



CONVIDADO

Reabilitação urbana: oportunidade perdida?

João Tiago
Silveira



Esta semana, o Parlamento debate reabilitação urbana e arrendamento.

Num momento em que a Europa e o Governo se entusiasma com desastrosas políticas de austeridade, escasseiam oportunidades para crescer a economia e criar empregos. A reabilitação urbana e o arrendamento ainda são dessas oportunidades.

As propostas do PS, primeiro apresentadas pelo anterior Governo, agora na oposição, incentivam a reabilitação urbana e o arrendamento. Focam o mais importante: simplificam processos para obras de reabilitação, concentram esforços no financiamento e dão confiança a quem queira investir, com um despejo rápido e justo, e um tratamento fiscal que incentiva o arrendamento.

O Governo, infelizmente, falha no essencial.

Em primeiro lugar, deixou cair a

taxa liberatória para os rendimentos do arrendamento. Essa taxa liberatória é essencial para incentivar os senhorios a colocar casas vazias no mercado de arrendamento e para os preços das rendas baixarem. Uma falta grave.

Em segundo lugar, o Governo não tem um pacote global de financiamento para a reabilitação urbana. As propostas do PS (antes no Governo, agora na oposição) incluem a concentração de fontes de financiamento (QREN, JESSICA e financiamento bancário), para os efeitos serem mais poderosos. O Governo, infelizmente, não tem tido esta preocupação. Quando o financiamento da reabilitação urbana devia estar concentrado e organizado, está desgarrado e baralhado.

Em terceiro lugar, é fundamental que o processo de despejo passe a ser justo e rápido, para dar confiança aos

investidores. Muitas vezes as casas não são arrendadas porque os senhorios têm receio de não as conseguirem recuperar se o inquilino não pagar. E os processos judiciais demoram anos.

A proposta do PS é simples e reduz custos. Assenta na contratação de uma única entidade, que pode ser um advogado, um solicitador, um agente de execução, um notário ou uma conservatória, que trata de todas as notificações e do despejo do inquilino que não pagou. Só quando não for possível entrar no imóvel é necessária a autorização do juiz para a entrada forçada.

Ao contrário, a proposta do Governo é burocrática e aumenta custos. Multiplicam-se as entidades com quem é preciso lidar. É preciso ir a um balcão de arrendamento, que não dispensa a contratação adicional de um notário ou de um agente de execução. E, se houver oposição do in-

quilino, é inevitável um processo judicial, com a indispensável contratação de um advogado.

As propostas do Governo são todas más?

Em vários aspectos, não. Muitas seguem de perto ou reproduzem medidas que o anterior Governo aprovou na generalidade e que caducaram com a sua demissão. Mas concentram-se em aumentar rendas antigas quando, para dinamizar a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento, esse não é o aspecto fundamental.

Algumas medidas são melhores do que nada, mas o que sobra ao Governo em dinamismo aplicado à austeridade falta em energia para o crescimento e o emprego.

Docente universitário, ex-secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros e ex-secretário de Estado da Justiça