

O NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO E O SEU IMPACTO NA REABILITAÇÃO URBANA. CASO DE ESTUDO.

C. Tuna e J. Teixeira

Escola de Engenharia da Universidade do Minho, Guimarães
catarina@civil.uminho.pt e jct@civil.uminho.pt

Resumo

A publicação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) em 2006 visou a correcção do anterior sistema de arrendamento que permitiu a manutenção de rendas com valores muito baixos, com as consequências conhecidas: degradação do parque urbano nas principais cidades portuguesas, criação de injustiças para inquilinos e proprietários, falta de condições de habitabilidade de muitas casas, etc. Porém a eficácia do NRAU na resolução destes problemas está ainda por provar e, se bem que tenha ainda pouco tempo de implementação, é relevante analisar retrospectivamente os resultados alcançados e perspectivar a sua utilidade futura. Esta comunicação apresenta os resultados da investigação realizada sobre a implementação do NRAU e uma análise de um caso de estudo de um imóvel degradado no centro histórico do Porto sujeito a hipotéticas obras de reabilitação e consequente actualização dos valores da renda ao abrigo deste regime.

Palavras-chave: reabilitação urbana, arrendamento.

1 Introdução

O surto da expansão urbana em Portugal, grosso modo até meados da década de setenta, foi alicerçado em edifícios para arrendar. Os portugueses “urbanos” eram, então, na sua maioria inquilinos. O “congelamento” das rendas, numa época de forte inflação, a par da transferência parcial dos direitos de propriedade dos senhorios para os inquilinos, alterou radicalmente o modo de funcionamento do mercado imobiliário urbano e, concomitantemente, comprometeu irremediavelmente por muitos anos o investimento em reparação e manutenção originando a degradação acentuada do parque habitacional em regime de aluguer [1]. De facto, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística, o parque arrendado, que em 1981 contava com 1075 milhares de fogos (38.8% das residências habituais), reduziu-se em 1991 para 545 milhares, passando assim a representar 17.9% do total, e continuando a diminuir até aos dias de hoje. A par desta redução drástica do número de fogos para arrendar,

associada à baixa competitividade deste mercado, apresenta-se a degradação de uma importante parte do parque edificado português.

De facto, existe em Portugal mais de um milhão de edifícios a necessitar de reparação, entre os quais cerca de cem mil estão em estado grave de degradação. Lisboa e Porto são os dois concelhos que estatisticamente representam as situações mais graves em termos de degradação física do parque habitacional, que dominam as áreas com a estrutura edificada mais antiga, designadamente nas zonas históricas. O Porto é o concelho com maiores problemas de conservação dos alojamentos e é, em simultâneo, o concelho em que é maior a percentagem das “rendas mais baixas” [2].

As causas determinantes do fenómeno de degradação de imóveis arrendados encontram-se diagnosticadas [3]:

- a) **o senhorio**, desprovido de rendimentos para investir na conservação do imóvel abstém-se de cumprir os deveres de conservação periódica das edificações e, por maioria de razão, as obras extraordinárias de beneficiação cuja necessidade se fará mais cedo ou mais tarde sentir;
- b) **o inquilino**, assistindo embora a uma redução dos custos com a habitação no orçamento familiar, por falta de actualização do valor da renda, viu-se confrontado com uma diminuição das condições de conforto, depois de salubridade e, por fim, de segurança, escusando-se ele a providenciar por obras em substituição do senhorio, uma vez que o bem não lhe pertence de raiz, para além de se defrontar com a falta de uma garantia real para recorrer ao crédito bancário;
- c) **o município**, crescentemente chamado a intervir, primeiro, para intimar os proprietários a executarem obras de conservação ordinária, depois, de beneficiação, e por vezes, a demolir e abrigar moradores, perante situações de ruína iminente, não pode, por sistema, substituir-se aos proprietários, até porque o reembolso das despesas obedece a estreitos parâmetros calculados sobre o valor das rendas recebidas;
- d) **o Estado**, incumbido constitucionalmente de promover o “direito de todos, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto”, embora procure subvencionar a recuperação do património habitacional, ora directamente por contribuições a fundo perdido, ora por benefícios tributários e bonificações das taxas de juro, depende, em qualquer caso, da iniciativa dos proprietários e inquilinos e da colaboração activa dos municípios.

As consequências perversas desta situação encontram-se bem à vista de todos, como sejam: a lesão da dignidade humana, o abusivo exercício pelos inquilinos de direitos contratuais, a descaracterização de vastas áreas da malha urbana com particular incidência nos centros históricos, o estrangulamento do mercado de arrendamento, a aquisição especulativa de edifícios degradados na expectativa da sua ruína.

Neste contexto, surge a nova lei que rege o arrendamento urbano, Novo Regime de Arrendamento Urbano [4], com dois grandes objectivos: a criação de um verdadeiro mercado de arrendamento e a dinamização da reabilitação urbana.

2 O NRAU

2.1 Metodologia prevista para actualização de contratos de arrendamento

O Novo Regime do Arrendamento Urbano, publicado em Fevereiro de 2006, prevê a actualização da renda por iniciativa do senhorio para contratos de arrendamento para habitação anteriores a 1990.

