

Reabilitação para uso residencial em Lisboa

Oferta e enquadramento legal



1. Introdução

Mercado habitacional português

O mercado residencial português parece já ter voltado definitivamente a página da crise, com 2015 a revelar-se um ano muito positivo para o setor, especialmente no que diz respeito à atividade de compra e venda, que continua a ser a modalidade de acesso a habitação preferida pela maioria dos consumidores nacionais.

Ainda que longe dos níveis recorde do passado pré-crise, hoje a Banca voltou a estar disponível para financiar o setor, o que, juntamente com o clima de maior confiança face à recuperação económica, fez com que os portugueses estejam novamente mais dispostos a comprar casa. Este aumento da procura já está a refletir-se também no comportamento dos preços, com este indicador a evidenciar um comportamento sólido e positivo ao longo dos últimos meses.

Já o mercado de arrendamento está a evoluir a um outro ritmo completamente diferente. Em 2015, depois de quatro anos a conquistar terreno junto dos portugueses, foi evidente uma quebra continuada da procura por esta modalidade de habitação. Algo que se pode compreender não só pela questão cultural, já que os portugueses continuam a preferir serem proprietários (em vez de arrendatários), mas também porque a oferta neste segmento abrandou de ritmo, com os proprietários a colocarem menos casas no mercado devido sobretudo ao facto de as rendas apresentarem uma tendência de queda especialmente no último ano.

A habitação tem sido o principal alvo dos projetos de reabilitação urbana, especialmente nas zonas históricas de Lisboa

Reconhecendo no arrendamento uma via para dar resposta às necessidades habitacionais sobretudo das populações mais jovens e de menor poder de compra, associado à necessidade de reabilitar os tecidos urbanos, o Estado, tem vindo a lançar medidas e programas de incentivo que visam alicerçar o investimento em reabilitação urbana e, ao mesmo tempo, dinamizar o mercado de arrendamento. Um dos exemplos mais emblemáticos é o programa de financiamento Reabilitar para Arrendar que, no espaço de pouco mais de dois meses terá captado mais de 1.100 fogos privados para o mercado de rendas condicionadas.

Ainda em relação ao mercado habitacional, não podemos dissociar a retoma do papel desempenhado pelos investidores privados internacionais. Foram estes os grandes impulsionadores da procura de compra de habitação no pós-crise, liderando a retoma do mercado antes da procura interna. O impacto da presença deste tipo de investidores foi mais visível nas gamas mais altas de mercado, especialmente no centro de Lisboa, tendo contribuído para a subida dos preços dos ativos em algumas zonas prime no centro das cidades.

Em Lisboa - que lidera a nível nacional, sendo o mercado mais dinâmico não só em termos de arrendamento mas também na captação de investimento para reabilitação e habitação -, esta procura pelo centro da cidade - especialmente motivada pelos compradores estrangeiros de habitação, mas também pelo crescente fluxo de turistas que chegam à cidade - tem sido um dos motores da reabilitação urbana. Nas zonas mais nobres e movimentadas da capital, a reabilitação de prédios tem possibilitado a maioria dos novos projetos habitacionais, mas também de muitos projetos de alojamento turístico, quer em formatos mais inovadores como os apartamentos turísticos, quer mesmo para hotelaria tradicional.

Uma evolução a dois ritmos

O mercado residencial português evoluiu a dois ritmos em 2015, com a modalidade de compra e venda a reconquistar parte do terreno perdido nestes últimos quatro anos ao mesmo tempo que o arrendamento tem vindo a perder peso de forma consistente desde o início do ano passado.

A realidade é que o crescimento do arrendamento nos últimos quatro anos foi bastante motivado pelo clima de insegurança e fragilidade económica, no qual a Banca praticamente cessou a concessão de crédito para a compra de casa à grande generalidade das famílias portuguesas. E, a prova de que em Portugal a compra de casa própria é uma dominante cultural é que mal a Banca voltou a estar mais disponível para financiar este setor, o número de transações também disparou.

De facto, o crédito à habitação tem sido um dos principais motores do crescimento das vendas de casas em Portugal neste último ano e, de acordo com o Banco de Portugal (BdP), o volume total de crédito para a compra de habitação concedido no acumulado dos primeiros onze meses de 2015 já é o mais elevado dos últimos quatro anos e cresceu 74% face a 2014.

O clima de maior confiança económica, em conjugação com um cenário que combina taxas de juro em níveis mínimos históricos, spreads a corrigir em baixa e esta abertura da Banca para a concessão de crédito está a ser decisivo para reanimar a procura interna e estimular a recuperação dos preços. E os resultados estão à vista: no 3º trimestre de 2015, os preços das casas cresceram 3,4% face ao período homólogo, um ritmo acima da média dos países da União Europeia, onde os preços aumentaram 3,1%, de acordo com a Eurostat. A expectativa é que este comportamento positivo se mantenha a prazo, suportado por uma melhoria contínua da procura e das vendas. Num relatório lançado em agosto, a agência internacional de rating Standard & Poor's (S&P) antecipa que os preços da habitação em Portugal deverão crescer 3% em 2016 e 2% em 2017. Caso as previsões se confirmem, este aumento do preço das casas será o terceiro maior da zona euro, sendo apenas ultrapassado pela Alemanha e Irlanda.

Não obstante as correções sentidas neste mercado no auge da crise financeira internacional, o preço da habitação em Portugal tem tido um comportamento resiliente ao longo dos anos, o que também poderá ser explicado pela ausência de uma bolha imobiliária no país como a que se verificou em Espanha, por exemplo, no auge do boom imobiliário da década de 2000. O resultado é que, mesmo coincidindo com o período em que se viveu uma das mais fortes contrações económicas de que há memória, entre 2005 e 2015 os preços do imobiliário residencial português continuaram a valorizar, como apurou a Prime Yield no estudo "O Mercado Habitacional em Portugal 2005-2015", dando conta de um crescimento de cerca de 4,4% dos preços na Grande Lisboa e de 2,8% nos imóveis localizados no Grande Porto.

