



O regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, está em vigor desde 22 de Dezembro de 2009. Porém, a sua aplicação prática tem estado pendente da concretização de apoios financeiros e de incentivos, os quais foram agora anunciados, acompanhados de medidas de simplificação administrativa do respectivo licenciamento e da acção de despejo.

Contactos

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carolina Moura

cmoura@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Se precisar de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja nosso cliente, pode contactar-nos por *email* dirigido a um dos contactos acima referidos.

1. Incentivos financeiros e fiscais à reabilitação urbana

Os incentivos financeiros à reabilitação urbana anunciados no passado dia 17 de Março têm um valor total de 1.700 milhões de euros e incluem apoios financeiros estatais, municipais e comunitários, bem como linhas de crédito com juros bonificados, para projectos públicos e privados.

Em matéria de incentivos fiscais, prevê-se a criação de uma nova taxa autónoma de 21,5% para tributação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), dos rendimentos do arrendamento, o alargamento da isenção de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) para os fundos imobiliários até 2014 e a eliminação da necessidade de certificação de obras para efeitos de acesso a benefícios fiscais.

Por outro lado, considerando que a atribuição de apoios financeiros públicos e de uma parte dos benefícios fiscais depende da criação das Áreas de Reabilitação Urbana, as regras previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana para a criação dessas Áreas serão igualmente simplificadas, ficando apenas dependente de deliberação da Assembleia Municipal e da elaboração do documento com objectivos estratégicos.

2. Simplificação do licenciamento

Das medidas de simplificação administrativa anunciadas, destacam-se (i) a sujeição das obras de reabilitação urbana a procedimento de comunicação prévia, (ii) a emissão de autorização de utilização e a constituição de propriedade horizontal apenas com base em termo de responsabilidade subscrito pelo técnico projectista, dispensando-se a realização de vistoria e a certificação camarária do projecto, respectivamente, (iii) a exigência de maioria simples dos votos dos condóminos de um prédio para a realização de obras nas partes comuns em vez da maioria de 2/3 actualmente exigida, e (iv) a simplificação das condições para realojamento dos inquilinos quando tal seja necessário para a execução de obras em imóveis arrendados.

3. Novo procedimento de despejo

Em matéria de arrendamento, prevê-se a criação de um procedimento novo e mais célere de despejo do arrendatário em caso de falta de pagamento das rendas, o qual irá correr fora dos tribunais, sob a responsabilidade de conservadores, advogados, agentes de execução, notários ou solicitadores.

4. Conclusão

A execução destas medidas irá seguramente ser complexa pois toca em áreas tão distintas como o IRS, o IRC, o licenciamento de obras e o arrendamento urbano. Não obstante, a concretização dos apoios financeiros, em particular os comunitários, poderá permitir obter os meios financeiros que têm faltado e contribuir para transformar a reabilitação urbana numa oportunidade de negócio no mercado imobiliário.

© 2011 Macedo Vitorino & Associados