O procedimento a adoptar encontra-se esquematizado Figura 1. Como se pode verificar da análise da referida figura, a possibilidade da actualização da renda está dependente do ano do contrato de arrendamento e do estado de conservação do imóvel.

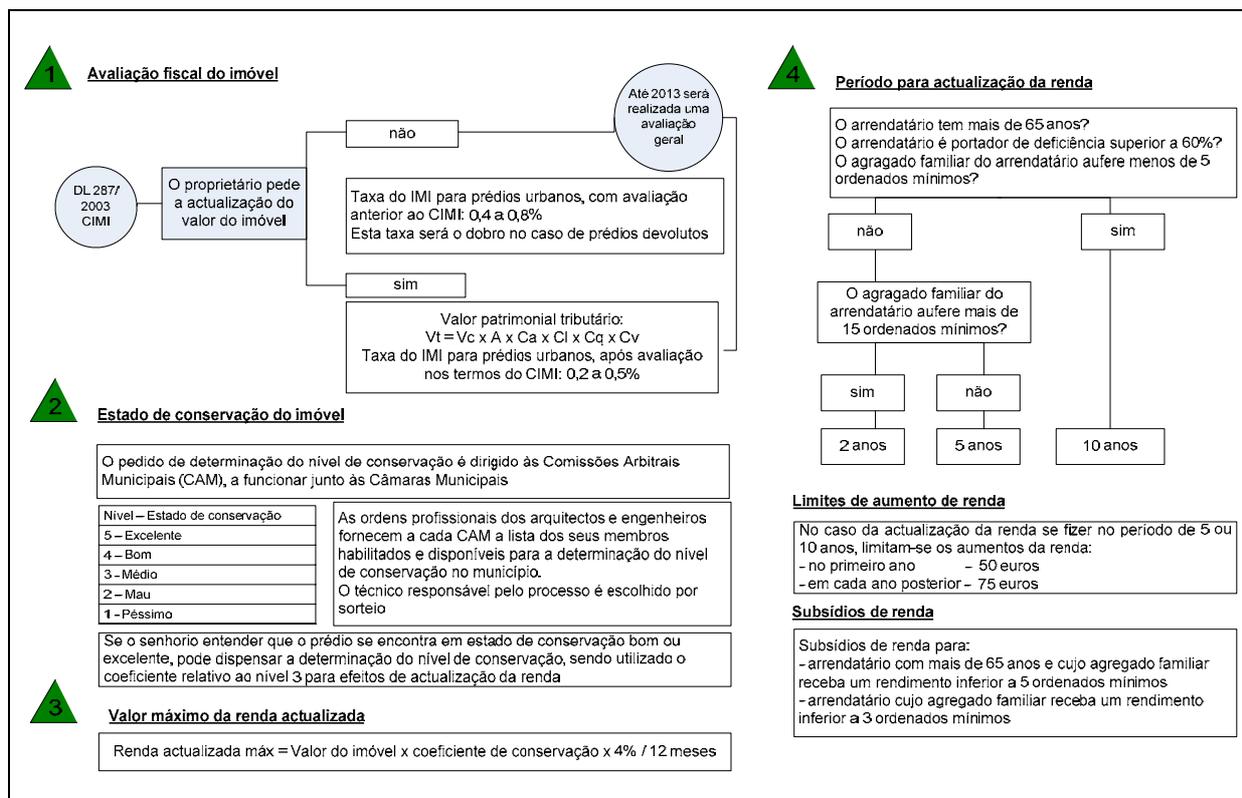
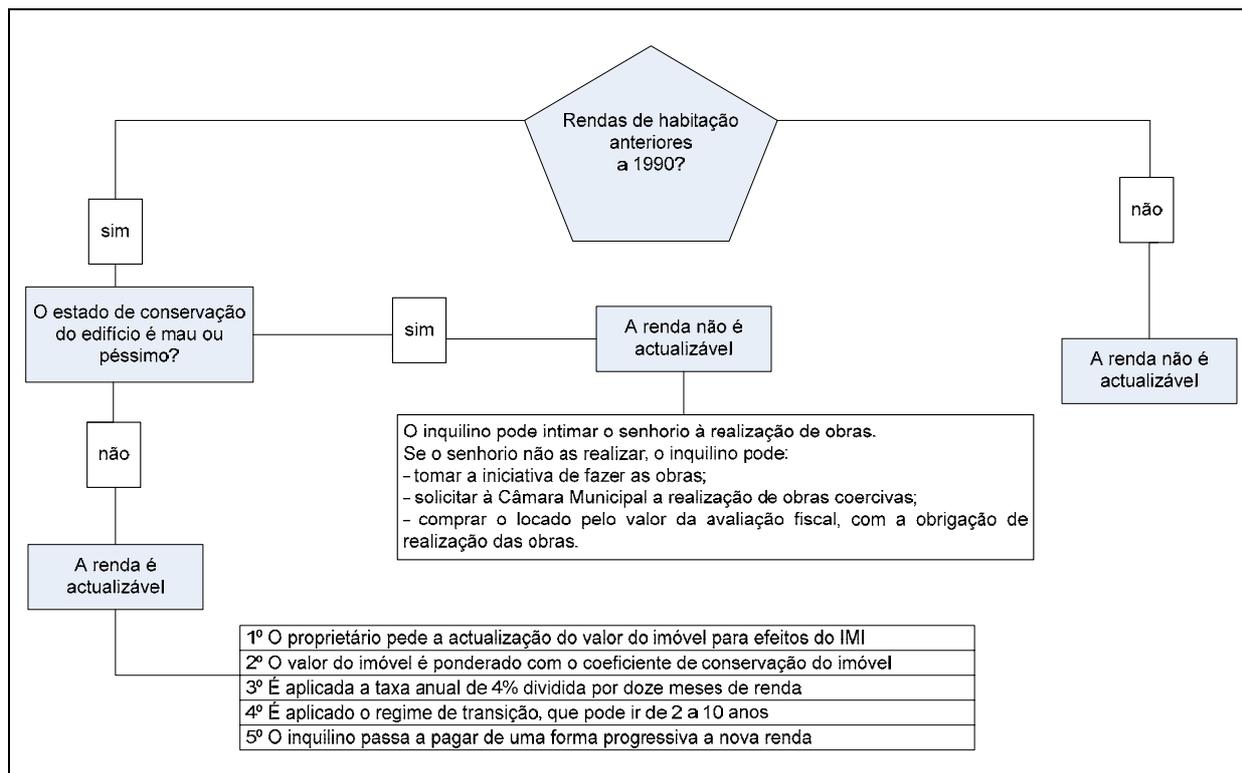