Já no mercado de arrendamento a estagnação parece ser a palavra de ordem no que concerne à evolução dos valores. Aplicável quer ao meio urbano, quer ao meio rural, já foi divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) o coeficiente de atualização das rendas para 2016, que será de apenas 0,16%. Embora residual, este aumento segue-se ao congelamento registado em 2015 e significa o retomar das atualizações positivas das rendas, que registaram quatro anos de aumentos consecutivos entre 2011 e 2014. É que, se em 2010 as rendas se mantiveram inalteradas na sequência de uma taxa de inflação de 0,0%, seguiu-se uma atualização residual de 0,3% em 2011 (mais 30 cêntimos por cada 100 euros de renda), de 3,19% em 2012, de 3,36% em 2013 e de 0,99% em 2014.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano estipula que é o INE que tem a responsabilidade de apurar o coeficiente de atualização de rendas, e que tem de constar de um aviso a publicar em Diário da República até 30 de outubro de cada ano para se tornar efetivo. De acordo com a lei do arrendamento, a primeira atualização pode ser exigida um ano após a vigência do contrato, e as seguintes um ano depois da atualização prévia, tendo o senhorio de comunicar por escrito, com uma antecedência mínima de 30 dias o coeficiente de atualização e a nova renda que resulta deste cálculo. As rendas anteriores a 1990, contudo, foram atualizadas a partir de novembro de 2012, segundo a nova lei do arrendamento, que permite aumentar as rendas mais antigas através de um processo de negociação entre senhorio e inquilino.

Recorde-se que a liberalização do mercado de arrendamento era uma das exigências da 'troika', com a expectativa de aumentar a oferta de imóveis para arrendar, contribuindo para a mobilidade dos trabalhadores.

Reabilitação é a solução para dinamizar o arrendamento

Em Portugal, parece ser consensual a tese que a reabilitação urbana e o arrendamento devem andar de braços dados e que a dinamização da primeira será a via para aumentar a oferta disponível do segundo. Consciente que a reabilitação para habitação não pode nem deve ser uma aposta exclusiva para as gamas mais altas do mercado, o Estado abriu o seu programa de financiamento "Reabilitar para Arrendar" aos investidores privados, numa tentativa de os atrair para dinamizar a oferta disponível de fogos com rendas condicionadas.

Dotado de uma linha de crédito no valor de 50 milhões de euros, no espaço de pouco mais de um mês e meio após o seu lançamento (a 9 de julho) esta medida de apoio que visa a recuperação de imóveis degradados e a sua colocação no mercado de arrendamento já tinha recebido 411 candidaturas para a reabilitação de 1.155 fogos, revelou o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). Outro mecanismo que se espera possa ter impacto no reforço do investimento em reabilitação urbana é o IFRRU 2020 (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas). Trata-se de um instrumento, que conjuga verbas do Portugal 2020, com comparticipação pública e investimento do Banco Europeu de Investimento. Os fundos deste instrumento deverão estar disponíveis para executar já no 2º semestre deste ano, embora não sejam ainda conhecidas condições concretas de taxas de juro e maturidade dos empréstimos, pois o concurso público para selecionar as entidades financeiras parceiras ainda não está em curso. Uma das novidades do IFRRU é que alarga os benefícios no financiamento à reabilitação de prédios de habitação. De recordar que os instrumentos financeiros para a reabilitação urbana e eficiência energética foram aprovados em julho de 2015, agregando apoios de 600 milhões de euros que,

associados às verbas privadas, podem representar um volume de financiamento de 3.000 milhões de euros até 2020. Tratando-se de uma linha de capital reembolsável, esta iniciativa assegura empréstimos aos proprietários a uma taxa de juro fixa mais baixa que a do mercado (2,9%), mas em contrapartida os proprietários ficam obrigados a colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento com rendas condicionadas.

Lisboa assume-se hoje como um dos destinos preferenciais dos investidores que decidem apostar na reabilitação urbana para o mercado residencial. E, a verdade é que hoje em dia é a reabilitação urbana que domina a atividade de construção na capital portuguesa.

A reabilitação foi mesmo assumida como a grande prioridade em termos de política municipal, com a autarquia a investir na reabilitação dos espaços públicos e na criação de condições para atrair um maior número de investidores privados para a reabilitação do edificado propriamente dito. Apostada em atrair de volta para a cidade parte das dezenas de milhares de habitantes que perdeu nos últimos anos, a autarquia vê na reabilitação urbana a chave para o sucesso e, por isso tem vindo a lançar programas como o Reabilita Primeiro, Paga Depois para conseguir dinamizar o investimento privado na reabilitação do centro da cidade e, desta forma, aumentar a quantidade de fogos aí disponíveis. De acordo com a Câmara Municipal de Lisboa, entre 2013 e setembro de 2015 foram realizadas seis hastas públicas para alienação de 108 prédios detidos pela autarquia (foram vendidos 103) ao abrigo deste programa de estímulo ao investimento privado. E, nesse prazo foram ainda celebrados 63 contratos de compra e venda e deferidos mais de 70% dos pedidos de licenciamento submetidos pelos adquirentes.

Em termos de investimento privado, de acordo com a autarquia lisboeta, nos últimos cinco anos foram investidos 600 milhões de euros em reabilitação urbana. Reabilitar para uso habitacional ou para alojamento turístico têm sido os principais motivadores do investimento privado em reabilitação urbana em Lisboa.



2. Análise do mercado - Reabilitação Urbana em Lisboa

Reabilitação de Edifícios é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Aplica-se nos casos em que, resultado da operação urbanística, se mantêm as fachadas, o número de pisos acima do solo e os elementos estruturais do valor patrimonial (abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira), sendo admitido mais um piso pelo aproveitamento do vão de cobertura e, eventualmente, de pisos em cave nos termos definidos do PDM.

