de Inovação – como âncora de desenvolvimento da área oriental/norte da ZIP e com impacto em toda a cidade; Frente Ribeirinha – enquanto interface entre a cidade e o rio e todas as suas potencialidades; Mercado do Bolhão – como âncora de um novo conceito de comércio, com animação nocturna e diurna; Linha do eléctrico histórico – a ligar as colinas dos leões e da Batalha como forma de vencer a dificuldade de ligação das ruas menos amigáveis; Projecto Avenida da Fonte – enquanto território disponível para um grande projecto central capaz de conter habitação, comércio, hotelaria, serviços e estacionamento (Masterplan - Síntese Executiva).”

4.3.3. PROGRAMA VIV'A BAIXA

O Programa Viv'a Baixa foi o programa criado pela SRU para incentivar obras de reabilitação na baixa do Porto em edifícios de função residencial. Este programa possibilita aos Proprietários, Usufrutuários, Senhorios e Arrendatários de edifícios localizados na Zona de Intervenção Prioritária que estejam interessados em operações de reabilitação a obtenção de serviços, equipamentos, componentes e materiais de construção civil de uma lista de parceiros oficiais. Para além destes benefícios, ainda possibilita o acesso a apoio técnico por parte de equipas de arquitectura e engenharia com experiência de reabilitação, permite o acesso a condições de crédito bancário mais favoráveis e ainda a redução das taxas de licenciamento e a agilização de todo o processo. Com estes benefícios os interessados podem proceder à reabilitação do edificado de forma mais célere e barata sem compromisso de qualidade. Para se candidatar a este programa, os edifícios ou fogos alvos da intervenção não poderão ter sido objecto de uma candidatura aceite nos 8 anos precedentes.



Fig.6 – Parceiros institucionais (Fonte: Site da Porto Vivo – SRU consultado em Dezembro de 2008)



Fig.7 – Parceiros que disponibilizam crédito bancário (Fonte: Site da Porto Vivo – SRU consultado em Dezembro de 2008)

4.3.4. BOLSA DE IMÓVEIS

A Bolsa de Imóveis da Porto Vivo - SRU permite aos interessados a inserção e pesquisa de anúncios de imóveis no site da SRU, com o objectivo de dinamizar o mercado imobiliário da Baixa Portuense e do Centro Histórico.

Os interessados em inserir anúncios têm de aceder ao site da Porto Vivo e no separador “Bolsa de Imóveis” aceder ao menu “Inserir Anúncios”. Aí apenas têm que preencher um formulário e inserir o anúncio que pode ser de oferta ou de procura do que se pretende comprar ou arrendar. Um processo que é bastante simples e intuitivo. Para pesquisar anúncios, o processo é igualmente simples, podendo optar por usar os filtros disponíveis na pesquisa avançada ou então visualizar a globalidade dos anúncios. Os resultados da pesquisa são o Tipo (apartamento, prédio), Estado (novo, usado), Para (compra, arrendamento), Área Útil, Preço e Referência. Seleccionando cada um dos resultados é possível obter informação adicional. Os imóveis disponíveis para consulta na Bolsa de Imóveis da Porto Vivo, em Janeiro de 2009 eram 21, mas após breve consulta é fácil verificar que a grande maioria são anúncios para edifícios inexistentes, provavelmente fruto da facilidade com que se coloca um anúncio, de qualquer modo, como valor indicativo já foram colocados 159 anúncios até esta data, presumivelmente a grande maioria sem reflexo na realidade.

4.3.5. GESTÃO DA ÁREA URBANA (GAU)

A Gestão da Área Urbana é um instrumento de operacionalização do processo de reabilitação criado para articular a intervenção no edificado com as dinâmicas económicas, sociais e institucionais próprias de cada território, ou seja pretende envolver as populações, instituições e agentes económicos no processo.

O conceito é materializado em Unidades de Gestão da Área Urbana (UGAU) que são localizadas na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) e representam a tradução numa escala mais concentrada da estratégia global da Porto Vivo, SRU, possibilitando assim um envolvimento mais directo de cada comunidade. Dada a vastidão da ACRRU definiu-se a Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) e dentro desta, as Áreas de Intervenção Prioritária (AIP), territórios que pela sua dimensão e pela sua homogeneidade urbanística, morfológica (tipológica) e funcional constituem as unidades de território adequadas à introdução de UGAU. (site da Porto Vivo – SRU consultado em Dezembro)

O objectivo das UGAU é definir um plano de desenvolvimento estratégico local em articulação com as empresas, instituições e população que cumpra num horizonte temporal de 3 anos os objectivos da reabilitação urbana da Baixa Portuense. (Fonte: Site da Porto Vivo consultado em Dezembro)

Em cada AIP deveria ser nomeado um gestor de área urbana que assumisse a responsabilidade de articular a rede de agentes locais e assegura-se a coordenação dos actores envolvidos em quatro áreas críticas: ambiental/física, económica, social e cultural.

A primeira UGAU foi criada no Centro Histórico do Porto na AIP da Sé, Vitória mais concretamente no eixo Rua Mouzinho da Silveira / Rua das Flores / Morro da Sé / Praça do Infante, com a tarefa de construir o Estudo de Desenvolvimento Estratégico para UGAU Centro Histórico que servirá como referência e guião metodológico para as outras UGAU da cidade do Porto ou eventualmente outras cidades que criem unidades de gestão urbana. O processo de Benchmarking é fundamental no modo de actuação sobre áreas que carecem de reabilitação.(site da Porto Vivo – SRU consultado em Dezembro)

No Estudo de Desenvolvimento Estratégico para UGAU Centro Histórico é referida a metodologia levada a cabo, primeiramente foi feito um levantamento das empresas dessa unidade, seguidamente a selecção de quais a inquirir e após a realização dos inquéritos, a análise dos resultados. As propostas apresentadas pelos empresários foram agrupadas em três áreas temáticas diferentes: Edificado e Captação de novas actividades, Segurança e espaço público e Animação urbana e actividades conjuntas. A nível da primeira área temática os empresários referem a importância da reabilitação do edificado para atrair novos moradores e a atracção de serviços públicos (loja do cidadão), serviços de saúde e estabelecimentos de restauração e diversão modernos. Em termos de segurança e espaço público, é referida muito negativamente a falta de segurança e limpeza do espaço público sendo pedido um reforço de policiamento e sistema de vídeo-vigilância, assim como uma maior oferta de estacionamento. Na última área temática, foi muitas vezes referida a necessidade de aumentar a oferta direccionada para estudantes, a realização de feiras de rua, melhoria da sinalética para turistas e visitantes e uma maior promoção. A nível institucional a metodologia seguida foi idêntica à utilizada para empresas, após uma caracterização do tecido institucional foram apresentadas as propostas de iniciativas. As iniciativas não diferem muito das apresentadas pelas empresas, sendo de referir que a predisposição para cooperar e a percepção da necessidade de criar modelos e mecanismos de comunicação e cooperação mais fluidos e menos formais foi transversal a todas as instituições. Seguidamente no estudo é demonstrada a área de intervenção da UGAU CH Porto, a descrição de cada uma das ruas com as suas principais valências e as âncoras e instituições de referência e por último, uma imagem global da área com os edifícios transaccionados, em avançado estado de negociação e os pontos de interesse turístico. Refere também que os imóveis transaccionados na sua grande maioria ao alojamento de estudantes ou turístico, com base em pequenas tipologias T0 e T1. (Vásquez et al, 2004)



Fig.8 – Área de intervenção da UGAU CH Porto (Fonte: Estudo de Desenvolvimento Estratégico da Unidade de Gestão da Área Urbana do Centro Histórico do Porto)

Na figura 8, os marcos vermelhos correspondem aos edifícios transaccionados, os verdes são os que estão em avançado estado de negociação e a azul os locais de interesse turístico.

4.3.6. SISTEMA DE INFORMAÇÃO MULTICRITÉRIO DA CIDADE DO PORTO (SIM – PORTO)

O SIM-Porto é um instrumento criado para promover a iniciativa privada na reabilitação do edificado da ACRRU e consiste em conceder direitos construtivos a quem proceda a essas operações. Os direitos construtivos obtidos podem ser transaccionados ou utilizados a qualquer altura e representam um aumento, no máximo de 20% da edificabilidade prevista no Plano Director Municipal do Porto. O aumento da edificabilidade é atribuído mediante uma escala de mensuração do interesse público.

As operações a ser abrangidas no âmbito do regulamento do SIM-Porto serão analisadas mediante as condições de avaliação das propostas (CAP), a avaliação é feita em 2 momentos, primeiro na realização de uma vistoria integrada da preexistência previamente ao procedimento de licenciamento e depois na apreciação da proposta. A ponderação das CAP é preponderante para a decisão do licenciamento assim como na avaliação da eventual compensação sob a forma de direitos construtivos.

A vistoria integrada consiste em três aspectos: a identificação das patologias construtivas e das disfuncionalidades do prédio; a identificação dos valores patrimoniais e ambientais em presença e o levantamento sócio-económico dos agregados familiares. A avaliação consiste numa atribuição diferenciada de pontos a cada critério, mediante o sistema de avaliação definido para cada um. Os dados relativos ao número de pedidos de vistoria, assim como de concessão até ao momento, ainda não estão disponíveis para acesso público.

Tab.15 – Síntese das condições de avaliação da proposta (Fonte: Projecto de Regulamento Municipal do Sistema Multicritério Informação da Cidade do Porto)

Objectivos do PDM	Critério	Aplicação	Sistema
Regeneração urbana	Protecção dos agregados familiares residentes	Eventual	Quantitativo
	Manutenção ou instalação de comércio e ofícios tradicionais	Eventual	Discreto
	Criação de áreas residenciais semi-independentes	Permanente	Binário
	Preparação de fogos e partes comuns dos edifícios para pessoas com mobilidade reduzida	Permanente	Binário
Salvaguarda e valorização do património	Eliminação na proposta de elementos dissonantes licenciados	Eventual	Discreto
	Recurso a materiais e técnicas de construção tradicionais	Eventual	Binário
	Interesse patrimonial	Permanente	Discreto
Desempenho funcional do edifício	Criação de meios mecânicos de elevação vertical para transporte de pessoas	Eventual	Binário
	Instalação de sistema de detecção de incêndios	Permanente	Binário
Valorização do ambiente	Redução da área impermeável do logradouro	Eventual	Discreto
	Criação de lugares para estacionamento automóvel	Permanente	Quantitativo

4.3.7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS

Nas empreitadas de reabilitação urbana dentro da ACRRU e nas unidades de intervenção das sociedades de reabilitação urbana é aplicável uma taxa de imposto de valor acrescentado (IVA) reduzida de 5%.

Relativamente ao imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), a aquisição de prédios classificados como de interesse nacional, público ou municipal fica isenta, nos termos da lei nº107/2001, de 8 de Setembro. Todos os edifícios da Zona Histórica do Porto (ZHP) estão isentos de IMT pois estão classificados como de interesse público. Os edifícios adquiridos fora da ZHP também podem obter isenção relativamente ao IMT, desde que sejam alvo de reabilitação no prazo de 2 anos a partir do momento da aquisição.

Os prédios classificados como monumentos nacionais, assim como os prédios classificados individualmente como de interesse público, de valor municipal ou património cultural estão isentos do imposto municipal sobre imóveis (IMI). Como é do conhecimento público, parte do Centro Histórico do Porto está classificada como Património Mundial da Humanidade pela UNESCO, logo os edifícios classificados são considerados monumentos nacionais e assim isentos de IMI. Os prédios urbanos não incluídos nesta designação também estão isentos de IMI pelo período de 2 anos, desde que sejam alvo de operações de reabilitação. Os prédios situados na ZIP também são alvo de redução de 30% do IMI nos 5 anos seguintes à conclusão das operações de reabilitação.

Os incentivos à reabilitação não se resumem a benefícios fiscais mas também a reduções de taxas municipais. Nas obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado situado na ACRRU há uma redução de 80% da taxa de ocupação do domínio público. As taxas de licenciamento da publicidade alusiva às entidades que actuam em parceria com a Porto Vivo, no âmbito do programa Viv'a Baixa, quando colocadas na ZIP são alvo de uma redução de 80%. Dentro da ZIP as taxas de licenciamento/autorização de operação urbanística também sofrem uma redução de 50%. A taxa municipal de infra-estruturas (TMI) sofre uma redução de 25% quando as operações sobre as infra-estruturas são realizadas no Centro Histórico. (Site da Porto Vivo – SRU consultado em Dezembro)

4.3.8. UNIDADES DE INTERVENÇÃO

A Porto Vivo – SRU, optou por seleccionar como unidades de intervenção os bairros. Em Janeiro de 2009, 8 bairros estavam a ser, ou já haviam sido, alvo de intervenção. Esses bairros eram os bairros designados por: Infante, Ferreira Borges, Sousa Viterbo, Porto Vivo, Cardosas, Trindade Coelho, Corpo da Guarda e Carlos Alberto. Outros 15 bairros tinham documentos estratégicos aprovados embora as obras ainda não estivessem em curso, sendo: D. João I, Pensão Monumental, Viela dos Congregados, Imperial, Feitoria Inglesa, Seminário, Pelames, Souto, Martins Alho, Vilela dos Anjos, Bainharia, S. Sebastião, D. Hugo, Sé e Aldas. A comparação entre 2 bairros, ainda que superficial, permite retirar algumas ilações sobre o modo de actuação da Porto Vivo- SRU.

4.3.8.1. BAIRRO PORTO VIVO

A 20 de Janeiro de 2005 foi deliberada a definição da Unidade de Intervenção correspondente ao bairro Porto Vivo, delimitado pela Rua do Souto, Largo Duque da Ribeira, Viela do Anjo, Rua da Ponte Nova e Rua de Mouzinho da Silveira. O direito de participação dos interessados foi garantido

através da afixação de avisos em todos os edifícios e, posteriormente, através de reuniões das quais resultaram alterações ao projecto de base. (documento estratégico bairro Porto Vivo)

A unidade está localizada dentro da ACRRU e tem carências ao nível do estacionamento, no bairro apenas existia um parque de estacionamento para uso exclusivo de alguns residentes e comerciantes. Quanto a transportes públicos, a área está muito bem dotada de estações de STCP e está próxima da linha amarela do metro e da estação de São Bento.