Figura 1 - Procedimento previsto no NRAU para actualização dos contratos de arrendamento.

O valor da renda mensal poderá ser actualizado apenas no caso de o nível de conservação do imóvel alocado for médio, bom ou excelente. E o valor máximo para a renda mensal determina-se pela expressão (1):

$$R_{\text{mensal}} = 4\% \cdot V_t \cdot C_c / 12 \text{ meses} \quad (1)$$

em que,

- V_t é o valor patrimonial do imóvel.
- C_c é o coeficiente de conservação do imóvel, que depende do nível de conservação do imóvel, valendo: 0,9 para um nível de conservação médio, 1 para o nível de conservação bom e 1,2 para o nível de conservação excelente. Compete às Comissões Arbitrais Municipais (CAM) determinar o nível de conservação.

O valor patrimonial do imóvel (V_t) é determinado por peritos locais do Serviço de Finanças, como preconizado pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), publicado em Novembro de 2003 [5]. No caso de prédios urbanos, o valor patrimonial tributário resulta da seguinte expressão:

$$V_t = V_c \cdot A \cdot C_a \cdot C_L \cdot C_q \cdot C_v \quad (2)$$

em que,

- V_c é o valor base dos prédios edificados, definido pelo custo médio de construção por m^2 adicionado do valor do terreno de implantação por m^2 , fixado em 25% daquele custo. O valor do custo médio de construção por m^2 é fixado anualmente, valendo 492€ em 2007;
- A é a área ponderada de acordo com CIMI;
- C_a , C_L , C_q e C_v são vários coeficientes que fazem reflectir o tipo de utilização do prédio, a sua localização, as suas características de qualidade e conforto e a sua vetustez, respectivamente.

No CIMI [5] está prevista uma avaliação geral dos prédios já inscritos na matriz, num prazo de 10 anos a partir da sua publicação. Durante este regime transitório, os prédios urbanos não arrendados transmitidos após 01/12/2003 serão avaliados quando da primeira transmissão ocorrida após a entrada em vigor deste código. Para os restantes casos a lei prevê desde já uma actualização do V_t com base nos coeficientes de desvalorização da moeda constantes da Portaria nº1337/2003, ajustados pela variação temporal dos preços no mercado imobiliário nas diferentes zonas do País. No caso dos prédios urbanos arrendados, o V_t é actualizado nos termos gerais do regime transitório, sem o prejuízo do limite máximo resultante da capitalização da renda anual pelo factor 12, para os prédios ou fracção cujo contrato de arrendamento ainda vigente tenha sido celebrado e dado lugar ao pagamento de rendas até 31/12/2001.

De notar que se o senhorio realizar obras de reabilitação nos três anos antes de proceder à actualização da renda, das quais resulte a atribuição à totalidade do prédio onde se situa o locado de nível de conservação bom ou excelente, deve ser considerado o valor patrimonial corrigido para efeitos de actualização da renda, correspondente ao valor da avaliação realizada de acordo com o CIMI, sem a consideração do coeficiente de vetustez.

De acordo com as expressões (1) e (2) verifica-se que o NRAU faz depender o valor máximo de actualização das rendas do estado de conservação do imóvel, traduzido não só pelo coeficiente de conservação do imóvel, mas também pelo seu valor patrimonial, através do coeficiente de qualidade e conforto (em que o estado de conservação figura como um elemento minorativo cujo coeficiente pode atingir o valor de 0,10) e, no caso de realização de obras de reabilitação, no coeficiente de vetustez. A adopção de coeficientes máximos e mínimos relativos ao estado de conservação conduzem a uma relação máxima de 4,2 entre os valores da renda máxima que pode ser praticada.