Definição de Reabilitação Urbana em "Estratégias de reabilitação urbana de Lisboa - 2011/2024", Câmara Municipal de Lisboa.



Nos últimos anos, Lisboa tem vindo a ser alvo de um movimento intenso de reabilitação urbana. O mote foi dado pela crescente intervenção nos espaços e equipamentos públicos e, inicialmente, por uma iniciativa privada sobretudo focada na reabilitação de edifícios para uso hoteleiro, mas hoje é o setor residencial um dos que mais recebe investimento na reabilitação urbana.

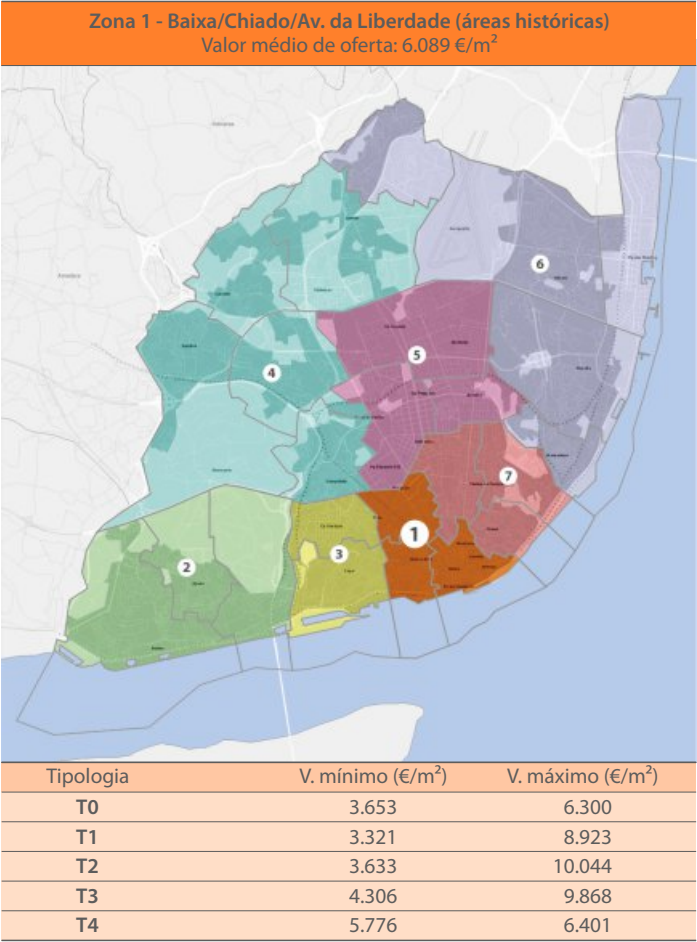
Com este pano de fundo, a Prime Yield analisou a oferta de apartamentos integrados em projetos de reabilitação urbana na cidade de Lisboa, considerando os seguintes aspetos:

- Foram delimitadas sete zonas de Lisboa, considerando para análise do mercado de reabilitação urbana para fins habitacionais apenas quatro dessas zonas, nas quais existia oferta significativa. São elas as zonas 1,3,5 e 7.
- O stock analisado contempla um total de cerca de 774 apartamentos.
- A oferta integrada na amostra é composta por projetos habitacionais que se encontram em desenvolvimento, estando na sua maioria já em fase de construção.

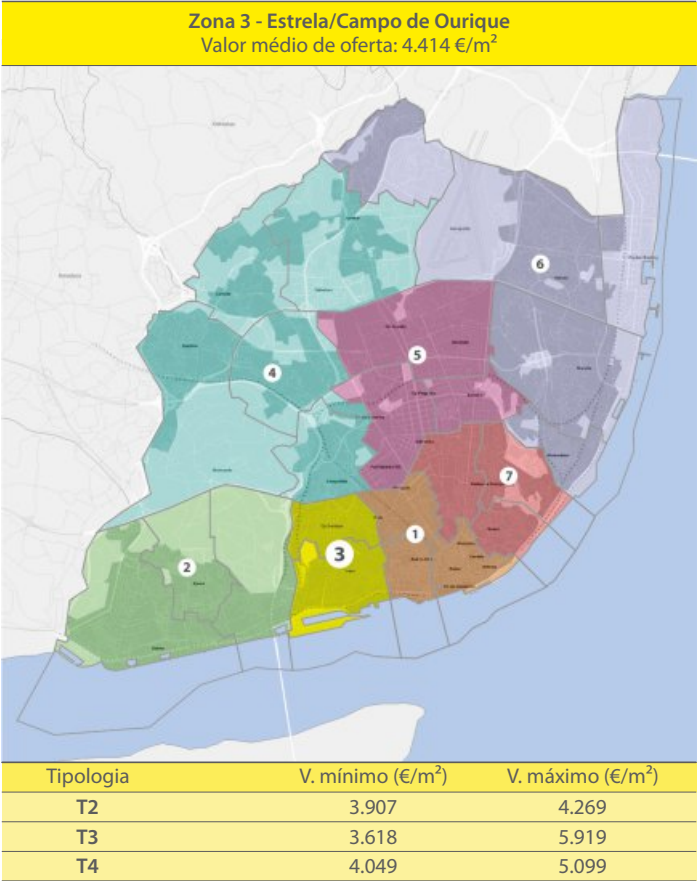
- Os projetos considerados estão em fase de comercialização, sendo que 50% desse stock já está alienado.
- Os valores referidos são valores de oferta (i.e., asking prices), ou seja, os valores a que as unidades são colocadas no mercado, simultaneamente com valores de avaliação com base nos trabalhos realizados pela Prime Yield. Poderão não coincidir, necessariamente, com o valor de transação que venha a ser acordado para o stock disponível.
- Apresentam-se os valores médios por metro quadrado em cada tipologia relevante e também para o total de cada zona.
- Os projetos analisados são, na sua maioria, dirigidos aos segmentos médio-alto e alto.