Fig.9 – Localização da unidade de intervenção (Fonte: documento estratégico bairro Porto Vivo)

A unidade de intervenção do bairro Porto Vivo foi considerada composta por 21 parcelas, sendo que 10 parcelas apresentavam um mau estado de conservação e apenas 4 apresentavam um bom estado.

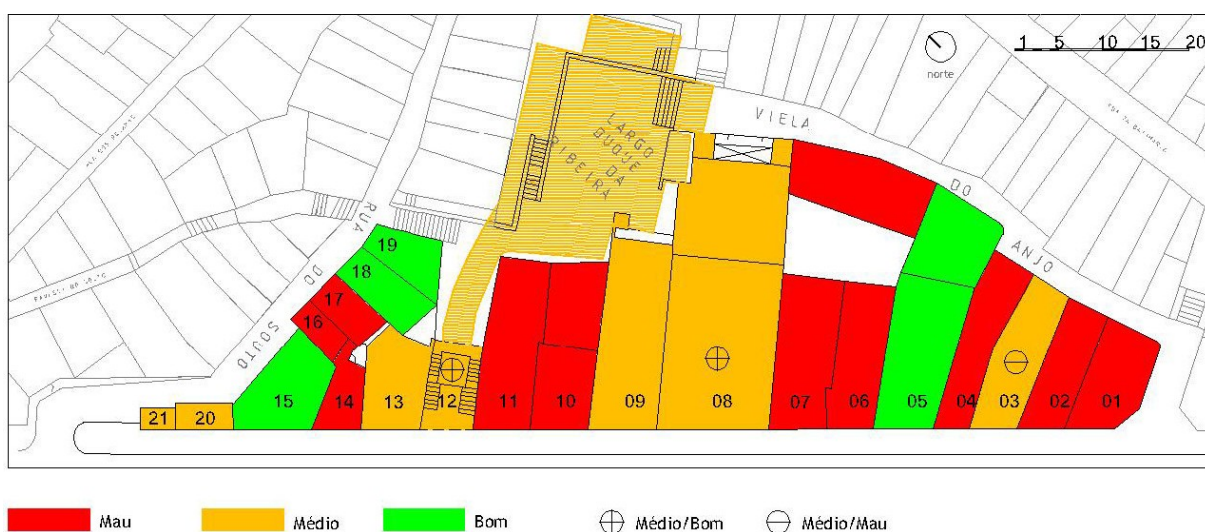


Fig.10 – Estado de conservação do bairro (Fonte: documento estratégico bairro Porto Vivo)

Após as vistorias ao interior do edificado, foi possível concluir que cerca de 62% dos edifícios não apresentavam condições de salubridade. Um elevado número de edifícios (43%) também apresentava más condições de segurança e de estética, sendo que os que apresentavam boas condições estéticas, haviam sido alvo de intervenções recentemente.

A nível ocupacional, apenas 11 edifícios estavam completamente ocupados, 5 parcialmente ocupados e 6 deles encontravam-se devolutos.



Fig.11 – Estado de ocupação do bairro (Fonte: documento estratégico bairro Porto Vivo)

Relativamente à ocupação é possível referir que apenas 4 fogos eram habitacionais, 3 deles arrendados e 1 ocupado pelo proprietário, não se verificando sobrelotação em nenhum deles. Ao nível do rés-do-chão, quase todos os edifícios ocupados apresentavam unidades comerciais. Os fogos não habitacionais eram ocupados por serviços e comércio, no entanto dos 14 fogos de serviços, 8 encontravam-se encerrados, e dos 14 fogos de comércio, 6 encontravam-se encerrados.

A estratégia de reabilitação deste bairro, dada a sua localização, passou por um programa que articulasse as funções de habitação, comércio e serviços. Foi também pretendido que este bairro integrasse o eixo da juventude, entre o Pólo 0 da Universidade do Porto até à Sé. De referir a instalação das Federações Juvenis do Distrito do Porto. No sentido de melhor rentabilizar os espaços e aumentar a viabilidade económica da intervenção foram efectuados emparcelamentos, assim 3 conjuntos de parcelas foram alvo de intervenções conjugadas. As parcelas 2 e 3, as parcelas 14, 16 e 17 e as parcelas 20 e 21.

O emparcelamento das parcelas 2 e 3 foi possível, pois pertenciam aos mesmos proprietários. O nível de conservação da parcela 2 havia sido considerado mau e o da parcela 3, médio. Com o emparcelamento, foi possível criar um acesso vertical comum e independente dos espaços comerciais. Nesta intervenção foi previsto a manutenção dos espaços comerciais, assim como a possibilidade de destinar os fogos superiores para habitação qualificada.

As parcelas 14, 16 e 17 foram todas identificadas com mau estado de conservação, não apresentando nenhum fogo com condições de habitabilidade. A intervenção conjunta foi a única maneira encontrada de criar áreas habitáveis com condições de salubridade. Ao nível funcional foi proposto a manutenção das actividades comerciais no rés-do-chão e a criação de habitação nos pisos superiores.

As parcelas 20 e 21 estavam em médio estado de conservação, no entanto não possuíam dimensões necessárias para o desenvolvimento de actividades comerciais e a parcela 20 não possuía instalações sanitárias. Assim, com a intervenção conjugada, pretendeu-se criar um espaço único com a manutenção, no espaço resultante, da actividade comercial previamente existente na parcela 20.

No restante quarteirão, as intervenções foram isoladas, estando as parcelas 10 e 11 com projectos autónomos de reabilitação. Um dos objectivos prioritários foi a manutenção da identidade arquitectónica, assim os edifícios mantiveram as suas áreas de implantação, tal como a volumetria, com a excepção das parcelas 14, 16 e 17 em que foi previsto um aumento de cércea através de um piso recuado. (documento estratégico quarteirão Porto Vivo)

4.3.8.2. QUARTEIRÃO SEMINÁRIO

A unidade de intervenção do quarteirão Seminário foi deliberada em 6 de Junho de 2006. O Projecto Base foi submetido à consulta e aprovação dos proprietários e também dos arrendatários que o solicitaram. Esta unidade localiza-se na zona sul do Morro da Sé, dentro da ACRRU e funciona como porta de entrada de quem vem da Ribeira, funcionando como ligação entre dois dos principais pólos de atracção turística, a zona da Sé e da Ribeira. É uma área bem dotada de transportes e acessibilidade, com estações de metro, linhas de autocarro, 2 praças de táxis e 2 parques de estacionamento nas imediações. (documento estratégico quarteirão Seminário)



Fig.12 – Localização da unidade de intervenção (Fonte: documento estratégico quarteirão Seminário)

Esta unidade de intervenção é composta por 33 parcelas, 6 das quais pertencentes à Câmara Municipal do Porto, 13 à FDZHP e as restantes 14 eram pertencentes a privados.

Relativamente ao estado de conservação desta unidade de intervenção, verificou-se que 8 edifícios estavam em mau estado, 7 estavam em ruína, 8 em médio estado e os restantes 10 encontravam-se em bom estado de conservação.



Fig.13 – Estado de conservação do quarteirão (Fonte: documento estratégico quarteirão Seminário)

Nas vistorias, foi possível concluir que 43% do edificado apresentava más condições de salubridade e 41% apresentava más condições de segurança. A falta de salubridade não é justificada apenas pela má conservação do edificado, mas também devido à fraca exposição solar, deficiente ventilação e compartimentação dos fogos.

Apenas 12 parcelas das 33 encontravam-se totalmente ocupadas, outras 12 parcialmente ocupadas e 9 totalmente devolutas.



Fig.14 – Estado de ocupação do bairro (Fonte: documento estratégico bairro Seminário)

A ocupação deste bairro era essencialmente habitacional, com excepção do rés-do-chão ocupado maioritariamente por armazéns. Os fogos habitacionais perfaziam um total de 79, com 23 deles devolutos. Os fogos não habitacionais eram 17, 6 associados ao comércio com 2 deles devolutos, 4 associados a serviços com um devoluto, 2 a equipamentos e os restantes 5 a armazéns, no entanto apenas 2 deles estavam ocupados. Existiam algumas situações de sobrelotação dos fogos habitacionais.

A estratégia de intervenção proposta neste bairro era de manter e reabilitar as actividades existentes ao nível da habitação, comércio e serviços, e aumentar a capacidade de atracção de novas actividades que dinamizem a Rua dos Marcadores. A fraca exposição solar dessa rua, faz com que seja pouco apropriada para actividades comerciais, assim era pretendido que actividades que dinamizassem esses espaços fossem ateliers, gabinetes ou galerias que usufríssem da proximidade de duas escolas artísticas. A nível habitacional, dado o estado de degradação de vários edifícios é proposto que se realizem alguns emparcelamentos, propõe-se também que um conjunto de parcelas públicas desocupadas tenha o processo de reabilitação ao abrigo do PROHABITA e as ocupadas ao abrigo do RECRITA. Neste bairro as intervenções conjugadas idealizadas foram para as parcelas 2 e 3, as parcelas 16 e 17, as parcelas 21 e 22 e finalmente a parcela 24 com a 26 e 27. As parcelas citadas têm em comum a particularidade de todas pertencerem à FDZHP ou à Câmara Municipal do Porto.

As parcelas 2 e 3 eram edifícios em estado de ruína, exigindo assim uma intervenção profunda com reconstrução total dos interiores e compartimentação segundo tipologias preferencialmente habitacionais. A possibilidade de conjugar as parcelas 2 e 3 com as parcelas 4, 5 e 6, edifícios de propriedade privada, também foi considerada.

As parcelas 16 e 17 também foram consideradas como necessitando de uma intervenção profunda, portanto a reconstrução total dos interiores era necessária. Ao nível da Fachada foi sugerido o alinhamento da cobertura com a da parcela 18.

A intervenção nas parcelas 21 e 22 não difere muito das intervenções conjugadas referidas anteriormente, pois também estas parcelas necessitavam de reconstrução total do interior e uma recompartimentação segundo tipologias preferencialmente habitacionais.

As parcelas 24, 26 e 27 estavam em estado de ruína, a intervenção nestas parcelas assumiu contornos idênticos às restantes, apenas com a particularidade de nesta intervenção conjunta serem propostas 3 parcelas. O nível da intervenção nas restantes parcelas foi considerado muito variável, atendendo aos diferentes níveis de conservação e ocupação assim como proprietários distintos. Algumas das parcelas ocupadas tinham contratos de arrendamento anteriores a 1980, podendo assim beneficiar do programa RECRIA.

Tab.16 – Número de arrendamentos habitacionais por data de celebração de contrato (dados adaptados do documento estratégico do bairro Seminário)

Ano de celebração do contrato	Número de fogos habitacionais arrendados com proprietário privado	Número de fogos habitacionais arrendados com proprietário público
Antes de 1980	13	0
Depois de 1980	11	16

Os fogos habitacionais arrendados com proprietário privado estavam distribuídos por 7 parcelas, e 6 delas com pelo menos um contrato de arrendamento com data anterior a 1980. Por esse motivo, essas mesmas 6 parcelas podiam beneficiar do programa RECRIA. Das 6 parcelas referidas, 4 delas apresentavam um grau de conservação médio, e uma delas apresentava um bom estado, algo que causa uma certa surpresa, já que contraria a teoria de que as rendas baixas antigas tiveram um grande peso na degradação do edificado, embora esta amostra, claramente, não seja representativa. (documento estratégico bairro Seminário)

4.3.8.3. REFLEXÃO

Existiam algumas semelhanças entre estes bairros: ambos estão na lista de bens culturais do património da humanidade da UNESCO e ambos apresentavam um elevado número de parcelas em mau estado de conservação, 10 parcelas em mau estado no bairro Porto Vivo em 21 (48%), para 15 em 33 (45%) no bairro Seminário. Ao nível da Salubridade e Segurança os indicadores também não diferem muito. Ao nível da ocupação já é possível ver diferenças consideráveis, no bairro Porto Vivo apenas existiam 4 fogos de ocupação habitacional, enquanto no bairro Seminário esse número ascendia aos 56 fogos efectivamente ocupados. A estratégia de intervenção desenvolvida não é muito diferente para ambos os bairros, são propostos vários emparcelamentos no sentido de criar acessos verticais comuns e melhores condições de habitabilidade. Tal foi facilitado pelo facto de várias das parcelas serem de entidades públicas, mas também foram propostos emparcelamentos com parcelas de privados, especialmente as que se encontravam em pior estado de conservação. No bairro Seminário existem vários casos de rendas anteriores a 1980, isso possibilita o acesso ao programa Recria para financiar parte significativa dos custos.

4.4. ANÁLISE CRÍTICA

O modelo de actuação das SRU's consiste em atrair o investimento privado para acções de reabilitação através de um processo de facilitação de procedimentos, quer seja através de assistência técnica como de benefícios fiscais ou isenção de taxas. As parcerias público-privadas são benéficas no sentido em que para actuar sobre a intensidade de problemas de degradação urbana que hoje se verificam, é necessário o acesso a meios de financiamento que as entidades públicas não podem suportar isoladamente. No entanto, recorrer a uma parceria privada para actuar sobre uma acção isolada e basear um modelo de actuação com a extensão da área de actuação da Porto Vivo – SRU na iniciativa privada é consideravelmente diferente. Naturalmente a iniciativa privada é catalizada por interesses económicos, e nem sempre as “agendas de reabilitação” dos investidores privados são congruentes com os problemas e as especificidades dos contextos críticos em causa. (Vázquez e Conceição, 2002)

O poder de expropriação das SRUs, dado o carácter de utilidade pública conferido às acções de reabilitação, é uma importante ferramenta que serve para desbloquear muitas situações de desacordo. Quando uma SRU define uma unidade de intervenção, no caso da Porto Vivo - SRU a unidade privilegiada é o quarteirão, nem sempre encontra unanimidade no interesse dos proprietários. Nessas situações a SRU recorre a um perito para avaliar o bem em questão, e em caso de desacordo, o processo de expropriação avança, cabendo aos tribunais a definição o valor da indemnização. Quando uma habitação arrendada é expropriada, é proposto ao inquilino uma indemnização financeira ou uma habitação com localização e rendas semelhantes. Caso seja um arrendamento comercial, a indemnização a atribuir ao inquilino tem de atender a aspectos como o tempo de paragem da actividade, despesas de mudança e diferenciais de renda. A expropriação trata-se de um processo demorado que retarda o início das obras de reabilitação, que por si só já são intervenções demoradas, no caso analisado do quarteirão do Seminário é possível que tal venha a acontecer.