2.2 Comentários ao NRAU em números e letras

Aquando da exposição de motivos apresentada pelo Governo à Assembleia da República, anunciava-se: “A revisão do RAU visa alcançar objectivos considerados essenciais ao saudável desenvolvimento do mercado habitacional português, através da previsão de regras que, simultaneamente, promovam o

mercado de arrendamento para habitação, serviços e comércio, facilitem a mobilidade dos cidadão, criem condições atractivas para o investimento privado no sector imobiliário, desenvolvendo confiança aos agentes económicos, promovam a reabilitação urbana, a modernização do comércio, a qualidade habitacional e uma racional alocação de recursos públicos e privados [6].

Em Julho de 2007, cerca de um ano e meio depois da entrada em vigor do NRAU, tinham sido constituídos quase cinco mil processos de acordo com os dados do Portal da Habitação [7], 70 municípios tinham constituído Comissões Arbitrais Municipais, estando 28 activas e 8 pendentes, tinham sido formulados cerca de 2500 pedidos de avaliação fiscal e realizadas 70 comunicações de actualização de Rendas.

A Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas do Norte (AICCOPN) lembrou que o número de rendas actualizadas (70) é manifestamente baixo no universo dos cerca de 390 mil contratos antigos. Esta associação criticou a nova lei das rendas, referindo como alguns aspectos de fracasso da reforma a fixação de uma taxa de rendimento de 4%, abaixo do mínimo para a viabilização do investimento, o excesso faseamento da actualização das rendas e a manutenção das condicionantes às acções de despejo [8]. Sobre a viabilidade do investimento, lembre-se a resposta dada pelo Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local, Eduardo Cabrita, aquando da aprovação do NRAU, à pergunta colocada pelo Diário de Notícias, se haveria situações em que seria desvantajoso para o proprietário pedir a reavaliação do imóvel: “em última análise terá que ser uma avaliação custo benefício em função da renda previsível e da valorização fiscal, que caberá ao proprietário avaliar”[9]. Apesar das críticas, surgem também elogios à nova lei. Com poucos meses de vida, o NRAU foi analisado por Metello [6], que identificou neste documento e no respectivo conjunto de diplomas complementares, preceitos inovadores, como sejam: as regras de correspondência a observar entre as partes; o conceito de prédio devoluto - tendo o legislador considerado como indícios de desocupação, quer a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade, quer a inexistência de facturação relativa aos consumos desses fornecimentos – e a possibilidade da aquisição da propriedade do prédio ou da fracção pelo arrendatário. Sobre esse assunto, Pipa e Brito [10] alertam que o NRAU não repõe a justiça em falta, podendo mesmo piorar a situação de alguns proprietários que durante décadas contribuíram forçadamente para o equilíbrio financeiro dos mais carenciados e que se vêm obrigados a contribuir novamente, desta vez a bem da recuperação do património edificado das cidades, sob a ameaça de os inquilinos terem agora o direito de adquirir esses imóveis pelo valor da avaliação nos termos do CIMI. Estes autores referem também que o novo direito dado ao inquilino de adquirir o imóvel não assegura que este fará as obras necessárias que o senhorio se escusa a fazer, uma vez que o custo associado à reabilitação pode representar aproximadamente o dobro do valor de aquisição do imóvel. Isto significa que a nova legislação parte do pressuposto de que o inquilino terá uma tripla capacidade de endividamento para, por um lado, assegurar a aquisição do imóvel e, por outro, assegurar o pagamento de mais duas vezes esse valor para levar a cabo as obras de reabilitação. Admitindo-se que o inquilino será uma pessoa socialmente desfavorecida pode chegar-se à conclusão que a reabilitação de imóveis classificados como “mau” ou “péssimo” estado de conservação não será feita, pelo menos à responsabilidade e expensas de privados.

3 Simulação de um caso prático de actualização de renda

3.1 Enquadramento do caso de estudo

Pretendeu-se com um exemplo prático contribuir para o entendimento do impacto do NRAU na dinamização da reabilitação do parque habitacional arrendado. Com este objectivo, compararam-se alguns cenários para um hipotético imóvel situado no centro histórico da cidade do Porto, que é

constituído por 4 freguesias: Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória. Na Tabela 1 apresentam-se alguns dados sobre o edificado.

O objecto de estudo é um imóvel fictício com 85m² de área bruta, constituindo uma fracção de um prédio com 4 pisos e uma área de implantação de 100m². A idade do edifício foi fixada em 70 anos.

Tabela 1 - Dados sobre os imóveis em função da sua localização [11].