Apresentam-se de seguida as principais conclusões quanto às zonas com maior expressividade no mercado.

2. Análise do mercado Reabilitação Urbana em Lisboa

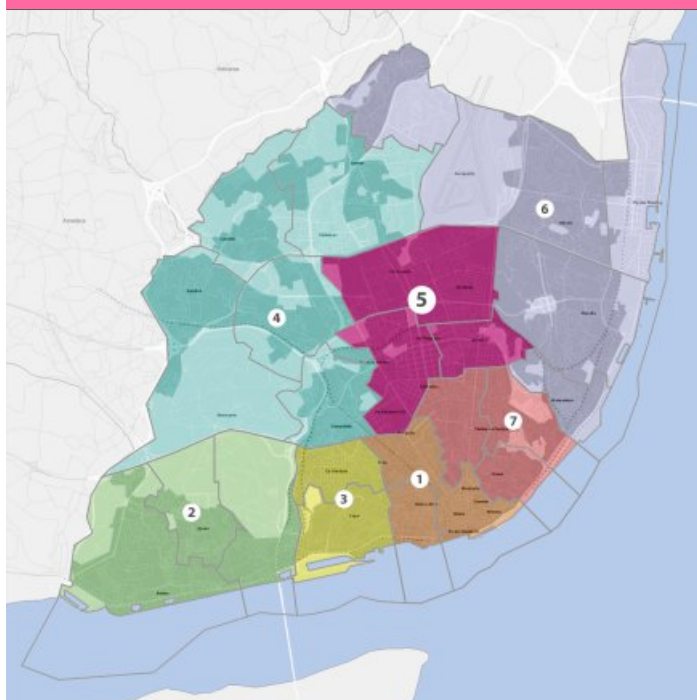


- Concentra 67% da oferta de reabilitação urbana para habitação em Lisboa.
- As tipologias T1 e T2 são as dominantes nesta zona, com 31% e 25% da oferta, respetivamente.
- É a zona mais cara da cidade, com um valor médio de oferta de 6.089 euros/m². É também a zona mais cara nas diferentes tipologias, apresentando os valores médios mais elevados em todas elas.
- Considerando o conjunto de tipologias disponíveis nesta zona (T0 a T4), o valor médio de oferta das casas integradas em projetos de reabilitação urbana nunca é inferior a 4.900 euros/m², variando entre um mínimo de 4.942 euros/m² nos T0 e um máximo de 6.462 euros/m² nos T3.



- Compreende 8% da oferta habitacional integrada em projetos de reabilitação urbana, em Lisboa.
- Os T3 são as tipologias mais comuns em oferta (25%), seguindo-se os T2 (21%).
- O preço médio de oferta das casas integradas em projetos de reabilitação nesta zona é de 4.414 euros/m².
- É a zona onde o valor médio de oferta é mais baixo, estando 38% abaixo do valor pedido na zona mais cara (a zona 1). Ainda assim, não apresenta uma diferença substancial face à zona imediatamente antecedente em termos de preços, nomeadamente a zona 5, relativamente à qual a diferença no valor médio de oferta é de apenas -2%.
- Nesta zona, os preços médios das diferentes tipologias oscilam entre os 4.088 euros/m² nos T2 e os 4.713 euros/m² nos T3.

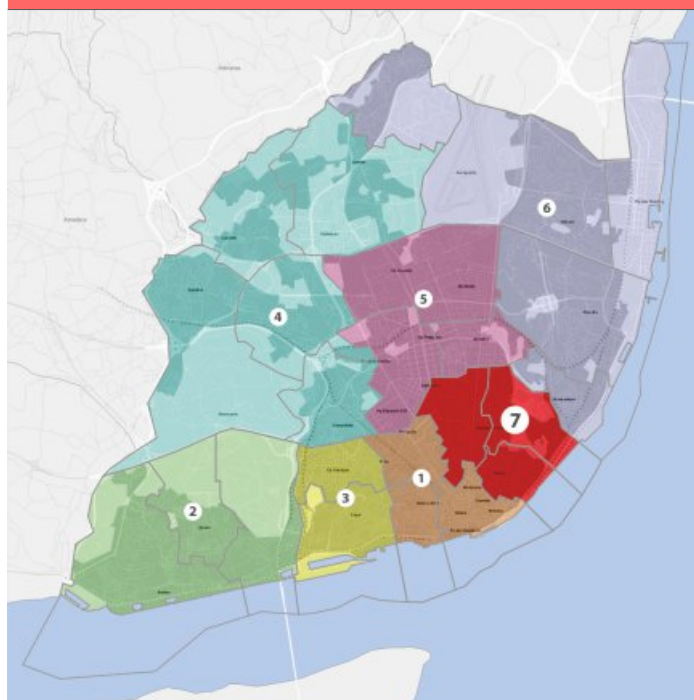
Zona 5 - Avenidas Novas
Valor médio de oferta: 5.174 €/m²



Tipologia	V. mínimo (€/m ²)	V. máximo (€/m ²)
T1	3.869	6.223
T2	3.040	5.894
T3	4.793	6.533

- Integra 14% da oferta de reabilitação urbana para habitação em Lisboa.
- Os apartamentos T1 e T2 são os mais comuns na oferta desta zona, totalizando em conjunto cerca de 77% do total (37% são T1 e 40% são T2).
- O preço médio dos apartamentos integrados em reabilitação nesta zona é de 5.174 euros/m², o segundo mais elevado da cidade, mais ainda assim com uma diferença de 18% face à zona mais cara.
- Nesta zona, os valores médios oscilam entre os 4.741 euros/m² para os T2 e os 5.856 euros/m² para os T3.