Muitos edifícios encontram-se degradados porque não havia interesse por parte dos proprietários em proceder a obras de reabilitação, quando esses mesmos edifícios estavam arrendados por um valor simbólico. Os inquilinos, mesmo que mudem de habitação, preferem continuar a pagar uma renda irrisória em virtude de uma eventual oportunidade de fazer um negócio lucrativo (ver anexo 2). A Porto Vivo – SRU encontra sérias dificuldades para resolver estas situações, assim a maior parte da acção da sociedade tem sido sobre edifício devolutos, em que não tem que proceder a negociações e eventualmente expropriações, algo observado nos exemplos dos quarteirões Porto Vivo e Seminário. Por isso, continua a ser necessária uma reflexão sobre os modelos de intervenção em alojamento arrendados com rendas muito baixas.

Segundo dados da Porto Vivo – SRU, a construção nova custa mais 45% que a reabilitação na área do Centro Histórico que é património mundial e tem uma carga fiscal superior em 38%. Quando a construção nova é na Baixa do Porto fica 15% mais cara e com uma carga fiscal superior em 18% que a reabilitação (Site da Porto Vivo, consultado em Dezembro). Esta dimensão de benefícios financeiros será útil para grandes promotores imobiliários, mas se for tido em conta que a maior parte dos residentes da Baixa do Porto são pessoas com dificuldades económicas, dificilmente se conseguirá que façam um investimento desta dimensão sem incorrerem em situações de sobre endividamento. O proprietário que não tenha posses para realizar esse investimento, tem assim que vender o seu bem, ou eventualmente ser expropriado. Essa situação subverte os princípios da reabilitação social que são preteridos em favor da reabilitação do edificado. A Porto Vivo – SRU consciente deste tipo de situações criou as UGAU, mas o seu alcance é limitado e o problema não é de fácil solução. O modelo de actuação da Porto Vivo – SRU não é perfeito e a profundidade dos problemas não é facilmente resolvido sem um pesado investimento, mas é claramente uma evolução em relação aos modelos do passado em termos de visibilidade e na obtenção de competitividade.

5

Notas Finais

5.1. CONSIDERAÇÕES

Em Portugal e concretamente no Porto, o processo de suburbanização, assim como medidas políticas ao nível da habitação, tiveram um papel crucial no agravamento de situações de desertificação e degradação física dos centros urbanos. O direito à habitação é um imperativo constitucional, e algumas iniciativas governamentais nos últimos anos têm sido no sentido de possibilitar o acesso à habitação aos jovens e aos idosos, sectores da população mais desprotegidos. Programas como os da Iniciativa Porta 65 procuram dar respostas a essas necessidades habitacionais através do arrendamento. O arrendamento é o modo de ocupação habitacional que dá melhor resposta às necessidades dos habitantes na actualidade, um mundo em que a estabilidade dos empregos é cada vez menor e os modelos familiares são mais variados e voláteis o que implica uma maior mobilidade residencial.

Em 2008, entre Janeiro e Agosto, a procura de arrendamento poderá ter aumentado 42%. (Site: Agência Financeira) Este aumento é justificado não só pelas razões apresentadas anteriormente, mas também devido à actual conjuntura financeira que leva as instituições financeiras a ser mais parcimoniosas na concessão de crédito, assim dificultando a aquisição de casa própria. Para além do aumento da procura de arrendamento, também a reabilitação dos edifícios tem assinalado crescimento, em especial no Porto como os dados presentes nas tabelas 9, 10 e 11 podem confirmar.

No entanto, ainda há muitos constrangimentos a dificultar a opção pelo arrendamento, e a oferta de imóveis para arrendamento está longe de ser a ideal. Os casos de estudo apresentados no presente trabalho comprovam a presença desses constrangimentos, relativos quer à dinamização de uma nova oferta de arrendamento, quer à reabilitação dos actuais alojamentos arrendados

A 1 de Janeiro de 2009 entrou em vigor uma nova lei que estabelece as regras para a criação de fundos de investimento para arrendamento habitacional (FIAH), os fundos que forem constituídos nos próximos 5 anos vão ser alvo de um regime fiscal especial que vai vigorar até 2020, passando nessa altura a integrar o regime geral da legislação que regula os fundos de investimento. O valor dos activos dos FIAH tem de ser, no mínimo, de 10 milhões de euros no final do primeiro e terá que ter pelo menos 100 participantes, cada qual com uma participação inferior a 20%. Três quartos do activo total têm de ser relativos a imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente situados em Portugal. Os FIAH permitem que as famílias com dificuldade em cumprir os pagamentos de hipoteca vendam o seu imóvel ao fundo, celebrando um contrato para arrendamento do mesmo imóvel com direito de opção de compra. Os rendimentos obtidos por FIAH ficam isentos de pagamento de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), as importâncias suportadas pelos arrendatários resultantes da conversão de um

direito de propriedade num direito de arrendamento serão isentas de Imposto Municipal de Transacções (IMT).

A 19 de Janeiro de 2009, a Caixa Geral de Depósitos criou o primeiro FIAH com um capital inicial de 30 milhões de euros. O fundo foi criado ao abrigo da Lei do Orçamento de Estado para 2009 e pretende “contribuir para o desagravamento dos encargos das famílias” e criar um “estímulo para o mercado de arrendamento urbano”.

A implantação de Fundos Imobiliários vocacionados para o arrendamento não é fácil, como foi possível verificar no caso Inglês, referido no capítulo 2 e o impacto que os FIAH irão ter no sector de habitação em Portugal ainda é incerto, no entanto é claro que a dimensão da reabilitação não foi considerada. Tal como na análise SRU Porto Vivo em que havia sido possível aferir que o processo de reabilitação é feito essencialmente em imóveis vagos, os imóveis arrendados muitas vezes representavam situações de bloqueio à reabilitação de quarteirões inteiros. Os motivos que levam a um afastamento da reabilitação dos imóveis arrendados são vários, assim como os que levam a que se proceda a obras de reabilitação.

Os motivos que levam um senhorio a proceder a obras de reabilitação geralmente são de ordem económica, de propriedade, ou para satisfazer exigências externas. Os motivos de ordem económica são: aumentar o valor da propriedade, melhorar as oportunidades de arrendar ou aumentar a rentabilidade no geral. Os motivos de propriedades são a melhoria da aparência do edifício e prolongar a durabilidade. Finalmente, as exigências externas podem partir dos inquilinos, autoridades locais ou outra entidade reguladora. (Andersen, 1997)

As barreiras para a reabilitação podem ser a rentabilidade do investimento, problemas financeiros, legislação ou considerações dos inquilinos. Sobre a rentabilidade do investimento os problemas são essencialmente a incerteza, o possível aumento da renda ser demasiado baixo para ser lucrativa reabilitar e o aumento insuficiente do valor de venda. Os problemas financeiros são a dificuldade em obter empréstimos e o pesado investimento. A legislação que pode funcionar como barreira pode ser o controlo de rendas, a fiscalidade e algumas regras relativas à relação senhorio-inquilino. Relativamente aos inquilinos, pode haver objecções por não poderem pagar o aumento de renda ou ainda resistência devido aos inconvenientes que a reabilitação causa. (Andersen, 1997).

Contudo, a presunção de que os senhorios pesam as vantagens e desvantagens de reabilitar as suas propriedades não é inteiramente verdadeira. Como foi possível verificar nos diversos casos analisados, muitas vezes os senhorios são meramente acidentais ou pessoas com pouco interesse em rentabilizar o seu património. Qualquer proposta que vise estratégias de reabilitação habitacional que incluam a dimensão do arrendamento não pode ignorar estes factores.

5.2. RECOMENDAÇÕES

Para integrar a dimensão do arrendamento nas estratégias de reabilitação habitacional é necessário vontade política e capacidade de mobilização das pessoas. As recentes iniciativas governamentais em termos de politica habitacional são no sentido de dinamizar mercado de arrendamento e reabilitar o edificado, no entanto falta interligação entre estas duas vertentes que podem ser complementares. O programa RECRUA integra estas duas vertentes e constitui um forte incentivo à reabilitação de imóveis arrendados, pois comparticipa em grande parte os custos de reabilitação (até 65% a fundo perdido no Porto e até 80% a fundo perdido em Lisboa) e permite a actualização de rendas, desde que nos termos do NRAU. Contudo, analisando os fundos atribuídos por este programa é possível verificar que o seu

impacto não tem sido significativo, embora seja expectável que nos próximos anos com as acções das SRU tal venha a aumentar.

Uma medida que poderia ser constituída para dinamizar o arrendamento, no contexto da reabilitação urbana era, em articulação com a Porto Vivo – SRU, a concessão de benefícios extra a quem reabilite para fins de arrendamento futuro, benefícios a usufruir tanto por parte dos proprietários como pelos inquilinos. Actualmente existem vários benefícios para quem quiser reabilitar na Baixa do Porto, caso esses benefícios fossem acrescidos se os edifícios se destinassem a arrendamento habitacional, os promotores teriam maior interesse em reabilitar para arrendar em oposição a vender. Seria assim importante atrair os FIAH para as acções de reabilitação.

Nos vários países em que se tentou implementar fundos de investimento em habitações arrendadas foi possível verificar que razões culturais tiveram um papel importante. O caso inglês que tem algumas semelhanças com o caso português é disso exemplo. Contudo os maiores impedimentos parecem ter sido incentivos insuficientes ou legislação demasiado complexa. Uma maneira de fazer com que o investimento em habitação para arrendamento seja uma realidade é o de impor tectos nos activos dos fundos de pensões como no caso Suíço, no entanto essa alteração é passível de encontrar grande resistência. Em Portugal os FIAH, aparentemente não têm grandes constrangimentos legais, contudo 75% dos activos têm de ser imóveis arrendados. Uma proposta passaria por permitir, por parte dos FIAH, a aquisição de imóveis em mau estado de conservação para fins de reabilitação. Esses imóveis poderiam ser adquiridos para o cumprimento das cotas de activos, sendo considerados como arrendados antes mesmo de o ser, possibilitando aos fundos cumprir as cotas e valorizar os activos.

Várias propostas poderiam ser feitas em que o incentivo ao arrendamento poderia ser feito através de um incremento das concessões e benefícios actualmente atribuídos à reabilitação. O SIM – Porto que consiste em conceder direitos construtivos a quem realizar obras de reabilitação, é um instrumento que também poderia incentivar ao arrendamento, concedendo créditos ainda superiores, caso a reabilitação fosse feita em imóveis arrendados.

Estas recomendações para serem sustentadas necessitam de um estudo mais aprofundado que passaria por: compreender as dinâmicas habitacionais por freguesia, o que as distingue das restantes e o porquê de eventuais alterações observáveis; o impacto da estratégia da Porto Vivo – SRU, quais os objectivos concretizados a médio/longo prazo; entrevistas a promotores e agentes económicos, a informação que poderia ser obtida através de inquéritos ou entrevistas seria de grande valor para a compreensão dos motivos de actuação dos agentes, e como incentivá-los a investir em reabilitação e arrendamento. A existência em simultâneo de vários mecanismos de intervenção – casos, por exemplo, das Unidades de Gestão, do SIM, da bolsa de imóveis, para além das alterações associadas ao NRAU e da constituição dos FIAH– cria a oportunidade para uma avaliação mais aprofundada dos obstáculos à reabilitação habitacional e das estratégias que poderão ser mais adequadas ao caso português.

As propostas para terem sucesso, têm de ser de simples compreensão pelas pessoas comuns, e há que atender ao aspecto da conservação após a reabilitação, para não voltar a cair em erros como os cometidos pelo CRUAR, em que os inquilinos se abstraíram de todas as obras de manutenção. Em conclusão, a interligação entre as duas vertentes da habitação não é facilmente concretizável, no entanto, é credível que as dinâmicas sócio-económicas analisadas no trabalho (alterações dos padrões familiares, insegurança no trabalho,...) irão fazer com que estas dimensões do mercado habitacional aumentem gradualmente a sua importância relativa.

BIBLIOGRAFIA

- Andesen, H. (1997). *Motives for Investments in Housing Rehabilitation among Private Landlords under Rent Control*. Housing Studies, 13:2, p. 177-200.
- Balamir, M. (1999). *Formation of Private Rental Stock in Turkey*, Journal of Housing Provision and the Built Environment, 14:4, p.385-402.
- Berry, M. (2000). *Investment in Rental Housing in Australia: Small Landlords and Institutional Investor*. Housing Studies, 15:5, p. 661-681.
- Berry, M., Hall, J. (2005). *Institutional Investment in Rental Housing in Australia: A Policy Framework and Two Model*. Urban Studies, 42:1, p. 91-111.
- Conceição, P. (1996), *As condições de habitação na Área Metropolitana do Porto*, Estatísticas e Estudos Regionais, 10, p.16-34.
- Couch, C. (2000), *City of change and challenge: urban planning and regeneration in Liverpool*
- Crook, A., Kemp, Peter. (2002). *Housing Investment Trusts: A New Structure of Rental Housing Provision*. Housing Studies, 17:5, p. 741-753.
- Fitzpatrick, S. and Pawson, H. (2007). *Welfare Safety Net or Tenure of Choice? The Dilemma Facing Social Housing Policy in England*. Housing Studies, 22:2, p.855-872.
- Hughes, J. (1999). *Happy Returns: The Individual Investor as a Source of New Capital for Rented Housing in a Time of Changing Social Welfare Structures*, Housing Studies, 14:4, p. 507-524.
- IHRU (2008). *Sumário executivo – diagnóstico e propostas para uma estratégia da habitação*
- Kemeny, J., Kersloot, J., Thalmann, P. (2005). *Non-Profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies*. Housing Studies, 20:6, p.855-872.
- Kemp, P. and Keoghan, M. (2001). *Movement Into and Out of the Private Rental Sector in England*. Housing Studies, 16:1, p.21-37.
- Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação (2004). *O Sector da Habitação no ano 2003*, Lisboa.
- Montezuma, J. (2006). *A Survey of Institutional Investor's Attitudes and Perceptions of Residential Property: The Swiss, Dutch and Swedish Cases*. Housing Studies, 21:6, p. 883-908.
- Montezuma, J., and Gibb, K. (2006). *Residential Property as an Institutional Asset: The Swiss and Dutch Cases*. Journal of Property Research, 23:4, p. 323-345.
- Pereira, C. (2008), *Estratégias de regeneração urbana: O posicionamento do novo modelo de acção da Baixa do Porto*, Dissertação de Mestrado, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto
- Porto Vivo – SRU. (2005), *Masterplan – Síntese Executiva*. Porto Vivo – SRU, Porto.
- Porto Vivo – SRU. (2007), *Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção Porto Vivo*. Porto Vivo – SRU, Porto.
- Porto Vivo – SRU. (2007), *Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção Seminário*. Porto Vivo – SRU, Porto.