	Miragaia	São Nicolau	Sé	Vitória
Idade média dos edifícios (anos)	75	83	74	69
Alojamentos familiares clássicos por edifício	2,7	3,4	1,8	2,4
Pisos	3,6	4,5	3,2	4,0
% alojamentos clássicos arrendados e subarrendados	73%	84%	80%	88%
% edifícios muito degradados	27%	2%	7%	39%
% edifícios com necessidade de reparação	50%	77%	71%	55%

3.2 Soma actualizada dos custos e proveitos de um imóvel arrendado

3.2.1 Proveitos

O rendimento ilíquido de um imóvel, geralmente mensal, provém directamente do valor da renda de aluguer e das condições do contrato de arrendamento a que uma determinada fracção ou prédio se encontram alugados [12]. De acordo com os dados apresentados por Vázquez et al. [2], 57% dos edifícios do Porto, cuja construção é anterior a 1945, têm rendas inferiores a 34,91€. Assim, para o estudo efectuado, foi admitida para a renda actual do imóvel o valor de 35€.

No caso de se pretender a actualização da renda, o imóvel terá que ser avaliado de acordo com as regras estipuladas no CIMI, como exposto em 2.1. Com este objectivo, foi determinado o valor patrimonial do imóvel admitindo para o coeficiente de localização o valor máximo (1,7) previsto para o conjunto de freguesias que constituem o Centro Histórico, como se ilustra na Figura 2. Em consequência das hipotéticas obras de reabilitação, foi considerado como bom o estado de conservação do imóvel e foi adoptado o valor unitário para C_v . O valor patrimonial do imóvel recuperado foi desta forma avaliado em 88876€. De acordo com o NRAU, e adoptando o valor unitário para C_c , a renda mensal, após o seu aumento faseado, atingirá o valor máximo de 296€, o que equivale a 3,48€/m².

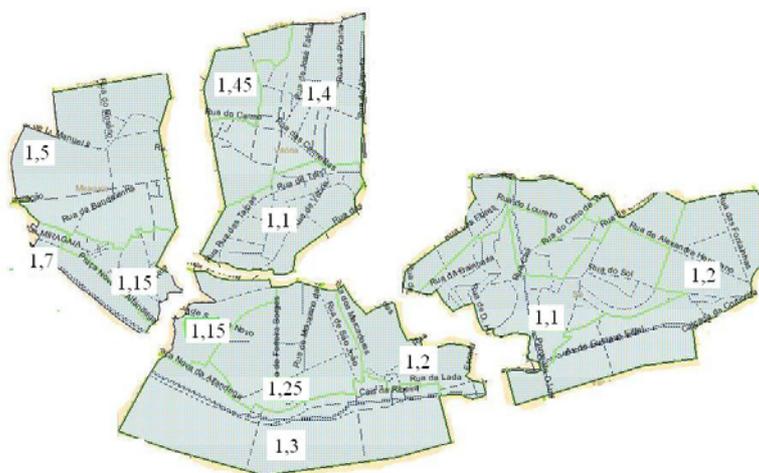


Figura 2 - Coeficiente de Localização (adaptado de [13]).

Foram analisados valores de rendas praticadas no mercado, através de imóveis publicitados em empresas imobiliárias. Como se pode verificar pela Tabela 2, o valor previsto pelo NRAU é substancialmente inferior aos preços do mercado, pelo que será pouco provável o inquilino prescindir das condições de aluguer proporcionadas pelo senhorio, após a actualização da renda.

Tabela 2 - Imóveis para arrendar publicitados por empresas imobiliárias.

Freguesia	Nº de imóveis	Área útil (m ²)	Renda (€)	Renda (€/m ²)	Tipologia	Observações
Miragaia	3	36	400	11	T0 ⁽¹⁾	PRR
Miragaia	2	43	500	12	T0	PRR
Miragaia	3	105	890	8	T3 ⁽²⁾	PRR
Miragaia	1	40	400	10	T1	U
São Nicolau	1	215	900	4	T6	U
Sé	2	67	400	6	T1	U
Vitória	1	50	390	8	T1	R
Vitória	1	80	450	6	T1	U
Vitória	2	70	425	6	T1	U
Vitória	1	55	390	7	T1	U
Vitória	1	65	450	7	T1	U

Legenda: PRR- Prédio recentemente restaurado, R – Restaurado, U – Usado; ⁽¹⁾ um imóvel arrendado e outro reservado; ⁽²⁾ um imóvel reservado

3.2.2 Custos

Como custos associados à posse e arrendamento de um imóvel podem referir-se os custos fiscais e os custos de manutenção.

Apesar dos custos de utilização e manutenção estarem avaliados em cerca de 80 a 85% dos custos envolvidos no ciclo de vida de um edifício [14], não serão tidos em conta neste análise. Justifica-se esta opção no estudo comparativo que se apresenta já que os custos de manutenção de um imóvel reabilitado são expectavelmente menores do que de um imóvel em estado de degradação e, por outro lado, porque as operações de manutenção não têm ocorrido com a periodicidade desejável.

Relativamente aos custos fiscais, foi considerado o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto sobre Rendimentos Prediais.

O IMI incide sobre o património tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam. Enquanto a avaliação geral dos prédios já inscritos na matriz não se concretiza, estão previstos dois valores distintos para a taxa do imposto municipal para prédios urbanos. No caso do município do Porto esses valores estão definidos em 0,8% para prédios urbanos e 0,5% para prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI.