Zona 7 - Arroios/São Vicente/Penha de França
Valor médio de oferta: 4.507 €/m²

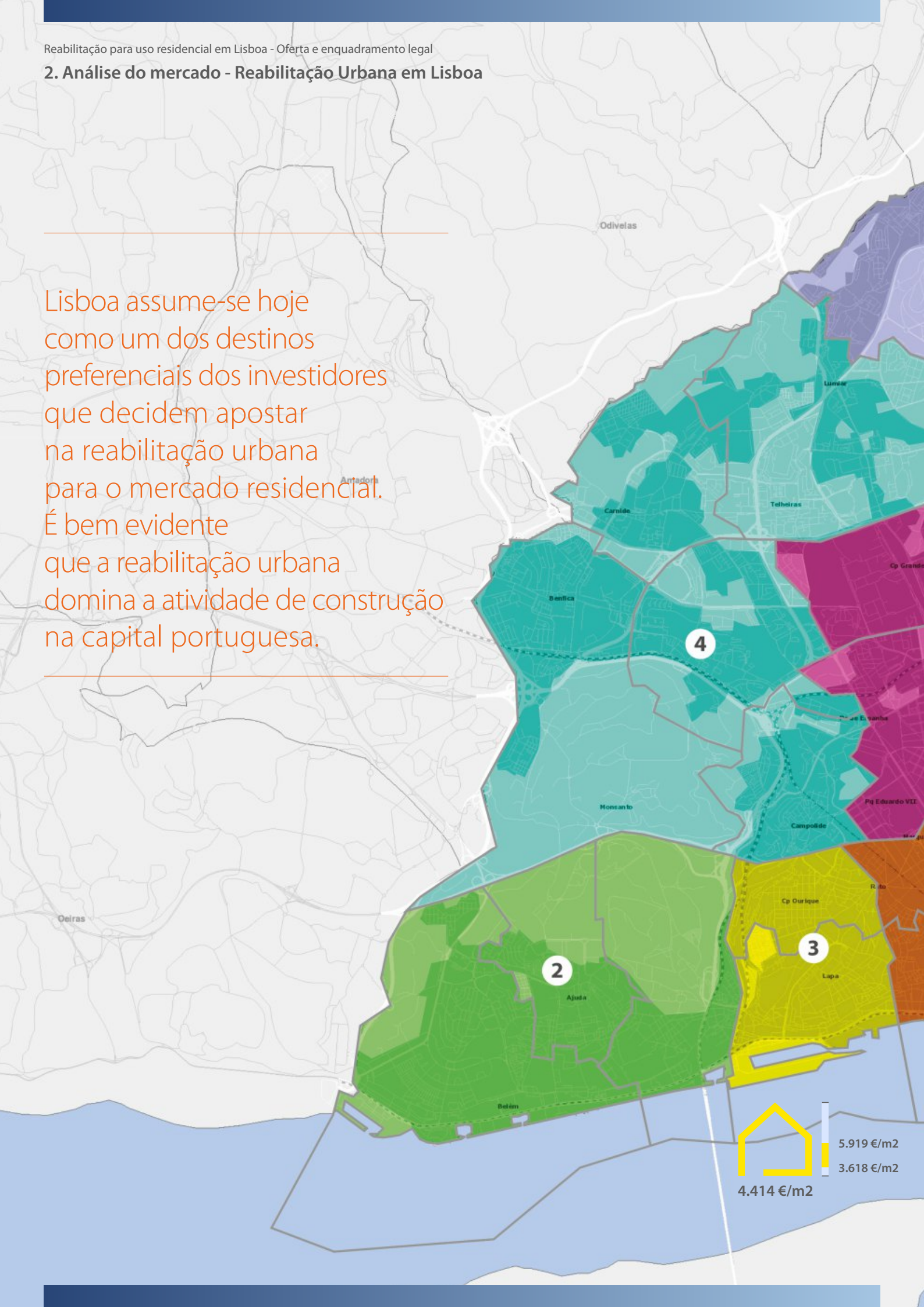


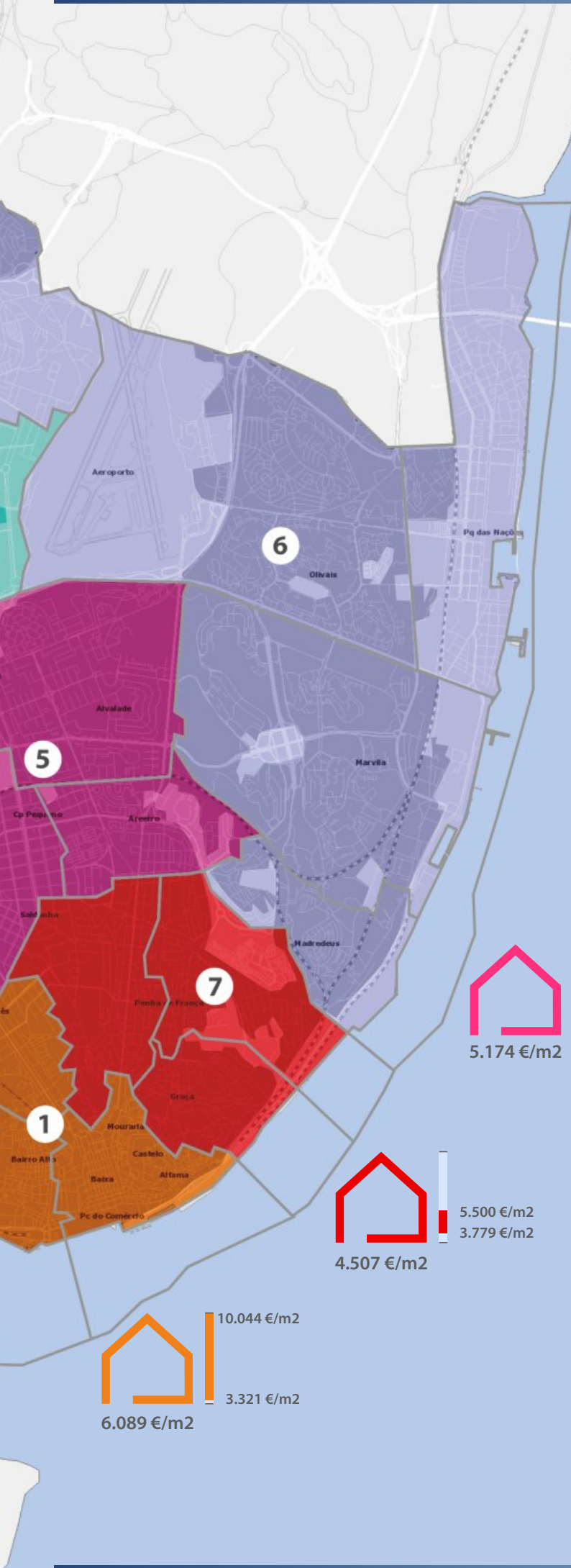
Tipologia	V. mínimo (€/m ²)	V. máximo (€/m ²)
T1	3.779	4.550
T2	4.567	5.500
T3	4.542	4.679
T4	4.045	4.470