Rugg, J. and Rhodes, D. (2003), *Between a rock and a hard place: the failure to agree on regulation for the private rented sector in England*. Housing Studies, 18:6, p.937-946.

Salgueiro, T. (2000), *Fragmentação e Exclusão nas Metrópoles*, Sociedade e Território, 30, p.16-24.

Thorns, D. (2002), *The Transformation of Cities: Urban Theory and Urban Life*, Londres.

Vázquez, I., Conceição, P. (2002), *A diversidade de programas de intervenção na cidade do Porto: avaliar o passado para enquadrar novos desafios*. Sociedade e Território, 33:1, p.66-75.

Vázquez, I., Conceição, P., Marques, T., Matos, P., e Sá, F. (2004), *Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto*. Laboratório de Planeamento do Território e Ambiente, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

URL:

Agência Financeira: www.agenciafinanceira.iol.pt

Câmara Municipal do Porto: www.cm-porto.pt

Comissão Europeia: <http://ec.europa.eu/>

Eurostat: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto: www.fdzhpporto.pt/index2.php

Instituto Nacional de Estatística: www.ine.pt

Jornal de Negócios: www.jornaldenegocios.pt

Jornal O Público: www.publico.cliv.pt

Porto Vivo – SRU: www.portovivosru.pt

ANEXOS

A1 – Decreto-lei nº6/2006 de 27 de Fevereiro

Estrutura do Novo Regime de Arrendamento Urbano

Título I Novo Regime de Arrendamento Urbano

Capítulo I Alterações legislativas

Capítulo II Disposições gerais

Secção I Comunicações

Secção II Associações

Secção III Despejo

Secção IV Justo Impedimento

Secção V Consignação em depósito

Secção VI Determinação de renda

Título II Normas Transitórias

Capítulo I Contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime de Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-lei nº 257/95, de 30 de Setembro

Capítulo II Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº257/95, de 30 de Setembro

Secção I Disposições gerais

Secção II Actualização de rendas

Subsecção I Arrendamento para habitação

Subsecção II Arrendamento para fim não habitacional

Secção III Transmissão

Título III Normas finais

A2 – Entrevista a um consultor imobiliário

Entrevista concedida a 17 de Novembro de 2008 ao jornal Diário de Notícias. José Nunes Curado, Consultor Imobiliário, entrevistado por Márcio Alves Candoso.

A recente evolução legislativa sobre o mercado de arrendamento melhorou ou piorou o sector?

Não piorou. Mas os impedimentos burocráticos, nomeadamente camarários, fazem demorar as soluções. A maior parte das autarquias ainda não tem comissões de avaliação.

Ainda não há resultados...

Eu tenho uma posição um pouco radical. Muitos dizem que isto piorou com o 25 de Abril, outros que é desde o tempo de Salazar. Não é verdade. O condicionamento no mercado de arrendamento começou em Novembro de 1910.

Como assim?

Foi nessa altura que saiu o primeiro decreto-lei que impediu o mercado livre no arrendamento. Ao longo de um século a filosofia de base é a mesma.

E para mudar é suposto fazer o quê?

Enquanto houver uma renda condicionada, todas estão condicionadas. Se não se pode negociar livremente há a tendência para inflacionar.

Que consequências retira disso?

O jovem que quer implantar um novo comércio não consegue porque não tem dinheiro para a renda que lhe pedem. Ao lado está um velhote a vender fias de mastro, num prédio degradado, à espera que lhe pareça um banco ou uma companhia de seguros com uma oferta milionária. É um problema económico grave.

E em termos habitacionais?

As famílias pertencem às casas e não as casas às famílias. Porque é que alguém há-de largar uma casa pela qual paga meia dúzia de euros, mesmo que vá trabalhar para 100 quilómetros de distância? Não vale a pena. Ninguém larga a casa que tem e ninguém consegue encontrar a de que necessita. Isto bloqueia tudo em termos sociais e é mau para o País.

Nada está melhor para os senhorios?

Nem por isso. Ensinaaram-me que a função dos impostos era a redistribuição. Porque é que os proprietários que pagam impostos devem depois arrendar uma casa a uma pessoa insolvente por meia dúzia de euros? Não deviam ser os impostos a fazer essa justiça social?

Como vê a reabilitação urbana?

É só olhar para a paisagem de degradação para responder a isso

Mas as rendas não aumentaram?

Há senhorios que não mandam a carta registada para anunciar o aumento da renda porque o valor do transporte postal é superior.

Diz-se que com as novas condições do mercado vai haver profissionalização – nomeadamente através de fundos imobiliários – do mercado de arrendamento. Concorda?

Os senhorios informados e evoluídos poderão estar interessados em vender, os outros duvido.

A3 – Lições da experiência na requalificação do Centro Histórico do Porto

Lições da experiência na requalificação do Centro Histórico do Porto é o nome da intervenção do arquitecto Rui Loza na 10ª Visita Técnica e 8ª Sessão Técnica do Grupo Habitar, sobre o tema “requalificar e habitar uma cidade amigável”. Decorreu a 11 de Janeiro de 2007 em Coimbra. De seguida são referidas as ideias aproximados do que foi dito.

- Há que ler a cidade como um problema de espaço(s) e de tempo(s), não seremos os últimos a tocar num dado edifício e num dado espaço e não fomos os primeiros – não há reabilitação urbana feita em mandatos autárquicos, mas isto não quer dizer que não seja urgente.
- A cidade é diversidade, é feita de mudança; a cidade adapta-se, ou tem de se adaptar, e a adaptação da cidade faz-se às necessidades do nosso tempo e incide em espaços públicos e em espaços edificados.
- Há que considerar a herança dos diferentes séculos, há que entender que dentro do centro histórico cada território é um território, mas a cidade habitada não é um “fóssil”, é algo de vivo e muito complexo – “mais complexo do que a cidade talvez só o corpo humano.”
- “Não basta estar vivo, há que estar saudável, e é fácil fazer mal.” E, assim, tal como, quando doentes, não entregamos o nosso corpo a pessoas menos qualificadas, “não se pode entregar a cidade a «feiticeiros e a aprendizes»”, pois, por vezes não é preciso amputar e amputa-se e outras seria preciso fazê-lo e não se faz; e pode-se “matar” a cidade seja numa perspectiva essencialmente de rentabilidade, seja numa de cidade museu/restauro.
- Qualquer cidade é, e tem de respeitar, a sua especificidade, que se liga ao seu ambiente específico, ao seu sítio, às suas zonas, à sua população; e a cidade ganha quando tais especificidades são consideradas, mas perde quando tal não acontece; há, por exemplo, uma rua do Centro Histórico do Porto, que é uma rua da Baixa do Porto.
- A reabilitação quer dar respostas a situações graves de insalubridade, de falta de condições de habitabilidade e de críticas situações de sobrelotação, que se desenvolveram nos centros históricos e que, elas próprias, estiveram na origem dos movimentos higienistas e mesmo do próprio movimento moderno na arquitectura urbana. Depois foi por vezes o acaso que ditou que certas intenções renovadoras não tenham deturpado, ainda mais, os nossos centros históricos, embora este acaso tenha mantido muita gente a viver sem condições de habitabilidade.
- Quando se reabilita um espaço urbano, habitualmente, não cabem lá os que lá estavam (em graves condições de insalubridade) e há que introduzir, para além de melhorias de habitabilidade doméstica, condições de acessibilidade e de estacionamento automóvel, o que só é possível de considerar quarteirão a quarteirão e não edifício a edifício.
- Na reabilitação há que promover economias de circulações verticais, integração de elevadores e determinados tipos de áreas habitacionais e há que o fazer de uma forma harmonizada com a actividade comercial térrea, que, habitualmente, ocupa a frente de cada edifício; e tudo isto é também habitualmente impossível se considerado edifício a edifício.

- Quanto ao modelo talvez no futuro seja possível desenvolver uma solução intermédia entre o velho e inviável processo em que se comprava, pagava as obras e se realojavam os habitantes com rendas sociais, e o actual processo que se caracteriza por ser em grande parte privatizado.

A4 – Decreto-lei nº308/ 2007, Porta 65

6106

Diário da República, 1.ª série—N.º 169—3 de Setembro de 2007

A Iniciativa Porta 65 poderá activar conselhos consultivos locais ou recorrer às redes sociais, a solicitação das autarquias, de agrupamento destas ou por iniciativa do IHRU, sempre que o volume de actividade no âmbito dos diversos instrumentos assim o justifique.

4 — Agências de gestão e intervenção local. — Fazem parte integrante do Programa Porta 65 — Gestão e Proximidade as agências de gestão e intervenção local (AGIL), cabendo-lhes a promoção da execução do modelo de gestão do parque de arrendamento público, numa lógica de proximidade e de intervenção integrada.

O início e o desenvolvimento da actividade das AGIL são promovidos em directa ligação com a gestão central da Porta 65.

Poderão candidatar-se a AGIL, através da celebração de protocolos de cooperação ou contratos de prestação de serviços, as entidades cuja natureza e atribuições a gestão central da Iniciativa Porta 65 considere adequadas à prossecução dos fins desta Iniciativa, nomeadamente cooperativas ou regimes cooperativos, ONG, IPSS, associações que prossigam fins assistenciais e de solidariedade social, empresas municipais, microempresas ou PME, juntas de freguesia ou associações de moradores.

5 — Encargos. — Cabe ao IHRU gerir os encargos com as despesas de administração da Iniciativa Porta 65, sendo as verbas necessárias para o efeito previstas nos diplomas que irão regular os instrumentos de execução da mesma.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Decreto-Lei n.º 308/2007

de 3 de Setembro

O incentivo ao arrendamento por jovens (IAJ) foi criado pelo Decreto-Lei n.º 162/92, de 5 de Agosto, com o objectivo de facilitar aos jovens o acesso à habitação no regime de arrendamento e criar condições favoráveis à mobilidade residencial, enquanto factores fundamentais para o desenvolvimento equilibrado das comunidades.

Ponderaram-se na sua elaboração outras medidas legislativas, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que visava estimular a revitalização do mercado de arrendamento, e o Decreto-Lei n.º 328-B/86, de 30 de Setembro, que regulava os diversos regimes de crédito à aquisição de casa. O IAJ apresentou-se como uma alternativa a esta última opção, procurando diminuir a excessiva dependência da política de habitação em relação à aquisição de casa própria.

Volvidos 14 anos de aplicação do IAJ, importa adequá-lo à presente realidade social e económica, tendo em consideração, quer as características do actual mercado de arrendamento, quer o perfil e as efectivas necessidades dos jovens que recorrem hoje a este mercado.

Os resultados da primeira avaliação externa efectuada ao IAJ, realizada recentemente, permitem identificar alguns dos aspectos que carecem de ser revistos, de forma a tornar mais justo e eficiente o apoio público ao arrendamento por jovens.

Torna-se, de facto, necessário garantir uma utilização mais equitativa e eficaz dos recursos financeiros disponíveis para esse efeito bem como uma articulação mais es-

treita com os actuais instrumentos da política de habitação e de arrendamento, em especial com a Iniciativa Porta 65, que tem como missão desenvolver e estimular respostas institucionais inovadoras em termos de dinamização, acesso, gestão e conservação do parque habitacional com vocação social, de arrendamento público e privado.

No âmbito desta iniciativa, desenvolveu-se o programa Porta 65 — Arrendamento por Jovens que regula os incentivos aos jovens arrendatários, pretendendo estimular estilos de vida mais autónomos por parte dos jovens, através de um apoio no acesso à habitação.

O programa pretende, ainda, promover a dinamização do mercado de arrendamento, estimulando, ao mesmo tempo, a reabilitação do edifício para esses fins e a revitalização de áreas urbanas degradadas e de bairros em perda demográfica.

Finalmente, são também objectivos do programa uma maior eficiência e racionalidade na utilização dos recursos financeiros públicos e a simplificação e desmaterialização dos procedimentos de candidatura e de atribuição de apoios.

Neste esforço de preparação de uma nova etapa, urge actualizar as condições programáticas, organizativas e financeiras necessárias ao relançamento do apoio ao arrendamento por jovens, salvaguardando, concomitantemente, os direitos e as expectativas legítimas dos beneficiários do IAJ até à entrada em vigor do actual decreto-lei.

Visto, assim, com o presente decreto-lei, revogar o regime constante do Decreto-Lei n.º 162/92, de 5 de Agosto, e criar o programa Porta 65 — Arrendamento por Jovens.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Comissão Nacional de Protecção de Dados e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:
Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

O presente decreto-lei cria e regula o programa de apoio financeiro Porta 65 — Arrendamento por Jovens, adiante designado por Porta 65 — Jovem, que vigora em todo o território nacional.

Artigo 2.º

Âmbito

O Porta 65 — Jovem regula o incentivo ao arrendamento, por jovens, de habitações para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal nos termos estabelecidos no presente decreto-lei.