Pelo Edital 103/06 da Autarquia do Porto estão ainda previstos os seguintes agravamentos e atenuações da taxa referida: a) redução de 30% após conclusão de obras de reabilitação, durante 5 anos, para prédios degradados situados na Zona de Intervenção Prioritária; b) penalização por agravamento da taxa em 30% em prédios degradados arrendados e c) penalização por agravamento da taxa em 100% em prédios degradados devolutos. Estão isentos de IMI os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural. Estão nesta situação os prédios situados em parte do Centro Histórico do Porto, classificada como Património Mundial. Esta última hipótese não foi tida em conta neste estudo. Refira-se que o Orçamento de Estado para 2008 prevê a isenção de IMI por um período de cinco anos (renovável, se a câmara municipal da área de implantação do prédio deliberar nesse sentido) para senhorios que façam obras em prédios em mau estado de conservação.

Na Tabela 3 determina-se o valor do IMI em função do valor patrimonial do imóvel em estudo, tanto para o cenário de manter o imóvel no seu estado actual, quer no caso de realizar obras de reabilitação com o intuito de actualizar a sua renda.

São tributadas em IRS pela categoria F, as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos. O rendimento líquido desta categoria, obtém-se deduzindo ao rendimento bruto as deduções específicas correspondentes às despesas de manutenção e conservação da responsabilidade do senhorio, que por ele tenham sido suportadas e se encontrem documentalmente provadas, bem como o IMI relativo aos prédios cujo rendimento tenha sido englobado. No código do IRS é referida a obrigação para entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada de reter o imposto mediante a aplicação aos rendimentos da Categoria F da taxa de 15%.

Tabela 3 – V_t e IMI para o caso de estudo.

C_L	Cenário sem obras de reabilitação				Cenário com obras de reabilitação		
	Até 2013		Após 2013		(1) e (2)	(1)	(2)
	V_t (€)	IMI (€)	V_t (€)	IMI (€)	V_t (€)	IMI (€)	IMI (€)
	$35 \cdot 12 \cdot 12$	$1,3 \cdot 0,5\% \cdot V_t$	$C_q=0,9; C_v=0,45$	$1,3 \cdot 0,5\% \cdot V_t$	$C_q=1; C_v=1$	$0,5\% \cdot V_t$	isenção
1,7	5040	52	35992	234	88876	444	0

(¹) Após período de redução; (²) Durante cinco anos após obras

3.2.3 Investimento inicial – obras de reabilitação

Do ponto de vista dos proprietários não utentes haverá fundamentalmente dois benefícios importantes a considerar com a realização da operação da reabilitação – receitas adicionais provenientes do aumento das rendas e o aumento do valor do património. Do ponto de vista dos utentes inquilinos interessará em geral que a renda ou o respectivo acréscimo sejam mínimos e que a habitabilidade após as obras seja elevada [15]. Os custos das obras de reabilitação são muito dependentes do estado de degradação dos edifícios, bem como da profundidade das operações de reabilitação.

Tendo como base o estudo realizado por Nunes [16], admitiu-se que a reabilitação excepcional de edifícios da natureza do edifício em estudo, custará, no dias de hoje, cerca de 670€/m², tendo em conta, não apenas o custo das obras, mas também custos com serviços administrativos e fiscalização, estudos e projectos e despesas gerais. A título de curiosidade apresenta-se na Figura 3 a distribuição dos custos das intervenções analisadas por Nunes, para edifícios com 3 e 4 pisos.

Cap.	Especialidade de obra e elemento de construção	Estrutura de custo (%)
1	Demolições	3,8
	cobertura, paredes interiores e pavimentos	1,2
	demolição de paredes granito incluindo aberturas de vãos	2,1
2	pré-consolidação de paredes de alvenaria	1,4
3	Movimentos de terras	1,4
	betões, betão armado e pré-esforçado	1,1
	pavimento terço	2,5
	fundações	6,9
	pilares e vigas	10,1
	lajes e outros elementos	0,3
	perfilados de ferro	5,2
4	Alvenarias e cantarias	1,1
	alvenarias de tijolo e similares	1,1
5	Cantarias	1,5
	estruturas de cobertura	1,9
6	revestimentos e outros elementos	6
	de paredes interiores	1,9
	de paredes exteriores	2,8
	de tectos	4,2
7	de pavimentos	0,2
8	impermeabilizações	6,2
	capincharias	3,5
	portas exteriores e interiores	5,1
	janelas e portas interiores	2,7
	revestimentos de pavimentos escadas e rodapés	1,5
9	outras carpintarias	1,9
	Serralharias	3
	portas e envidraçados duplos	1,5
10	outras serralharias	3
11	Outra de canalizador	1,5
	tubagem de rede de águas	3,3
	tubagem e caixas de redes de esgotos e ventilação	3,9
	louças sanitárias	0,2
	rede de águas pluviais	3,4
12	pinturas	2,8
	pinturas sobre superfícies rebocadas	0,8
	pintura sobre madeira e elementos metálicos	1,7
13	vidros	2,2
	quadros, colunas montantes e entradas	1,2
	circuitos de iluminação e tomadas	0,8
14	projecto das instalações eléctricas	0,7
	outras instalações	0,7
15	diversos	0,8
	limpeza de cantarias	0,7
	outras	0,7
Total		0,7

Figura 3 – Estrutura de Custos das intervenções de reabilitação da CRUARB (adaptado de [16]).