- Concentra 11 % da oferta de habitação em reabilitação urbana.
- Dominam os T2, com 38% da oferta, mas seguem-se, de perto, os T1, com 33% do stock na zona.
- O valor médio de oferta da habitação reabilitada nesta zona é de 4.507 euros/m², apenas 2% acima do valor médio observado na zona mais barata do mercado (zona 3).
- Tal como na zona 3, os valores médios de oferta nas diferentes tipologias situam-se no patamar dos 4.000 euros/m², variando entre um mínimo de 4.248 euros/m² nos T1 e os 4.914 euros/m² no T2.

2. Análise do mercado - Reabilitação Urbana em Lisboa

Lisboa assume-se hoje como um dos destinos preferenciais dos investidores que decidem apostar na reabilitação urbana para o mercado residencial. É bem evidente que a reabilitação urbana domina a atividade de construção na capital portuguesa.



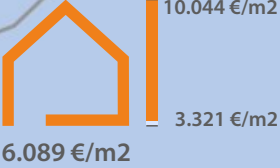
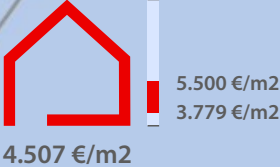
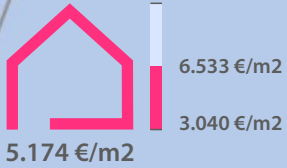
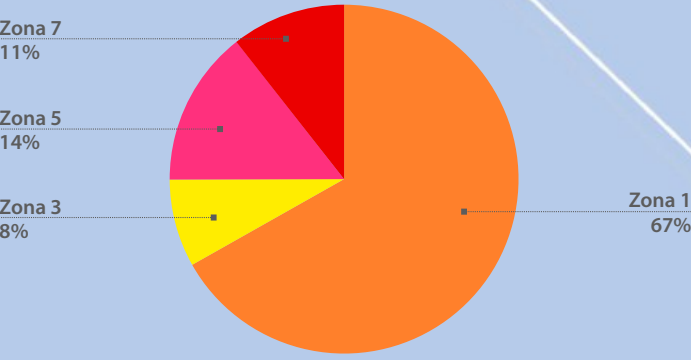


Legenda das Zonas

- 1 - Baixa/Chiado/Av. da Liberdade (áreas históricas)
- 2 - Belém/Ajuda/Alcântara
- 3 - Estrela/Campo de Ourique
- 4 - Outras Zonas
- 5 - Avenidas Novas
- 6 - Parque das Nações/Periféricas
- 7 - Arroios/São Vicente/Penha de França

i) delimitação corresponde, segundo PDM, às áreas de Reabilitação Urbana; e
ii) as sombras mais escuras correspondem, também segundo o PDM, aos bairros/zonas de intervenção prioritária.

Distribuição da oferta por zonas



3. Componente legal

É inegável o esforço contínuo feito pelo Estado português nas últimas décadas, e pela maioria dos municípios portugueses, no sentido de implementar e incentivar a reabilitação urbana dos seus centros urbanos, sobretudo dos seus núcleos históricos.

A preocupação com a conservação, revalorização ou regeneração do património edificado, seja ditada por razões sociais locais, nomeadamente habitacionais, por razões de ordem económica relacionadas com a atratividade turística e a competitividade das cidades num plano internacional, ou por questões de natureza eminentemente ambiental colocadas pelos incontornáveis desafios impostos pelos valores do desenvolvimento (urbano) sustentável, a verdade é que todas estas forças se têm acentuado ao longo do tempo e contribuído para que o tema da reabilitação urbana mereça hoje a importância o sucesso que todos lhe reconhecem.

A relevância que a reabilitação urbana assume na atualidade resulta seguramente do aperfeiçoamento histórico e sistemático dado ao tratamento político e jurídico das matérias que, direta e indiretamente, estão envolvidas no tema da reabilitação urbana.

Com efeito, foram, e são atualmente muitos, os instrumentos legais que de uma forma ou de outra visam implementar princípios, regras, e estratégias de reabilitação urbana, bem como a impor, a incentivar ou a facilitar a sua execução. Os seguintes diplomas legais são claros exemplos disso: *Regulamento Geral das Edificações Urbanas* (RGEU); *Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados* (RECRIA); Os Planos Diretores Municipais; A definição das denominadas *Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística* (ACRRU) e *Áreas Urbanas de Gênese Ilegal* (AUGI); o *Programa Polis*; o *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação* (RJUE); o *Sistema de Certificação Energética de Edifícios*; entre muitos outros.

Mas foi seguramente nos últimos anos, marcados por um ambiente de crise económica e financeira, que a reabilitação urbana mereceu redobrada atenção, quer de entidades públicas como de particulares.

A entrada em vigor do Decreto-Lei nº 104/2004, em 2004, que aprovou o *Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana de Zonas Históricas e de Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística*, seguida do *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana*, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro de 2009, aperfeiçoado e simplificado depois pelo Decreto-Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, que aprova o Regime da Reabilitação Urbana, e finalmente a recente entrada em vigor do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de Abril, que institui o chamado Regime Excecional e Temporário Aplicável à Reabilitação de Edifícios, deram à reabilitação urbana uma nova dinâmica.