Artigo 3.º

Condições

Para efeitos de aplicação do presente decreto-lei, entende-se por:

a) «Residência permanente» a habitação onde os jovens ou os membros do agregado jovem residem de forma es-

Parte 2

6108

Diário da República, 1.ª série—N.º 169—3 de Setembro de 2007

b) Nenhum dos jovens ou membros do agregado jovem ser proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fracção habitacional;

c) Nenhum dos jovens ou membros do agregado jovem ser parente ou afim do senhorio na linha recta ou linha colateral;

d) O RM do jovem ou do agregado não ser inferior a uma vez, nem superior a quatro vezes, o valor da renda máxima admitida;

e) A soma dos rendimentos brutos auferidos pelo jovem e por todos os membros do agregado jovem ser compatível com uma taxa de esforço máxima de 40 %.

2 — São, ainda, requisitos da candidatura:

a) Ser titular de contrato de arrendamento celebrado ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano — NRAU, constante do título I da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, ou do regime transitório previsto no seu título II do capítulo I, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte;

b) Apresentar uma renda até ao limite do valor da renda máxima admitida (RMA) na zona onde se localiza a habitação, nos termos a definir na portaria referida no n.º 3 do artigo 6.º;

c) A tipologia da habitação ser adequada à composição do agregado jovem ou do número de jovens em coabitação, nos termos a definir na portaria referida no n.º 3 do artigo 6.º

3 — O acesso ao Porta 65 — Jovem depende, ainda, da completa instrução do pedido de candidatura com os elementos e documentos identificados na portaria prevista no n.º 3 do artigo anterior, entre os quais se inclui, quando relevante para efeitos de hierarização das candidaturas nos termos do n.º 2 do artigo 10.º, a informação relativa ao rendimento mensal dos ascendentes dos beneficiários, na qualidade de pessoas legalmente obrigadas à prestação de alimentos nos termos do artigo 209.º do Código Civil, aferido por aplicação das regras estabelecidas para a determinação do rendimento mensal do jovem ou agregado jovem.

4 — A tipologia da habitação para cujo arrendamento é concedida a subvenção pode ser a imediatamente superior à prevista na alínea c) do n.º 2, se algum dos jovens ou dos elementos do agregado jovem for portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.

5 — Os valores da RMA para cada zona do país são estabelecidos na portaria a que se refere o n.º 3 do artigo 6.º

Artigo 8.º

Não cumulação de apoios

Os candidatos a apoio financeiro ao abrigo do Porta 65 — Jovem não podem usufruir cumulativamente de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação, nem ter beneficiado do incentivo ao arrendamento por jovens ao abrigo do Decreto-Lei n.º 162/92, de 5 de Agosto, sem prejuízo da aplicação das normas de direito transitório previstas no artigo 27.º

Artigo 9.º

Bolsa de habitação

1 — Os jovens que pretendam aceder ao Porta 65 — Jovem podem, em alternativa à exibição de um contrato de arrendamento, tal como previsto na alínea d) do n.º 2 do artigo 7.º, recorrer à bolsa de habitação para arrendamento de habitações inscritas pelos respectivos proprietários no Portal da Habitação, disponível em <http://www.portaldahabitacao.pt>

2 — As condições de acesso às habitações inscritas na referida bolsa são definidas em diploma próprio.

Artigo 10.º

Hierarização das candidaturas

1 — As candidaturas formalizadas estão sujeitas a aprovação pelo IHRU, de acordo com uma determinada ordem de precedência, até ao limite das verbas fixado para cada período de abertura de candidaturas.

2 — Na hierarização das candidaturas relevam positivamente, entre outros elementos regulados na portaria prevista no n.º 3 do artigo 6.º, os rendimentos do jovem ou do agregado jovem, a existência de menores e de pessoas com deficiência no agregado e os rendimentos dos ascendentes quando inferiores a três remunerações mínimas mensais garantidas (RBMG) na acção prevista no n.º 1 do artigo 266.º do Código do Trabalho.

3 — As condições e os procedimentos relativos à instrução das candidaturas são regulados na portaria prevista no n.º 3 do artigo 6.º

Artigo 11.º

Pluralidade de candidaturas

1 — No caso de jovens que residam em coabitação, a apresentação da candidatura ao Porta 65 — Jovem deve ser conjunta e o contrato de arrendamento deve ser celebrado com todos eles.

2 — O contrato deve prever a possibilidade de acordo revogatório entre o senhorio e os arrendatários que pretendam deixar de residir na habitação e a sua manutenção em relação aos restantes, durante o período correspondente à concessão do apoio financeiro ao abrigo do Porta 65 — Jovem e em consonância com o disposto no número anterior.

3 — Se durante a vigência da concessão do apoio financeiro ao abrigo do programa algum dos jovens deixar de residir na habitação, o apoio financeiro mantém-se em relação aos restantes, sem prejuízo dos efeitos das alterações verificadas, designadamente ao nível do RM dos jovens ou do agregado jovem.

4 — Se algum dos jovens deixar de residir na habitação durante a vigência do apoio financeiro, tal facto deve ser comunicado ao IHRU, no prazo de 15 dias após a saída.

CAPÍTULO III

Apoio financeiro

Artigo 12.º

Modelo do apoio financeiro

1 — O apoio financeiro do Porta 65 — Jovem é concedido sob a forma de subvenção mensal não reembolsável pelo período de um ano, podendo ser renovado por igual

Parte 3

Diário da República, 1.ª série—N.º 169—3 de Setembro de 2007

6109

período, até ao máximo de duas renovações consecutivas.

2 — A subvenção mensal corresponde a uma percentagem do valor da renda mensal, fixada com base na relação entre o RM dos jovens ou agregados jovens candidatos e a RMA na zona onde reside.

3 — A subvenção é atribuída de forma decrescente para cada ano de renovação.

4 — O modelo de apoio financeiro estabelecido nos números anteriores é regulado na portaria referida no n.º 3 do artigo 6.º

5 — Cada jovem apenas pode beneficiar uma vez do programa, sem prejuízo da possibilidade de renovação do apoio, nos termos referidos no n.º 1.

Artigo 13.º

Apoio financeiro adicional

A percentagem da subvenção mensal aplicável nos termos do n.º 2 do artigo anterior pode ser acrescida de 10 % caso a habitação arrendada se localize em determinadas áreas territoriais, onde se pretende reforçar o rejuvenescimento e a densificação populacional e a reabilitação do edifício, sendo essas áreas identificadas na portaria referida no n.º 3 do artigo 6.º

CAPÍTULO IV

Renovação

Artigo 14.º

Condições de renovação

1 — A renovação do apoio financeiro concedido ao abrigo do Portaria 65 — Jovem depende do cumprimento pelos beneficiários, em geral, das obrigações inerentes ao acesso ao apoio nos termos do presente decreto-lei e, em especial, dos requisitos fixados nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 7.º, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do mesmo artigo.

2 — Não é motivo de indeferimento da primeira renovação o não cumprimento da taxa de esforço máxima estabelecida na alínea e) do n.º 1 do artigo 7.º

3 — O cumprimento dos requisitos referidos no n.º 1 é avaliado à data de apresentação do pedido de renovação.

Artigo 15.º

Procedimentos

Para o pedido de renovação do apoio financeiro é aplicável o disposto no artigo 6.º, sendo os procedimentos aplicáveis à respectiva instrução definidos na portaria referida no n.º 3 do artigo 6.º

Artigo 16.º

Mudança de escalão

Sempre que, no âmbito do processo de renovação do apoio financeiro, se verifique existir alteração do RM dos beneficiários que determine a aplicação de escalão diferente do anterior, a subvenção mensal a pagar no período da renovação é calculada com base na percentagem correspondente ao novo escalão.

CAPÍTULO V

Gestão de dados

Artigo 17.º

Plataforma informática

1 — A gestão da informação do programa é efectuada através de uma plataforma informática criada para o efeito que inclui uma base de dados.

2 — A plataforma informática tem por finalidade organizar e manter actualizada a informação das candidaturas para efeitos de concessão do apoio financeiro Portaria 65 — Jovem.

3 — Todas as entidades a que caiba o tratamento de dados nos termos do presente decreto-lei realizam esse tratamento obrigatoriamente nesta plataforma.

Artigo 18.º

Segurança da informação

O IHRU é a entidade responsável pelo tratamento da informação constante na plataforma informática referida no artigo anterior, devendo para o efeito adoptar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteger os dados contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados, nos termos da Lei de Protecção de Dados Pessoais.

Artigo 19.º

Dados pessoais

1 — São recolhidos para tratamento automatizado os seguintes dados pessoais dos jovens e dos elementos do agregado jovem:

- a) Nome;
- b) Estado civil;
- c) Data de nascimento;
- d) Filiação;
- e) Morada;
- f) Número de identificação fiscal;
- g) Rendimentos dos jovens, dos elementos do agregado jovem e dos ascendentes quando relevantes para efeitos de hierarquização das candidaturas nos termos do n.º 2 do artigo 10.º;
- h) Número de identificação de conta bancária do titular ou titulares do arrendamento;
- i) Número de identificação da segurança social;
- j) Titularidade de imóveis;
- k) artigo e fracção da matriz do imóvel arrendado e eventual identificação do seu código SIG (facultativo);
- l) Relação de parentesco entre os elementos do agregado e o titular do contrato de arrendamento.

2 — A recolha dos dados referidos no número anterior é feita através do preenchimento do formulário electrónico existente na plataforma informática do programa, segundo modelo aprovado por despacho, no qual os jovens, os membros do seu agregado, bem como os ascendentes, sendo caso disso, autorizam o IHRU a confirmar os dados recolhidos junto da Direcção-Geral dos Impostos, do Instituto de Segurança Social ou de outras entidades para tal autorizadas, nos termos do artigo seguinte.

3 — A falta de autorização nos termos do número anterior, determina a rejeição liminar da candidatura.

Parte 4

6110

Diário da República, 1.ª série—N.º 169—3 de Setembro de 2007

Artigo 20.º

Verificação de dados

Cabe ao IHRU solicitar por via electrónica aos competentes serviços públicos, de acordo com a informação disponível em cada um deles, a verificação dos dados relativos aos rendimentos, à composição das agregações e aos imóveis inscritos a favor destes, devendo aqueles serviços remeter-lhe, pela mesma via, a correspondente resposta preferencialmente no prazo de 15 dias.

Artigo 21.º

Conservação de dados

1 — Os dados pessoais são conservados pelo período de tempo estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, cumprindo-se o disposto no artigo 27.º da Lei de Protecção de Dados Pessoais.

2 — As entidades encarregadas da recepção e do processamento desmaterializado da informação estão obrigadas ao respeito de sigilo profissional e proibidas de proceder ao tratamento de dados pessoais sem instruções da entidade responsável.

Artigo 22.º

Direito à informação e correção

1 — Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos da base de dados que lhe diga respeito.

2 — O titular dos dados tem o direito de obter junto do IHRU a correção de inexactidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos previstos no artigo 11.º da Lei de Protecção de Dados Pessoais.

CAPÍTULO VI

Obrigações e fiscalização

Artigo 23.º

Verificação e fiscalização

1 — Os beneficiários do Porta 65 — Jovem estão sujeitos à verificação pelo IHRU do cumprimento das condições e dos deveres a que se vinculam para efeito de atribuição do apoio financeiro, designadamente quanto à entrega de elementos ou documentos e ao respeito pelas condições de acesso e de permanência no programa.

2 — Para o estrito efeito de confirmação dos dados relativos aos rendimentos, os beneficiários tributados na categoria A ficam obrigados a declarar qualquer alteração do valor dos rendimentos auferidos durante o período de atribuição do apoio.

3 — Compete ao IHRU efectuar as acções de fiscalização que considere necessárias para avaliar o cumprimento das obrigações pelos beneficiários, podendo, para efeito de apuramento dos factos, solicitar elementos directamente àqueles ou utilizar o procedimento previsto no artigo 20.º

Artigo 24.º

Suspensão e cessação do apoio

1 — No exercício das suas competências de gestão do programa, o IHRU pode suspender a atribuição do apoio

financeiro, sempre que verifique existirem indícios da prática de actos ou omissões por parte dos beneficiários contrários ao disposto no presente decreto-lei.

2 — A comprovação pelos jovens ou pelos membros do agregado jovem da regularidade do cumprimento das obrigações determina o reinício do processo de atribuição da subvenção e o pagamento dos valores relativos ao período da suspensão.

3 — A não apresentação da prova a que se refere o número anterior no prazo de 20 dias úteis a contar da data de recepção da comunicação do IHRU para o efeito determina a imediata cessação da atribuição do apoio financeiro, bem como a obrigação de devolução dos montantes recebidos a esse título desde a prática do acto ou omissão, acrescidos de 50 %, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis ao caso.

4 — O IHRU pode ainda fazer cessar o apoio financeiro previsto neste decreto-lei, sempre que se verifiquem as seguintes causas:

- a) A prestação de falsas declarações pelos jovens ou por qualquer membro do respectivo agregado jovem;
- b) A omissão de factos ou dados relevantes para efeito de atribuição, manutenção ou alteração do apoio financeiro;
- c) A prática de acto ou omissão que constitua o senhorio no direito de resolver o contrato de arrendamento nos termos do NRAU, nomeadamente a mora no pagamento da renda por período superior a três meses.

5 — Quando haja lugar à cessação do apoio financeiro nos termos do número anterior, os jovens ou os membros do agregado jovem não podem candidatar-se a qualquer apoio público para fins habitacionais durante um período de cinco anos.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 25.º

Avaliação do programa

1 — O IHRU deve assegurar a realização de uma avaliação externa do Porta 65 — Jovem, após 18 meses de execução deste programa.

2 — Após a primeira avaliação, o Porta 65 — Jovem é avaliado por cada período de três anos de execução do mesmo.

Artigo 26.º

Dotação orçamental

1 — Cabe ao Estado, através do IHRU, assegurar a gestão e a concessão do apoio financeiro do Porta 65 — Jovem, mediante dotação orçamental a prever para o efeito sobre proposta do IHRU.

2 — A dotação orçamental do Porta 65 — Jovem destina-se ao pagamento dos encargos com as subvenções, bem como ao pagamento da comissão de gestão do IHRU, cujo montante, a ser fixado, em cada ano, por despacho, não pode ser superior a 4 % do valor total daquela dotação orçamental.