No estudo realizado, admitiu-se que o senhorio, com o intuito de viabilizar o investimento, faria uma intervenção menos profunda, gastando cerca de 65% do valor da reabilitação excepcional, o que equivale a 435€/m².

3.2.4 Soma actualizada dos custos e dos proveitos

O valor da soma actualizada dos custos e dos proveitos, ilustrada pela equação (3), foi determinado para o caso em estudo considerando um período do investimento de 10, 20, 30 e 40 anos. Ao fim desse período, foi considerado para o valor residual do imóvel o seu valor patrimonial, função do coeficiente de vetustez.

$$VAL = -I + \sum_{i=0}^n \frac{R}{(1+t)^i} + T \cdot (1+t)^{-n} \quad (3)$$

I – investimento inicial referente ao custo das obras de reabilitação

R – o valor de cada um de uma série de recebimentos constantes (definido por Proveitos-Custos) e postecipados ao longo de um dado prazo ou período de tempo;

t – taxa de actualização;

n – o número de períodos correspondentes, a igual número de recebimentos R, no mesmo horizonte temporal;

T — valor residual ao fim de n períodos.

3.2.5 Resultados obtidos

Em função de n, foi calculado o valor das obras de reabilitação por m² para o qual seria vantajosa a intervenção e consequente actualização das rendas. Para a taxa de actualização foi considerado o valor de 6%.

Na Figura 4 apresentam-se os proveitos obtidos ao longo do tempo, não tendo em conta o investimento inicial. A diferença dos rendimentos acumulados equivalerá ao valor disponível para a realização das obras de reabilitação. Como se pode verificar pela figura apresentada, a consideração ou não do valor residual do imóvel influencia sobremaneira a análise do investimento.

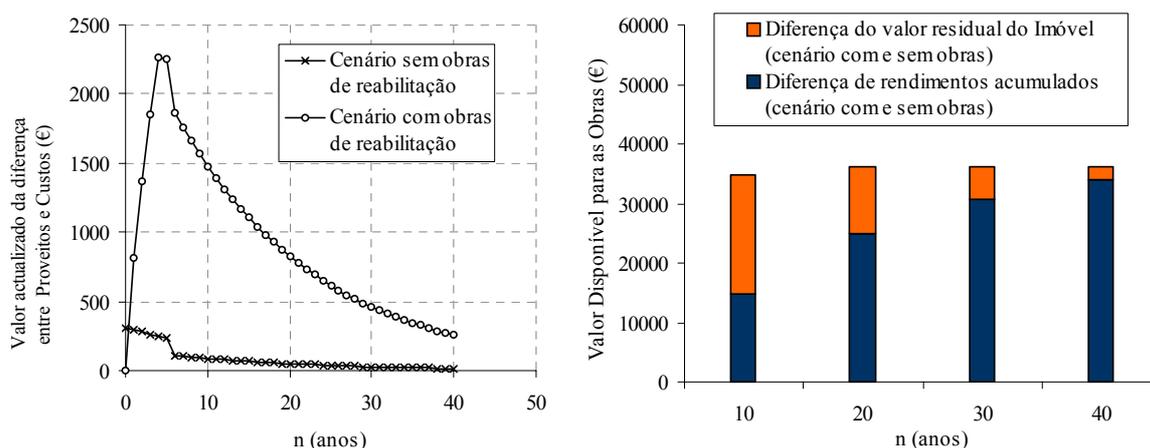


Figura 4 – Valor actualizado da diferença entre proveitos e custos do imóvel, admitindo $C_L=1,7$, com e sem a realização de obras de reabilitação e valor disponível para as obras.

Na Figura 5 apresentam-se os resultados obtidos tendo em conta o valor residual do imóvel. O valor disponível para as obras está representado em €/m².

Adoptando a premissa de que o valor residual do imóvel é equivalente a V_t , tendo em conta o respectivo coeficiente de vetustez, o valor disponível para as obras é praticamente independente do

número de anos considerado para o investimento e varia entre 410 e 425€/m². De acordo com 3.2.3, se for adoptado o valor 435€/m² como indicativo para o custo da intervenção conclui-se que o senhorio poderia pagar cerca de 97% do valor das obras.