Ou seja, numa perspetiva legal, o ordenamento jurídico português apresenta atualmente um sistema de regras e procedimentos que procuram claramente incentivar, facilitar e agilizar os diferentes tipos de operações de reabilitação urbana (simples ou complexas, públicas ou particulares), e que fazem dela um enorme sucesso não só como estratégia pública de desenvolvimento urbano, mas também como estratégia de investimento imobiliário, tanto para empresas como particulares, nacionais ou estrangeiros.

Simplificação do regime jurídico da reabilitação

Por um lado, o regime jurídico instituído pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que aprovou o Regime Excecional a aplicar à Reabilitação Urbana (RERU) e que se manterá em vigor até Abril de 2021, dispensa muitas obras de reabilitação urbana do cumprimento de inúmeras normas técnicas aplicáveis à construção nova (como é o caso, por exemplo, das normas relacionadas com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores, bem como determinados requisitos acústicos e sobre a acessibilidade, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e de infraestruturas de telecomunicações).

E partindo de princípios e pressupostos já contemplados nos diplomas legais anteriores (e que se mantêm parcialmente em vigor), o regime excecional instituído pelo Decreto-Lei nº 53/2014 aplica-se por sua vez a quaisquer edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, ou que se encontrem localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam,

ou se destinem a ser afetos, total ou predominantemente, ao uso habitacional.

Para além disso, a simplificação das regras de licenciamento, maxime a dispensa de licenciamento ou controlo prévio de obras de reabilitação, e a simplificação dos processos de licenciamento da atividade de empreiteiro de obras particulares, reforçam ainda mais esta filosofia de facilitação e agilização das operações de reabilitação urbana, designadamente de prédios e apartamentos situados em zonas de reabilitação urbana, sobretudo centros históricos ou de atração turística.

Incentivos fiscais à reabilitação urbana

Uma vez que a missão de reabilitar “o mais e melhor possível” isto é de forma ótima passa por uma forte delegação deste esforço e iniciativa nas entidades privadas, o Estado tem vindo a reforçar e alargar os benefícios fiscais associados a este tipo de intervenção urbanística.

De tal forma que o investimento em atividades de reabilitação em detrimento da construção nova torna-se especialmente atrativo quando, para além de todas as outras vantagens económica e financeiras associadas, ainda se podem obter inúmeras poupanças fiscais.

Senão vejamos:

a) IVA

- As obras classificadas como de reabilitação urbana beneficiam de uma taxa de IVA muito reduzida, o que torna o custo global da construção significativamente mais baixo do que o custo associado a uma nova construção.

b) IRS

- As despesas suportadas por proprietários ou inquilinos com obras de reabilitação urbana podem, dentro de determinadas condições, ser objeto de dedução na liquidação dos seus impostos em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares

- A redução substancial da taxa de tributação aplicável às mais-valias decorrentes da alienação de imóveis situados em áreas de reabilitação urbana, e/ou recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

- A isenção das mais-valias decorrentes da alienação de habitação própria permanente, quando a mais valia é reinvestida na realização de obras de reabilitação em imóvel arrendado ou adquirido para habitação própria permanente.

- A redução substancial da taxa de tributação dos rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de:

- (i) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- (ii) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, que sejam objeto de ações de reabilitação.

c) IRC

- Os Fundos de Investimento Imobiliário e as Sociedades de Investimento Imobiliário constituídas até 2013, e desde que pelo menos 75% dos seus ativos fossem constituídos por imóveis destinados ou sujeitos a operações de reabilitação urbana, ficaram isentos do pagamento de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas;

d) IMT

- Isenção na compra de imóvel reabilitado, situado em área de reabilitação urbana, e destinado a habitação permanente;

- Isenção na compra de imóvel para reabilitação, na condição das respetivas obras se iniciarem no prazo máximo de 3 anos;

- Isenção na compra de imóvel classificado destinado a reabilitação;

- Isenção na compra de imóvel classificado já recuperado;
- Isenção nas aquisições de prédios ou de frações autónomas com destino à instalação de empreendimentos qualificados de utilidade turística, ainda que tal qualificação seja atribuída a título prévio, desde que esta se mantenha válida e seja observado o prazo para a abertura ao público do empreendimento;
- Isenção reconhecida às empresas que se dedicam à compra de imóveis para reabilitação e revenda;
- Isenção para os fundos e sociedades de investimento imobiliário.

e) IMI

- Isenção de IMI por um período de sete anos a contar da data de atribuição da declaração de utilidade turística desde que tenha sido observado o prazo fixado para a abertura ou reabertura ao público do empreendimento ou para o termo das obras (caso de declaração a título prévio);
- Isenção de IMI por um período de cinco anos a contar da data de conclusão da obra de reabilitação;
- Isenção de IMI na compra de imóvel situado em área de reabilitação urbana;

Programa Golden Visa

É sabido que o êxito do programa governamental de incentivo ao investimento estrangeiro, através da concessão de autorização de residência para atividades de investimento (ARI), se fez essencialmente à custa da opção de investimento escolhida pela esmagadora maioria dos candidatos aderentes: a aquisição de imóvel de valor igual ou superior a 500.000€.

E essa opção foi de tal forma focalizada para as zonas de interesse histórico, designadamente em Lisboa, que acabou por contribuir significativamente para este movimento generalizado de reabilitação, muito orientada para satisfazer uma procura cada vez maior e mais disposta a pagar elevados preços por m2 por habitações recuperadas, situadas precisamente em zonas de maior atracção turística.

