



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

A cidade de Lisboa já cresceu até aos limites do seu território. Hoje estamos perante um novo paradigma de desenvolvimento urbanístico: intervir na cidade existente. Agora há que reutilizar, reabilitar e regenerar.

Atendendo à elevada consolidação do território municipal, o **novo PDM**, que entrou em vigor em Agosto último, elege como objetivo impulsionar a reabilitação urbana, numa perspetiva integrada de regeneração do tecido urbano, social e económico da cidade.

Os estudos de caracterização territorial, elaborados no decurso do processo de revisão do PDM, vieram confirmar a importância e o interesse da reabilitação urbana, enquanto instrumento de captação de novos habitantes para a Cidade, na medida em que mais de 50% dos novos residentes de Lisboa vieram residir para edifícios com mais de 30 anos.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

Por isso, o novo PDM alarga o conceito de área histórica a toda Cidade consolidada, protegendo as características históricas e ambientais particulares de cada malha urbana, preservando a respetiva identidade e autenticidade.

Considerando que a reabilitação do edificado é um objetivo a prosseguir num período temporal que necessariamente extravasa ciclos autárquicos, fizemos aprovar em abril de 2012 a **Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024** que define, a longo prazo, um conjunto de objetivos estratégicos e medidas a implementar para tornar Lisboa uma cidade mais atrativa, dinâmica, competitiva e inclusiva. Só assim, poderemos alcançar uma sustentada e efetiva regeneração urbana da cidade.

A Estratégia de Reabilitação Urbana vem clarificar o papel de cada ator neste processo: aos particulares cumpre conservar



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

e reabilitar o seu património construído e à Autarquia, requalificar o espaço público e reabilitar ou prover equipamentos, enquanto âncoras de regeneração e alavancas potenciadoras do investimento privado.

Sequentemente, foi **criada a Área de Reabilitação Urbana (ARU)** integrando toda a área consolidada da cidade, cobrindo cerca de 92% dos edifícios de Lisboa, permite que a reabilitação destes imóveis seja abrangida por um conjunto de incentivos fiscais em sede de IMI, IMT, IRS, IRC e IVA.

Com efeito, qualquer intervenção de reabilitação dentro do perímetro da ARU possa beneficiar dos seguintes incentivos:

- **IMI** Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

- **IMT** Isenção na 1<sup>a</sup> transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;
- **IRS** Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de €500;
- **Mais-Valias** Tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;
- **Rendimentos Prediais** Tributação à taxa reduzida de 5% após a realização das obras de reabilitação;
- **IRC** Isenção para os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário, constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação certificadas;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

- **Tributação à taxa de 10%** das unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário, em sede de IRS e IRC e Mais-Valias;
- **IVA** Redução da taxa para 6% nos serviços e materiais utilizados na empreitada.

Com a entrada em vigor do PDM, foi também criado um mecanismo **de créditos de edificabilidade** que permite, aos promotores que executem ações de reabilitação, usufruir de créditos de construção em outras áreas da cidade.

O município tem assim vindo a desenvolver um conjunto de medidas distintas e a vários níveis, que refletem o real esforço da autarquia de incentivo á reabilitação por parte dos proprietários dos imóveis.

Numa época de crise na qual assistimos a um enorme decréscimo dos processos de licenciamento que dão entrada



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

na CML (em 2012 deram entrada na CML 383 processos, quando em 2009 deram entrada 1041), verifica-se que cerca de **95% dos processos submetidos são de reabilitação.**

Nos últimos 5 anos foram intervencionados cerca de 8.200 edifícios.

De acordo com dados da Confidencial Imobiliário e da ADEN, nos últimos 2 anos, **76% do investimento em reabilitação de edifícios por privados foi realizado em Lisboa,** estimando-se o investimento privado em reabilitação urbana nos últimos 5 anos tenha sido de 600M€.