3 — Cabe à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTf) efectuar directamente a transferência das verbas correspondentes à subvenção para a conta bancária

A5 – Decreto-lei nº104/2004 , Regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas

Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação

Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio

A degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança de significativas áreas urbanas do País impõe uma intervenção do Estado tendente a inverter a respectiva evolução.

A par das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, conceito legalmente já definido, merecem uma atenção particular as zonas urbanas históricas, cujas conservação, recuperação e readaptação constituem um verdadeiro imperativo nacional.

Através do presente diploma é criado um regime jurídico excepcional de reabilitação das referidas áreas, em obediência a diversos princípios, que importa explicitar.

O primeiro princípio é o de que, no quadro dos poderes públicos, a responsabilidade pelo procedimento de reabilitação urbana cabe, primordialmente, a cada município.

Neste sentido, é concedida aos municípios a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana às quais são atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento.

O segundo princípio é o da necessidade de conceder aos poderes públicos meios efectivos de intervenção.

Para tanto, são criadas as referidas sociedades de reabilitação urbana, instrumento empresarial por via do qual se promoverá, mediante decisão dos órgãos dos municípios, o procedimento de reabilitação urbana.

O terceiro princípio é o do controlo por parte dos poderes públicos de todo o procedimento de reabilitação.

Para o efeito, o regime agora criado mantém sempre sob o domínio e iniciativa dos municípios, ou da empresa que para o efeito constituírem, todos os passos que o procedimento de reabilitação implica.

O quarto princípio é o da ponderação dos direitos e obrigações dos proprietários e do equilíbrio na protecção dos direitos dos arrendatários.

Desde logo, é reafirmado o princípio geral de que é aos proprietários que cabe promover a reabilitação dos seus imóveis.

Por outro lado, é concedido aos proprietários o direito, no quadro do documento estratégico de intervenção definido pelos poderes públicos, de solicitarem que o próprio município ou a empresa constituída para o efeito proceda às obras programadas, sem que o seu direito de propriedade seja posto em causa. Admite-se, inclusivamente, que o município ou a empresa criada para o efeito habilite os proprietários, mediante contrato, a realizarem as obras directamente e por sua própria conta.

Na hipótese de os proprietários não exercerem este seu direito, e de os seus prédios virem a ser expropriados,

beneficiarão ainda do direito de preferência caso o imóvel de que eram proprietários, depois de reabilitado, seja colocado à venda.

Foi ainda considerada a situação de parte dos proprietários abrangidos aceitarem as condições de reabilitação definidas e outros não.

Nesta eventualidade, os primeiros terão a oportunidade de manter a propriedade do imóvel, suportando os custos em que se incorra com a reabilitação.

No que respeita aos arrendatários, reforçaram-se os seus direitos em caso de expropriação, prevendo o direito de suspensão do contrato e de reocupação do imóvel, bem como o direito de preferência em caso de novo arrendamento.

O quinto princípio é o do incentivo económico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação.

Neste âmbito, criou-se um quadro de referência para um contrato de reabilitação urbana, a celebrar entre o município, ou a sociedade de reabilitação urbana constituída para o efeito, e os promotores privados, nos termos do qual as partes, dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana.

Salvaguardou-se, por razões imperiosas de transparência, a escolha do promotor privado por concurso público, deixando-se a cada município e para cada situação uma margem muito ampla de fixação dos critérios de contratação.

O sexto princípio é o da celeridade procedimental e da certeza quanto ao tempo de duração dos procedimentos, enquanto elementos essenciais ao empenhamento dos agentes económicos.

Neste sentido, é de sublinhar que, face ao regime geral do Código do Procedimento Administrativo, alguns procedimentos são simplificados, os prazos legais são reduzidos, recorre-se em todas as situações ao instituto do deferimento tácito e, como já se referiu, a autoridade pública de reabilitação dispõe sempre do domínio e iniciativa dos procedimentos.

O procedimento de reabilitação urbana agora legalmente disciplinado visa concertar o imperativo público da reabilitação com os interesses sociais e, até, de teor humanitário que esta operação envolve.

A articulação deste regime com a nova lei do arrendamento, com os incentivos concedidos pelo Governo e com a possibilidade de o Estado celebrar contratos-programa com os municípios constituirá um factor acrescido de sucesso daquela concertação de interesses.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 106/2003, de 10 de Dezembro, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais sobre reabilitação urbana

Artigo 1.º

Âmbito

1 - O presente diploma regula o regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

2 - Para efeitos do número anterior, entende-se por «reabilitação urbana» o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

3 - Consideram-se «zonas históricas» as como tal classificadas em plano municipal de ordenamento do território.

4 - Na falta de plano municipal de ordenamento do território ou sendo este omissivo, as zonas históricas são delimitadas por deliberação da assembleia municipal, mediante a aprovação de plano de pormenor nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 12.º do presente diploma.

5 - As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística são as assim declaradas nos termos do artigo 41.º da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, na redacção em vigor.

6 - As operações de reabilitação a efectuar nas zonas históricas e nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística revestem-se, para todos os efeitos, de interesse público urgente.

7 - Ficam excluídos do âmbito de aplicação do presente diploma os bens imóveis afectos a uso militar.

CAPÍTULO II

Sociedades de reabilitação urbana

Artigo 2.º

Sociedades de reabilitação urbana

1 - Para promover a reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, os municípios podem criar empresas municipais de reabilitação urbana nas quais detenham a totalidade do capital social.

2 - Em casos de excepcional interesse público, a reabilitação urbana poderá competir a sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos com participação municipal e estatal.

3 - Podem participar nas empresas referidas no número anterior os municípios, as pessoas colectivas da administração indirecta do Estado, quando devidamente autorizadas por despacho conjunto dos Ministros das Finanças e da tutela, e as pessoas colectivas empresariais do Estado.

Artigo 3.º

Direito aplicável

1 - As empresas constituídas nos termos do presente diploma regem-se pelo regime das empresas municipais, constante da Lei n.º 58/98, de 18 de Agosto, ou pelo regime do sector empresarial do Estado, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 558/99, de 17 de Dezembro, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado.

2 - Às referidas empresas é igualmente aplicável o regime jurídico especial em matéria de poderes de autoridade, de planeamento, de licenciamento e de expropriação fixado pelo presente diploma.

Artigo 4.º

Denominação

A denominação das empresas deve integrar a expressão «SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana»,

doravante designadas por SRU.

Artigo 5.º
Objecto social

- 1 - As SRU têm como objecto promover a reabilitação urbana das respectivas zonas de intervenção.
- 2 - Do objecto social deverá constar a identificação da respectiva zona de intervenção e, no caso de empresas municipais, igualmente a referência ao município a que respeita.

Artigo
Competência

6.º

- 1 - No âmbito de procedimentos de reabilitação urbana regulados por este diploma, compete às SRU:
 - a) Licenciar e autorizar operações urbanísticas;
 - b) Expropriar os bens imóveis e os direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como constituir servidões administrativas para os mesmos fins;
 - c) Proceder a operações de realojamento;
 - d) Fiscalizar as obras de reabilitação urbana, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do capítulo III do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção em vigor, com excepção da competência para aplicação de sanções administrativas por infracção contra-ordenacional, a qual se mantém como competência do município;
 - e) Exercer as competências previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 42.º, no n.º 2 do artigo 44.º e no artigo 46.º, todos da Lei dos Solos.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as atribuições e competências referidas nas alíneas a), b), d) e e) do número anterior consideram-se transferidas dos municípios para as SRU, que as exercerão em exclusivo, durante o procedimento de reabilitação urbana, nas respectivas zonas de intervenção.
- 3 - Mantêm-se as competências dos órgãos autárquicos no que diz respeito a obras a executar nas zonas de intervenção antes da aprovação do documento estratégico, bem como, depois da aprovação deste documento, relativamente a obras que não se insiram no procedimento de reabilitação urbana.

Artigo 7.º
Zonas de intervenção

- 1 - O acto ou contrato de constituição da empresa deve estabelecer os limites geográficos das respectivas zonas de intervenção sujeitas a reabilitação urbana.
- 2 - Se depois da respectiva constituição o município pretender atribuir novas zonas de intervenção às SRU poderá fazê-lo através de deliberação da câmara municipal.
- 3 - No caso de SRU detidas maioritariamente pelo Estado, a decisão a que se refere o número anterior compete, conjuntamente, aos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Habitação e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente, sob proposta da câmara municipal.

Artigo 8.º
Extinção

- 1 - As SRU extinguem-se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, no caso de empresas total ou maioritariamente detidas pelos municípios, ou por decisão conjunta dos

Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Habitação e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente.

2 - A extinção referida no número anterior deve ocorrer sempre que estiver concluída a reabilitação urbana da zona de intervenção, revertendo os bens da empresa extinta para os seus accionistas na proporção das respectivas participações sociais.

CAPÍTULO III

Licenciamento e planos de pormenor

Artigo 9.º

Competência e isenção de licenciamento

1 - As operações urbanísticas executadas pelas SRU, dentro da respectiva zona de intervenção, estão isentas dos procedimentos de licenciamento e autorização previstos no artigo 4.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, carecendo os projectos de simples aprovação da câmara municipal, após audição das entidades exteriores ao município que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação.

2 - Tendo sido constituída a SRU, compete-lhe licenciar ou autorizar as operações de loteamento e as obras de construção executadas pelos proprietários ou por parceiros privados, nos termos definidos no artigo 6.º e sempre de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, bem como com o disposto no artigo seguinte.

Artigo 10.º

Procedimento especial de licenciamento ou autorização

1 - As operações urbanísticas executadas pelos proprietários ou por parceiros privados estão sujeitas a autorização ou licença administrativa, consoante a área em questão esteja ou não abrangida por plano de pormenor.

2 - No âmbito do procedimento de licenciamento há lugar a consulta, em simultâneo, às entidades que nos termos da lei se devam pronunciar, consulta essa cuja promoção deve ser efectuada pelo presidente do conselho de administração da SRU, ou pelo presidente da câmara municipal, no prazo máximo de cinco dias a contar da data do requerimento inicial, excepto se o interessado fizer prova da solicitação prévia dos pareceres, autorizações ou aprovações.

3 - Os pareceres, autorizações ou aprovações das entidades consultadas devem ser recebidos pelo presidente do conselho de administração da SRU, pelo presidente da câmara municipal ou pelo interessado, consoante quem houver promovido a consulta, no prazo de 15 dias a contar da data da recepção do processo pelas referidas entidades, considerando-se haver concordância com a pretensão formulada se não forem recebidos dentro do mesmo prazo.

4 - O presidente do conselho de administração da SRU ou o presidente da câmara municipal decide:

a) Sobre o procedimento de licenciamento, no prazo de 20 dias contados, consoante o caso, da data da recepção do requerimento inicial, quando previamente efectuadas as consultas, ou do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades referidas no n.º 2, ou ainda do termo do prazo para a recepção dos mesmos pareceres, autorizações ou aprovações;

b) Sobre o procedimento de autorização, no prazo de 10 dias contados, consoante o caso:

i) Da data da recepção do requerimento inicial, se o IPPAR tiver sido previamente consultado ou quando não haja lugar a consulta deste Instituto;

ii) Da data de recepção do parecer do IPPAR, ou ainda do termo do prazo para a recepção do mesmo parecer, nos casos de consulta obrigatória a este Instituto.

5 - Todos os demais prazos aplicáveis previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação são reduzidos para metade.

Artigo 11.º

Comissão especial de apreciação

1 - Pode ser constituída junto de cada município ou SRU uma comissão especial de apreciação, composta pelas entidades que nos termos da lei se devem pronunciar sobre os pedidos de licenciamento, cujo parecer, assinado por todos os seus membros com menção expressa da respectiva qualidade, substitui, para todos os efeitos, os pareceres, autorizações e aprovações referidos no n.º 2 do artigo anterior.

2 - O parecer considera-se favorável se não for emitido no prazo de 10 dias, devendo as entidades que se opõem ao pedido de licenciamento manifestar, por escrito e de forma fundamentada, ao presidente do conselho de administração da SRU ou ao presidente da câmara, a sua posição.

3 - A promoção da constituição da comissão compete ao município ou à SRU, através de solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo das entidades competentes, ou ao dirigente máximo do serviço, no caso do Estado, para que indique o respectivo representante.

4 - A competência atribuída por lei aos órgãos das diversas entidades que se devem pronunciar no âmbito dos procedimentos de licenciamento e autorização pode ser delegada em qualquer inferior hierárquico para efeitos do disposto no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 12.º

Decisão sobre planos de pormenor

1 - Sempre que tal seja necessário ou conveniente, nomeadamente face à natureza e dimensão das operações, compete à câmara municipal tomar a decisão de elaboração de um plano de pormenor com vista à realização das operações de reabilitação urbana.

2 - Os planos de pormenor a que se refere o número anterior revestirão a modalidade simplificada prevista no n.º 2 do artigo 91.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção em vigor.

3 - Sempre que a operação urbanística se insira em zona para a qual não existe plano de pormenor, caso tenha sido constituída SRU, esta deve notificar a câmara municipal para que se pronuncie sobre se entende conveniente ou necessária a elaboração de tal instrumento de gestão territorial.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, da notificação deve constar o teor da deliberação sobre a unidade de intervenção, bem como, se for o caso, todos os elementos disponíveis relativos à intervenção que a SRU pretende que seja levada a efeito.

5 - A câmara municipal deve responder no prazo de 20 dias, considerando-se que dispensa a elaboração de plano de pormenor se não se pronunciar dentro daquele prazo.

6 - A câmara municipal poderá encarregar a SRU da execução técnica de planos de pormenor.

CAPÍTULO IV

Procedimento de reabilitação urbana a cargo de SRU

Artigo 13.º

Princípios gerais

- 1 - A reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os imóveis a recuperar.
- 2 - As SRU deverão apoiar os proprietários na preparação e execução das acções de reabilitação.
- 3 - As SRU deverão informar os proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários sobre os respectivos direitos e deveres no processo de reabilitação urbana, nomeadamente sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que os mesmos podem aceder.