Não é por acaso que, as alterações ao regime de concessão de ARI que integram a Lei nº 63/2015 (de 30 de Junho), visaram essencialmente o alargamento do conceito de atividade de investimento elegível, designadamente para passar a considerar como atividade de investimento elegível precisamente a aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou estejam localizados em áreas de reabilitação urbana, com realização de obras de reabilitação, desde que o montante global do investimento seja igual ou superior a 500.000€. Prevendo-se ainda uma redução de 20% sobre os montantes mínimos de investimento exigidos, quando as atividades elegíveis sejam realizadas em zonas do território nacional consideradas de baixa densidade (o que alarga o interesse da reabilitação urbana a muitas outras zonas de potencial interesse turístico).

O fenómeno do alojamento local

Por fim, é inegável que, os esforços desenvolvidos a nível público e privado, para reabilitar, inovar, e sobretudo, otimizar os recursos estratégicos existentes no nosso território, na nossa cultura, e designadamente no nosso património urbanístico, traduziram-se numa melhoria significativa do índice de atratividade do nosso País como destino turístico.

Mas se o avanço cultural e urbanístico verificado em Portugal nos últimos anos potenciaram a sua atratividade turística, o inverso também sucedeu.

É, por isso, inquestionável a enorme importância que o turismo tem exercido como fator de motivação e aceleração deste processo generalizado de reabilitação urbana, sobretudo na cidade de Lisboa.

Turismo e reabilitação urbana andam literalmente de mãos dadas, e um bom exemplo disso são os denominados *touristic apartment, bed & breakfast, guest*

house, hostel, entre muitas outras designações, a que a Lei muito recentemente resolveu denominar de estabelecimento de alojamento local.

Como imóveis, não podem ser vistos como hotéis, pousadas, empreendimentos turísticos ou *resorts*, até porque não foram construídos para esse efeito.

No entanto, servem o mesmo propósito que todos os outros tipos de imóveis de índole turística: alojamento temporário de turistas e algum nível de serviço complementar associado (limpeza, receção, zonas de utilização comum, etc.).

Ou seja, não são, mas na prática, funcionam, como autênticos estabelecimentos hoteleiros, apesar de serem originalmente habitações comuns, todas apresentam as seguintes características: Estão localizados nas zonas mais atrativas das nossas principais cidades, nomeadamente nos seus centros históricos; e foram objeto de algum tipo de reabilitação urbana, nomeadamente para este fim de alojamento temporário turístico.

Ora, o regime jurídico que atualmente o enquadra, o Decreto-Lei nº 128/2014 (de 28 de Agosto) está igualmente alinhado com a filosofia de todos os outros instrumentos legais associados à reabilitação urbana.

Simplificando a forma como qualifica este tipo de estabelecimento, o respetivo processo de licenciamento e as regras de exploração, o regime jurídico da exploração de estabelecimentos de alojamento local vem contribuir igualmente para incentivar e facilitar a reabilitação.

Os resultados do estudo levado a cabo pela Prime Yield no mercado residencial de Lisboa são inequívocos ao realçar a importância e o sucesso da reabilitação urbana na retoma do crescimento do mercado imobiliário e nos recordes de procura turística registados em Portugal, particularmente em Lisboa, nos últimos anos.

Tal sucesso é fruto da conjugação de inúmeros fatores históricos, culturais, económicos e ambientais, mas que concorrem para o facto da reabilitação urbana se revelar efetivamente uma ferramenta fundamental para qualquer estratégia de revitalização e competitividade de uma cidade como Lisboa; oferecer um conjunto de vantagens económicas muito apelativas a todos os agentes económicos envolvidos; e constituir uma forma eficaz e sustentável da oferta (de espaço ou ativos) se ajustar à respetiva procura.

O sucesso registado até aqui leva-nos a ter suficientes razões para acreditar que a tendência para aperfeiçoar e incentivar a reabilitação urbana, nomeadamente através de novos instrumentos de regulamentação jurídica e de novos incentivos económicos e financeiros, se irá acentuar no futuro.

Oferta - Principais Conclusões



1. A zona da Baixa/Chiado e Avenida da Liberdade concentra a maioria da reabilitação urbana para uso habitacional, com 67% da oferta atualmente em desenvolvimento na cidade de Lisboa.

2. Esta é também a zona mais cara da cidade para adquirir habitação integrada em projetos de reabilitação, com um valor médio de oferta de 6.089 euros/m².

3. O valor médio de oferta de habitação reabilitação em Lisboa oscila entre um mínimo de 4.414 euros/m² na zona da Estrela/Campo de Ourique (zona3) e os 6.089 euros/m² na zona da Baixa/Chiado-Avenida da Liberdade.

4. O gap entre a zona mais cara (zona 1) e a zona mais barata (zona 3) é de 38%, enquanto que o diferencial entre esta última e a zona das Avenidas Novas (zona 5, que é a segunda mais cara) é de 18%.

5. As tipologias T2 e T3 são as mais comuns nos projetos de reabilitação para habitação.

6. Nas zonas 3 e 7, os valores médios de oferta em qualquer das tipologias estão no patamar dos 4.000 euros/m². Na zona 5 já escalam para mais de 5.000 euros/m² e apenas na zona 1 superam o patamar dos 6.000 euros/m².

Disclaimer

O presente Estudo tem um objetivo meramente informativo e na sua preparação foram utilizadas várias fontes de informação, incluindo dados recolhidos e tratados pelo departamento de research da Prime Yield.

Contactos

SRS Advogados Sociedade de Advogados

Rua D. Francisco Manuel de Melo, 21
1070-085 Lisboa
N 38.728202°W -9.15921°
Tel.: +351 21 313 20 00

geral.portugal@srslegal.pt
www.srslegal.pt



Linked in

Prime Yield Consultadoria e Avaliação Imobiliária

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75
7º andar – Fração 7.06 | Edif. Pórtico
1070-061 Lisboa | Portugal
Tel.: +351 217 902 540

geral@prime-yield.pt
www.prime-yield.pt



Linked in



App Store



| PORTUGAL | ANGOLA | BRAZIL | MACAU | MOZAMBIQUE |