Já **o investimento municipal em reabilitação ascendeu ao montante de 85M€**, centrado, como disse na requalificação do espaço público e na criação ou reabilitação de equipamentos, quer valorizando as zonas, valorizam o



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

património de cada um, incentivando o investimento privado na reabilitação.

Sendo a CML detentora de um vasto património edificado, muitas vezes em mau estado mas com um elevado potencial, a CML criou o **programa Reabilita primeiro, paga depois**.

Este programa destina-se a vender um total de 200 edifícios e frações municipais devolutos, em mau estado de conservação, com obrigação de realização de obras de reabilitação, permitindo o diferimento do pagamento do preço.

Está em curso a colocação do primeiro lote de 25 edifícios, em hasta pública marcada para dia 5 de Abril, seguindo-se depois novo concurso até um total de 80 imóveis que queremos colocar até ao final do ano.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

Para viabilizar este programa foi celebrado um Acordo entre a CML e instituições bancárias, para assegurar eventuais necessidades de financiamento para a realização das obras de reabilitação/reconstrução.

Por outro lado a CML tem vindo a investir na ação em bairros ou zonas de intervenção prioritárias, os designados **BIP/ZIP**. Esta ação visa desenvolver um conjunto múltiplo de intervenções em territórios considerados mais complexos, numa parceria ativa com os agentes locais.

Nesta altura, o exemplo mais paradigmático de reabilitação urbana é o trabalho desenvolvido na Mouraria. Outrora um bairro esquecido e renegado para um segundo plano, assiste atualmente a um rejuvenescimento que extravasa a própria reabilitação do edificado. A par da reabilitação e requalificação de espaço público, do edificado e da criação de equipamentos, foi promovida a revitalização social através do



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

Plano de Desenvolvimento Comunitário da Mouraria, uma parceria com agentes locais, sociais e institucionais, que desenvolveram, num modo estruturado e formal de cooperação, um programa de ação a ser implementado no território, tendo cada parceiro um contributo concreto e relevante para a sua execução, num processo inovador porque construído bottom-up através de metodologias abertas, participativas e colaborativas.

A atual crise mudou abruptamente o paradigma do mercado imobiliário das últimas décadas. A rutura do sistema de financiamento logrou o que várias medidas de política não conseguiram: a compra de casa própria deu lugar ao arrendamento, a construção nova à reabilitação, a dispersão em mancha de óleo pelas áreas metropolitanas ao regresso à cidade e à densificação do centro.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

Neste sentido, poderíamos por isso, dizer que há males que vêm por bem. Mas a crise trouxe outros males que não podemos ignorar e que exigem uma resposta urgente.

O colapso do setor de construção é um dos principais responsáveis pelo brutal aumento do desemprego.

Há pois que saber aproveitar a oportunidade que esta mudança de paradigma nos oferece para explorar todas as suas potencialidades.

Um grande programa de reabilitação urbana, com a ambição do bem sucedido programa de erradicação das barracas dos anos 90, responde não só às necessidades de desenvolvimento urbanístico e de ordenamento do território, a um consenso político repetidamente verbalizado, como é, também, um instrumento poderoso de combate ao



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

desemprego e da dinamização de toda a fileira da construção que é um setor de forte incorporação nacional.

A programação do QREN devia-o permitir.

Mas e sobretudo, não podemos desperdiçar o próximo quadro de programação financeira 2014-2020, que valoriza a política das cidades e permite a criação de um programa inteligente de reabilitação urbana que responda aos desafios de:

- eficiência energética;
- resiliência sísmica;
- inclusão social;
- valorização do património.

Quer por opção estratégica, quer por necessidade de conjuntura, quer por razões de oportunidade a reabilitação deve estar na ordem do dia.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P R E S I D E N T E

Quero, por isso, felicitar o Instituto de Ciências Jurídico-Políticas da FDL pela realização desta conferência, particularmente oportuna e que, por certo, ajudará a conhecer melhor e a utilizar mais eficientemente o novo quadro legal.

A todos um bom trabalho!