Artigo 14.º

Definição das unidades de intervenção

- 1 - A reabilitação urbana na zona de intervenção será realizada mediante a definição pela SRU de unidades de intervenção.
- 2 - A unidade de intervenção corresponderá, regra geral, a um quarteirão, pátio ou rua, podendo em casos de particular interesse público corresponder a um edifício.

Artigo 15.º

Documento estratégico

- 1 - Uma vez tomada a decisão relativamente à definição de uma concreta unidade de intervenção, e, se for o caso, aprovado o plano de pormenor nos termos do artigo 12.º, compete à SRU elaborar para a unidade em questão um documento estratégico, nos termos do número seguinte.
- 2 - Constan do documento estratégico:
 - a) A definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções neles previstas;
 - b) A indicação dos respectivos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, nos termos do artigo 37.º do presente diploma;
 - c) Um projecto base de intervenção, no qual se descrevem as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infra-estruturas ou espaço público, quando a intervenção inclua estas áreas, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes;
 - d) A planificação e estimativa orçamental das operações a realizar;
 - e) A indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis.
- 3 - Do documento estratégico fará ainda parte o auto de vistoria de cada uma das edificações, identificando o respectivo estado de conservação do ponto de vista da segurança, salubridade e estética.
- 4 - Cumprido o disposto no artigo 12.º, a SRU poderá abrir concurso para apresentação de propostas de documento estratégico.
- 5 - A totalidade dos proprietários em causa, directamente ou através de um promotor, poderá apresentar à SRU proposta de documento estratégico, cabendo àquela pronunciar-se sobre a proposta no prazo de 30 dias, sob pena de se considerar a mesma rejeitada.
- 6 - A proposta, quando apresentada directamente pelos proprietários, deverá indicar o nome, morada e demais elementos de contacto de um único representante designado por aqueles, ao qual a SRU dirigirá as notificações e com o qual manterá os contactos que se mostrarem necessários.

7 - A aprovação do documento estratégico, no quadro da situação prevista no n.º 5, não dispensa a celebração entre os particulares ou o promotor e a SRU do contrato previsto no n.º 1 do artigo 18.º do presente diploma.

8 - O documento estratégico deve ter em conta os direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes.

9 - Depois de aprovado, o documento estratégico poderá vir a ser alterado por motivo de interesse público superveniente, devendo essa alteração respeitar o disposto nos artigos 16.º e 17.º, com as devidas adaptações.

10 - A vistoria referida no n.º 3 do presente artigo deverá ser realizada pela SRU ou por entidade por esta aceite.

Artigo 16.º

Participação dos interessados na elaboração do documento estratégico

1 - Quando o documento estratégico for elaborado sem recurso ao disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo anterior, deve a SRU garantir o direito de participação dos interessados no procedimento de elaboração daquele documento.

2 - Para os efeitos do disposto no número anterior, a SRU deverá comunicar publicamente a conclusão da elaboração de um projecto base de documento estratégico através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na unidade de intervenção.

3 - Os interessados poderão, durante o prazo de 20 dias contados da afixação dos avisos, apresentar à SRU as sugestões e críticas que entenderem, devendo esta facultar-lhes para consulta o projecto base e todos os elementos relevantes relativos ao mesmo.

Artigo 17.º

Notificação aos proprietários e sujeição a registo

1 - Excepto na situação prevista no n.º 5 do artigo 15.º, uma vez concluída a elaboração do documento estratégico, a SRU deverá notificar os proprietários, demais titulares de direitos reais conhecidos e arrendatários da decisão referida no artigo 15.º, bem como do conteúdo daquele documento, e promover a dinamização do processo com vista à assunção pelos proprietários da responsabilidade de reabilitação.

2 - Relativamente àqueles para cuja propriedade esteja prevista a expropriação no documento estratégico, nomeadamente por o espaço em questão se destinar a arruamentos ou equipamentos públicos, a SRU deverá de imediato dar início às negociações de aquisição da propriedade apresentando a respectiva proposta.

3 - A notificação a que se refere o n.º 1 processa-se através de carta registada a enviar no prazo máximo de cinco dias depois de concluído o documento estratégico.

4 - Sem prejuízo do disposto no artigo 37.º, caso sejam desconhecidos a identificação ou o paradeiro de algum dos proprietários ou titulares de direitos reais, procede-se à citação edital no próprio prédio, pelo prazo de 15 dias, e faz-se publicar anúncio com o mesmo conteúdo do edital num jornal de grande circulação nacional.

5 - O acto de aprovação do documento estratégico fica sujeito a registo, competindo à SRU pedir a sua inscrição no registo predial de cada um dos prédios abrangidos.

Artigo 18.º

Procedimento por via de acordo

1 - Na sequência da notificação do documento estratégico, os proprietários de um mesmo edifício poderão:

- a) Assumir directamente a reabilitação do edifício, estabelecendo com a SRU um contrato em que se fixem prazos, quer para a sujeição das obras a autorização ou licença administrativa quer para a execução das mesmas;
- b) Acordar com a SRU os termos da reabilitação do seu edifício, encarregando aquela de proceder a essa reabilitação, mediante o compromisso de pagamento das obras acrescido de comissão de gestão a cobrar pela SRU e das demais taxas devidas nos termos da lei.

2 - No caso de as obras a realizar respeitarem a partes comuns do edifício, o acordo dos proprietários será prestado pela assembleia de condóminos, nos termos da lei, sem prejuízo do prazo previsto no artigo seguinte.

3 - Para os efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do presente artigo, a SRU enviará a cada proprietário uma proposta de contrato, bem como a menção de disponibilidade para dar início imediato às negociações.

4 - O valor das obras referidas na alínea b) do n.º 1 do presente artigo deve corresponder a valores razoáveis de mercado e a comissão de gestão deve ser calculada tendo em vista o equilíbrio orçamental da SRU e não objectivos lucrativos.

Artigo 19.º

Prazo

1 - O acordo dos proprietários a que se refere o artigo anterior deve ser prestado no prazo máximo de 60 dias contado da data em que a notificação do documento estratégico se considera efectuada, prorrogável por decisão da SRU.

2 - O silêncio equivale a falta de acordo.

Artigo 20.º

Intervenção forçada

1 - Na falta do acordo de todos os proprietários sobre a reabilitação da sua fracção, ou de deliberação favorável da assembleia de condóminos quanto à reabilitação das partes comuns, a SRU toma directamente a seu cargo a tarefa de reabilitação do edifício ou de parte deste, conforme o disposto no número seguinte, devendo para o efeito adquirir a propriedade daqueles que não consentiram na reabilitação, ou, se necessário, do edifício, quando se trate da reabilitação de partes comuns.

2 - No caso previsto no número anterior, os proprietários que pretendam colaborar na reabilitação da sua fracção deverão:

- a) Celebrar um contrato com a SRU, ou com a empresa prevista no artigo 31.º, mediante o qual esta se encarregará de proceder à reabilitação da sua fracção;
- b) Proceder eles mesmos às obras na sua fracção, celebrando para o efeito um contrato com a SRU, no qual se comprometam a cumprir prazos e prestem garantias adequadas.

3 - Caso os acordos a que se refere o número anterior não sejam obtidos no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo previsto no artigo 19.º, o município ou a SRU poderá proceder à expropriação do imóvel ou fracção.

4 - O disposto no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos edifícios não afectos ao regime da propriedade horizontal.

Artigo 21.º

Expropriação por utilidade pública

1 - Caso tal se revele necessário, a SRU procederá à expropriação dos imóveis ou fracções a reabilitar nos termos do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, com as especificidades previstas neste diploma.

2 - Os expropriados gozam de todos os direitos e garantias consagrados no Código das Expropriações, salvo os que sejam expressamente afastados por este diploma.

3 - Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 13.º do Código das Expropriações, são consideradas de utilidade pública as expropriações dos imóveis e direitos a eles relativos para a execução das operações de reabilitação urbana previstas neste diploma.

4 - A propriedade dos imóveis expropriados será adquirida pela SRU.

Artigo 22.º

Servidões

1 - Podem ser constituídas as servidões necessárias à reinstalação e funcionamento das actividades localizadas nas zonas de intervenção.

2 - No caso de tal se revelar necessário, à constituição das servidões aplica-se o regime previsto no Código das Expropriações, para a expropriação por utilidade pública.

Artigo 23.º

Posse administrativa

As expropriações previstas neste diploma têm carácter de urgência, podendo a SRU tomar posse administrativa imediata do bem expropriado.

Artigo 24.º

Indemnização

1 - No cálculo do montante das indemnizações seguem-se os critérios previstos nos artigos 23.º e seguintes do Código das Expropriações, com as especificidades constantes do presente artigo.

2 - O montante da indemnização calcula-se com referência à data da declaração de utilidade pública e deve corresponder ao valor real e corrente dos imóveis expropriados no mercado, sem contemplação das mais-valias resultantes da reabilitação da zona de intervenção e do próprio imóvel.

3 - Quando esteja em causa a expropriação de edifícios ou construções e respectivos logradouros, a justa indemnização deve corresponder ao valor da construção existente, atendendo-se, designadamente, aos elementos referidos no n.º 1 do artigo 28.º do Código das Expropriações e ao valor do solo com os edifícios ou construções nele implantados.

4 - Para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 28.º do Código das Expropriações, na expropriação de edifícios ou fracções com contratos de arrendamentos anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, na redacção em vigor, o valor a considerar é o das rendas a valores de mercado e não o das efectivamente recebidas pelo expropriado.

Artigo 25.º

Direito de preferência dos antigos proprietários

- 1 - No momento da primeira alienação das fracções ou imóveis já reabilitados, os antigos proprietários dos bens expropriados terão direito de preferência.
- 2 - A entidade que pretenda vender o bem reabilitado deverá notificar o antigo proprietário da sua intenção, com indicação do preço proposto, por meio de carta registada com aviso de recepção, tendo aquele o prazo de oito dias para declarar se pretende readquirir o bem.
- 3 - O preço proposto deve corresponder ao preço base pelo qual o bem será colocado no mercado, no caso de o antigo proprietário não exercer a preferência.
- 4 - Caso, na sequência do não exercício do direito de preferência previsto nos números anteriores, a entidade expropriante apenas venha a encontrar comprador por um preço inferior ao preço base deverá novamente notificar o antigo proprietário, comunicando-lhe o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato, para exercício de segundo direito de preferência, no prazo de oito dias.
- 5 - O direito de preferência estabelecido neste artigo prevalece sobre o direito de preferência estabelecido na lei a favor do arrendatário na venda do local arrendado.

Artigo 26.º

Direitos dos arrendatários habitacionais

- 1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a expropriação faz caducar o arrendamento para habitação, aplicando-se o disposto no artigo 30.º do Código das Expropriações.
- 2 - Para além do disposto no artigo 30.º do Código das Expropriações, e sem prejuízo de chegarem a acordo noutros termos com a SRU ou com o município, no caso de imóveis que não se destinem a ser demolidos durante a operação de reabilitação ou que, sendo demolidos, se destinem a ser reconstruídos, desde que, em ambas as situações, para eles esteja prevista a manutenção de fracções destinadas a habitação, os arrendatários têm ainda direito de:
 - a) Optar pela suspensão do contrato de arrendamento pelo período em que, por força das operações de reabilitação, não possam ocupar o imóvel, seguindo-se o regime de actualização de renda previsto no artigo seguinte;
 - b) Optar pela manutenção do contrato, com aumento de renda nos termos do artigo seguinte, no caso de não ser necessário desocupar a fracção durante as obras.
- 3 - Findas as obras, os arrendatários que tenham optado pela suspensão do contrato têm direito de reocupar a respectiva fracção, ou, não havendo fracção que lhe corresponda na nova planta, outra no mesmo imóvel, ou no imóvel construído no mesmo local da unidade de intervenção de que a SRU ou o município sejam ou venham a ser proprietários por força da operação de reabilitação urbana, que satisfaça as necessidades do seu agregado.
- 4 - Tendo presente o disposto no número anterior, no caso de o número de fogos do imóvel que se destina a habitação e de que a SRU ou o município sejam ou venham a ser proprietários na sequência da operação de reabilitação ser inferior ao número de arrendatários com o direito a que se refere o n.º 2, o direito à suspensão do contrato é conferido segundo o seguinte regime de prioridade:
 - a) Em primeira prioridade, os mais idosos;
 - b) Em igualdade de circunstâncias daqueles, os de rendimentos mais baixos;
 - c) Se a igualdade de circunstâncias se mantiver, os titulares de arrendamentos mais antigos.
- 5 - Com a expropriação, a posição contratual dos senhorios nos contratos de arrendamento transmite-se para

a SRU ou para o município.

6 - A opção dos arrendatários a que se refere o n.º 2 deve ter lugar na fase de expropriação amigável, devendo a entidade expropriante informar os arrendatários expressamente dessa possibilidade e do respectivo prazo de exercício.

7 - A SRU ou o município, se for o caso, devem assegurar o realojamento durante o período das obras daqueles arrendatários habitacionais que optem pela suspensão do contrato.

8 - Para os efeitos de realojamento temporário, o município ou a SRU podem optar por instalar os arrendatários em unidades residenciais, podendo propor-lhes essa solução para efeitos do acordo a que se refere o n.º 2.

9 - Por unidade residencial entende-se prédio urbano, ou parte dele, destinado ao alojamento em ambiente semi-independente, garantindo áreas independentes, designadamente quartos e instalações sanitárias, áreas independentes ou não para confecção de refeições, e partilha de algumas funções comuns, como a assistência e serviços.

10 - O disposto no n.º 2 do presente artigo não se aplica aos arrendatários que disponham no mesmo concelho, ou em concelho limítrofe, de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.

Artigo 27.º

Regime especial de actualização de renda

1 - No caso de os arrendatários previstos no artigo anterior optarem pela suspensão do contrato, a respectiva renda será actualizada, segundo critérios de mercado, até ao limite de:

- a) 10% do rendimento líquido mensal do agregado familiar, caso este não exceda dois salários mínimos nacionais;
- b) 15% do rendimento líquido mensal, nos restantes casos.

2 - O limite máximo a que se refere o número anterior será fixado pela SRU ou pelo município, com base nos valores de mercado apurados e nas declarações de IRS dos membros do agregado familiar do arrendatário relativas ao ano anterior ao da fixação da renda.

3 - Caso o limite máximo a que se refere o n.º 1 seja inferior ao valor da renda já praticada não haverá lugar a actualização da renda.

4 - Caso o arrendatário não forneça à SRU ou ao município os elementos a que se refere o n.º 2, no prazo que lhe for fixado, não inferior a 10 dias, considera-se que renunciou ao direito à manutenção ou suspensão do contrato.

5 - Salvo acordo em contrário das partes, o valor fixado pela SRU ou pelo município passa a constituir o valor da renda, imediatamente aplicável no mês em que os arrendatários reocupem a fracção ou, no caso previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo anterior, no mês seguinte ao da notificação do mesmo.

6 - A decisão da SRU ou do município a que se refere o n.º 2 pode ser impugnada nos tribunais administrativos de círculo territorialmente competentes, de cuja sentença não cabe recurso.

7 - As rendas fixadas nos termos deste artigo vigorarão, no mínimo, durante períodos de 12 meses, devendo os arrendatários apresentar anualmente à SRU, ou ao município, depois de extinta aquela, as declarações de IRS dos membros do respectivo agregado familiar para efeitos de eventual aumento de renda, no caso de, por aplicação do disposto no n.º 1 deste artigo, o valor desta passar a ser mais elevado.

Artigo 28.º

Direito de preferência dos arrendatários habitacionais

- 1 - Os arrendatários habitacionais cujos contratos de arrendamento caduquem como consequência da expropriação têm direito de preferência em qualquer arrendamento que o proprietário pretenda celebrar até 18 meses a contar da emissão do alvará de utilização que tenha como objecto a respectiva fracção ou imóvel depois de reabilitado.
- 2 - O direito de preferência referido no número anterior é extensível às situações em que, na sequência da reabilitação, à fracção anteriormente ocupada pelo arrendatário corresponda outra com a mesma localização na planta, ainda que com maior ou menor área, ou com diversa disposição interna.
- 3 - A notificação para efeitos do exercício do direito de preferência é efectuada para a morada que o arrendatário tiver indicado à entidade expropriante, e o referido direito deve ser exercido no prazo de oito dias a contar da recepção da notificação.

Artigo 29.º

Direitos dos arrendatários não habitacionais

- 1 - No caso de arrendamentos comerciais para cuja fracção esteja prevista a utilização comercial depois da operação de reabilitação urbana, o arrendatário tem o direito de optar entre a indemnização por caducidade do arrendamento e a reocupação da fracção nos termos de um novo contrato de arrendamento, mediante o pagamento de uma renda calculada com base em valores de mercado, sem prejuízo da indemnização pela interrupção da actividade durante o período de realização das operações de reabilitação.
- 2 - Na falta de acordo, a renda a que se refere o número anterior será fixada por um tribunal arbitral necessário, cujo regime consta do artigo seguinte.
- 3 - A opção a que se refere o n.º 1 deve ter lugar durante a fase de expropriação amigável.
- 4 - Caso a decisão arbitral seja proferida em data posterior à da reocupação do imóvel ou fracção, a renda será devida desde a data da reocupação mas sobre os montantes já vencidos não incidirão quaisquer juros.
- 5 - O disposto neste artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos contratos de arrendamento para indústria, para o exercício de profissões liberais e para outros fins não habitacionais.

Artigo 30.º

Regras aplicáveis ao tribunal arbitral

- 1 - O tribunal arbitral previsto no n.º 2 do artigo anterior é constituído por três árbitros.
- 2 - A parte que pretende promover a arbitragem comunicará à outra parte, por correio registado ou telefax, o requerimento arbitral, do qual conste o valor da renda que considera adequada e os respectivos fundamentos de facto e de direito, bem como a nomeação de um árbitro.
- 3 - A outra parte dispõe de 10 dias úteis para contestar, devendo indicar o valor da renda que considera adequado e os respectivos fundamentos de facto e de direito, bem como nomear um árbitro.
- 4 - A falta de contestação no prazo previsto no número anterior equivale à confissão do pedido.
- 5 - Caso a parte requerida recorra ao apoio judiciário na modalidade de nomeação de patrono, o prazo previsto no n.º 3 apenas começa a contar a partir da data da notificação ao patrono nomeado da sua designação, ou a partir da notificação ao requerente do pedido de nomeação de patrono da respectiva decisão de indeferimento.
- 6 - A não apresentação de requerimento para efeitos de apoio judiciário na modalidade de nomeação de

patrono no prazo de 10 dias úteis a contar da data da notificação do requerimento arbitral equivale igualmente à confissão do pedido.

7 - Os dois árbitros deverão, em 10 dias úteis, nomear, por acordo, um terceiro árbitro, que presidirá.

8 - Caso no prazo previsto no número anterior não se verifique acordo entre os dois árbitros, estes deverão notificar as partes da falta de acordo, podendo qualquer delas, de imediato, requerer ao presidente do tribunal da relação da área do imóvel a nomeação do terceiro árbitro.

9 - Constituído o tribunal, este fixará, ouvidas as partes, as regras processuais aplicáveis, tendo presente, nomeadamente, os princípios da descoberta da verdade material, do contraditório e da celeridade processual.

10 - A decisão arbitral deve ser proferida no prazo de três meses a contar da constituição do tribunal, prazo este prorrogável pelo tribunal apenas em casos de absoluta necessidade.

11 - Da decisão tomada pelo tribunal arbitral cabe recurso sobre matéria de direito para o tribunal da relação competente em função do lugar da situação do imóvel.

12 - Cada parte suporta os custos com o árbitro que nomear e com o seu patrono, bem como os custos próprios com comunicações e produção de prova.

13 - Aos demais custos, nomeadamente referentes aos honorários do terceiro árbitro e às despesas de instalação e funcionamento do tribunal, são aplicáveis as regras gerais sobre custas.

14 - As partes podem, em alternativa, acordar em recorrer à mediação, a árbitro único ou a arbitragem institucionalizada para dirimir o litígio sobre o montante da renda.

Artigo 31.º

Contratos com parceiros privados

1 - A SRU poderá celebrar contratos de reabilitação urbana com parceiros privados que se encarregarão de executar a reabilitação da unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas.

2 - A escolha dos parceiros privados será feita através de concurso público, o qual deverá respeitar prazos adequados de apresentação das propostas e os demais princípios concursais.

3 - Caso o concurso fique deserto, o contrato poderá ser celebrado por ajuste directo, desde que o seja em condições substancialmente idênticas às estabelecidas para efeitos de concurso.

4 - Caso o processo de reabilitação em causa resulte de documento estratégico aprovado por via de concurso, nos termos do n.º 4 do artigo 15.º, no concurso previsto no presente artigo pode ser considerado como factor de preferência na selecção do concorrente vencedor, em caso de propostas que mereçam, à luz dos outros critérios, ponderação semelhante, o facto de ter vencido o anterior concurso.

Artigo 32.º

Intervenção directa da SRU

1 - Competirá à SRU promover directamente a reabilitação urbana:

a) Nos casos em que opte por não celebrar contrato de reabilitação urbana;

b) Nos casos em que o concurso a que se refere o n.º 2 do artigo anterior fique deserto e não recorra ao ajuste directo previsto no n.º 3 do mesmo artigo.

2 - Atendendo à urgência das intervenções, as SRU ficam isentas da aplicação do disposto no regime das empreitadas de obras públicas relativamente às empreitadas de valor inferior ao estabelecido para efeitos de aplicação da directiva da União Europeia relativa à coordenação de processos de adjudicação de obras

públicas.

Artigo 33.º Concurso público

Compete às SRU aprovar o programa de cada um dos concursos a que se refere o n.º 2 do artigo 31.º, devendo do mesmo constar, designadamente:

- a) A identificação do objecto do concurso, incluindo a delimitação clara da área a reabilitar;
- b) Os requisitos de admissão dos concorrentes no que respeita às exigências de idoneidade, habilitações profissionais e capacidades técnicas, económicas e financeiras mínimas;
- c) Os prazos de prestação de esclarecimentos e de apresentação das propostas;
- d) O modo de apresentação das propostas;
- e) Os critérios de adjudicação e respectivas ponderações;
- f) A existência, ou não, de uma fase de negociações com um ou mais candidatos;
- g) O prazo durante o qual os concorrentes ficam obrigados a manter as suas propostas.

Artigo 34.º Contrato de reabilitação urbana

1 - O parceiro privado escolhido celebrará com a SRU um contrato de reabilitação urbana, através do qual se obriga a proceder à reabilitação de unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas.

2 - Pode o contrato de reabilitação urbana prever a transferência para o parceiro privado dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respectivos proventos, podendo, nomeadamente, ficar acordada a aquisição do direito de propriedade ou do direito de superfície dos bens a reabilitar por parte deste, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da SRU.

3 - A transferência do direito de propriedade ou do direito de superfície da SRU para terceiros, nomeadamente para o promotor privado, apenas será válida após o processo de reabilitação do imóvel em causa estar concluído.

4 - O contrato de reabilitação urbana deverá regular, designadamente:

- a) A transferência, ou não, para o parceiro privado da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão, sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável;
- b) A responsabilidade pela condução dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela SRU ou pelo município;
- c) O modo de pagamento entre as partes do valor das indemnizações devidas por força das expropriações;
- d) A obrigação de preparar os projectos a submeter a licenciamento, de os submeter a licenciamento, de promover as obras de reabilitação urbana e de requerer as respectivas licenças de utilização;
- e) Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas;
- f) As contrapartidas a pagar por qualquer das duas partes contratantes, as quais poderão ser fixadas em espécie;
- g) O eventual dever do parceiro privado procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação da respectiva fracção sobre os termos da reabilitação da mesma e a eventual cessão da posição contratual da SRU a favor do parceiro privado, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os

proprietários;

h) O eventual dever da SRU ou do parceiro privado por conta desta de proceder ao realojamento temporário dos arrendatários que pretendam reocupar o imóvel reabilitado;

i) As garantias de boa execução do contrato a prestar pelo parceiro privado.

Artigo 35.º

Poderes de fiscalização das SRU

1 - Compete às SRU fiscalizar o cumprimento por parte dos parceiros privados contratados das obrigações assumidas através do contrato de reabilitação urbana.

2 - Compete às SRU fiscalizar a execução das obras de reabilitação.

3 - Os parceiros privados contratados, bem como os proprietários dos imóveis, devem colaborar com os municípios e com as SRU no exercício da fiscalização, permitindo-lhes o acesso aos imóveis e aos documentos relativos à reabilitação urbana que esta solicitar.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 36.º

Procedimento de reabilitação conduzido pelos municípios

Os municípios que assumam tarefas de reabilitação urbana em zonas históricas ou áreas de recuperação e reconversão urbanística, sem intervenção de SRU, podem optar por seguir o regime previsto neste diploma, incluindo o regime previsto no n.º 2 do artigo 32.º.

Artigo 37.º

Conceito de titulares de direitos reais

Para os efeitos dos procedimentos de reabilitação urbana regulados por este diploma, consideram-se titulares de direitos reais sobre os edifícios ou fracções aqueles que no registo predial, na matriz ou em títulos bastantes de provas que exibam figurem como titulares de tais direitos, sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desactualização dos registos e das inscrições aqueles que pública e notoriamente forem tidos como tais.

Artigo 38.º

Regime especial de constituição de propriedade horizontal

1 - No âmbito dos procedimentos da reabilitação urbana previstos no presente diploma, pode ser constituída propriedade horizontal relativamente a fracções que não reúnam as condições previstas no artigo 1415.º do Código Civil, sob condição resolutiva de virem a satisfazê-las no termo das operações de reabilitação urbana.

2 - A falta de observância dos requisitos previstos no artigo 1415.º do Código Civil no termo das operações de reabilitação urbana importa a sujeição do prédio ao regime de compropriedade, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1416.º do Código Civil.

Artigo 39.º

Suprimento de incapacidade de menores, inabilitados ou interditos

As SRU têm legitimidade para requerer judicialmente o suprimento da incapacidade de menores, inabilitados ou interditos que sejam titulares de direitos reais sobre imóveis objecto dos procedimentos de reabilitação urbana previstos no presente diploma.

Artigo 40.º

Contratos-programa

As SRU podem celebrar contratos-programa com o Estado, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no Decreto-Lei n.º 384/87, de 24 de Dezembro, na redacção em vigor.

Artigo 41.º

Fundos de investimento imobiliário

- 1 - Para a execução da reabilitação urbana, poderão constituir-se fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular.
- 2 - A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou fracções a reabilitar.
- 3 - Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou fracções será determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por dois avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designados.
- 4 - As entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário podem concorrer aos concursos a que se refere o artigo 31.º, para efeitos da celebração do contrato de reabilitação a que se refere o artigo 34.º.
- 5 - Em tudo o que não contrarie o presente artigo aplica-se o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular estabelecido no Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.
- 6 - Os Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Habitação podem regulamentar o disposto no presente artigo através de portaria conjunta, designadamente no que respeita à aplicação dos artigos 20.º e 31.º aos fundos de investimento imobiliário.

Artigo 42.º

Dever de cooperação

Todas as entidades públicas e privadas devem cooperar activa e empenhadamente na prossecução do interesse público de reabilitação urbana.

Artigo 43.º

Aplicação a procedimentos em curso

- 1 - Sem prejuízo dos direitos adquiridos, o regime previsto neste diploma aplica-se aos procedimentos de reabilitação urbana já iniciados.
- 2 - Pode ser atribuído às SRU que venham a ser constituídas o exercício de competências relativas a procedimentos de reabilitação já indicados.
- 3 - Os municípios com procedimentos de reabilitação em curso poderão transferir as respectivas posições contratuais para as SRU que venham a constituir.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 17 de Janeiro de 2004.

José Manuel Durão Barroso - Maria Manuela Dias Ferreira Leite - Maria Celeste Ferreira Lopes Cardona - Carlos Manuel Tavares da Silva - Pedro Manuel da Cruz Roseta - António Pedro de Nobre Carmona Rodrigues - Amílcar Augusto Contel Martins Theias.

Promulgado em 26 de Abril de 2004.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 27 de Abril de 2004.

O Primeiro-Ministro, José Manuel Durão Barroso.