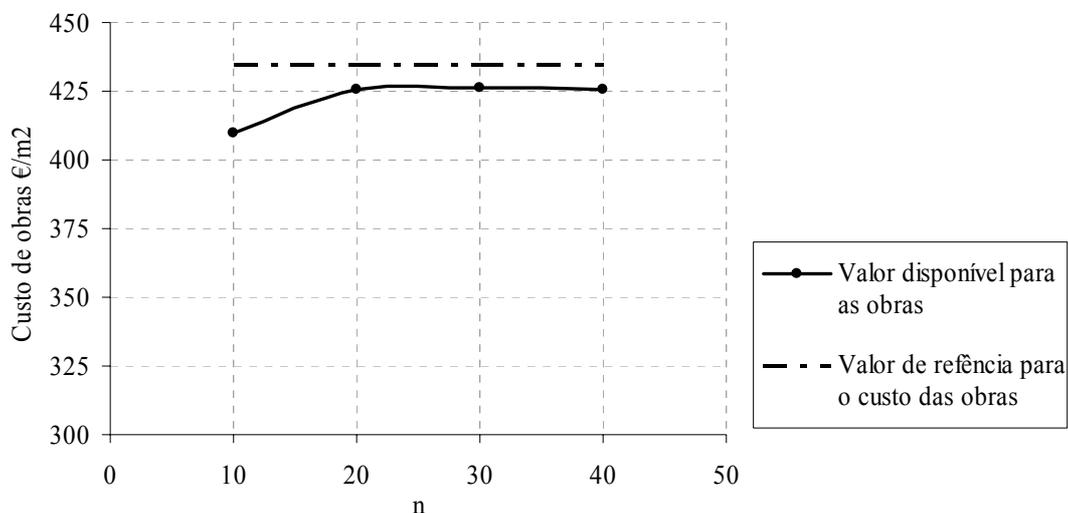


Figura 5 - Valor máximo do custo das obras, para que seja rentável intervir, em função de n, considerando o valor residual do imóvel.

Na Figura 6 foi realizado o mesmo exercício partindo do pressuposto que o custo das obras deve ser ressarcido apenas à custa das rendas e não pelo valor residual do imóvel. Neste cenário o valor disponível para as obras é bastante inferior e depende de n, tendo sido avaliado entre 174€/m² e 398€/m². Neste caso, e tendo por base o valor 435€/m², o senhorio poderia pagar entre 40% e 92% do valor das obras.

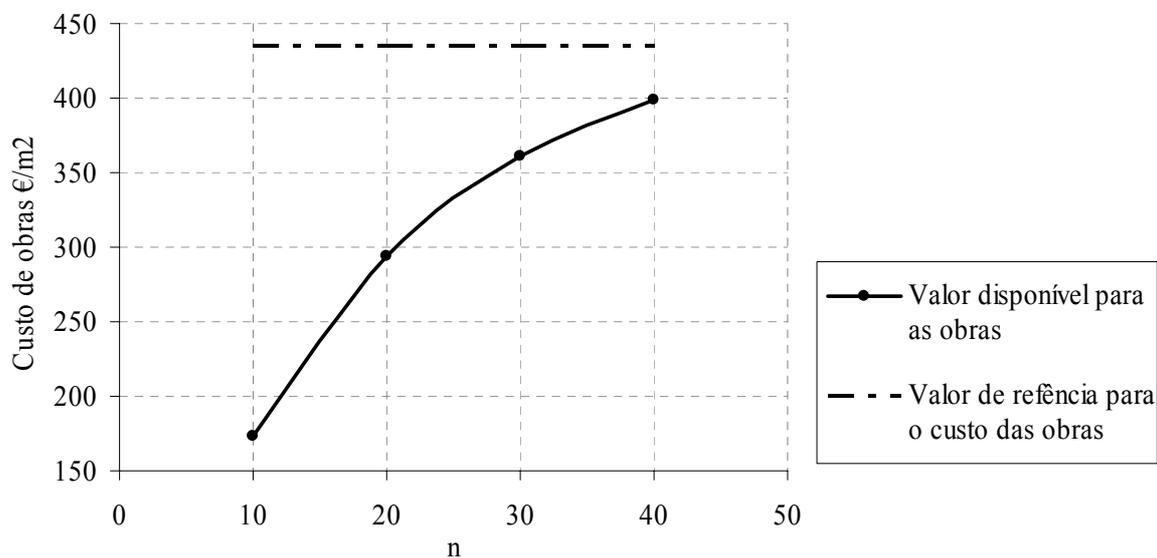


Figura 6 - Valor máximo do custo das obras, para que seja rentável intervir, em função de n, desprezando o valor residual do imóvel.

Da análise efectuada, e tendo por base o custo de intervenção apontado, pode concluir-se que, para este caso concreto, o imóvel apenas seria reabilitado por um senhorio que acredite no aumento do valor do património por operações desta natureza e que tenha capacidade financeira para levar a cabo estas operações sem ter de recorrer a formas de financiamento externo. Ainda assim, é necessário fazer

alguns comentários relativos às premissas de cálculo. Em primeiro lugar, o caso de estudo apresentado refere-se ao maior (e não ao mais representativo) coeficiente de localização previsto para o conjunto de freguesias do Centro Histórico do Porto. O valor disponível para as obras varia quase linearmente com C_L . Assim, a adopção do valor máximo de C_L (1,7) é o que conduz a melhores resultados em termos de rentabilidade, podendo admitir-se que para o seu valor mínimo (1,1) o valor disponível para as obras equivaleria a cerca de 65% dos valores determinados. Em segundo lugar, os cálculos apresentados admitem que o senhorio apenas interviria no seu imóvel. Uma reabilitação do edifício na sua totalidade necessitaria de verbas adicionais para reabilitação de partes comuns bem como de uma vontade conjunta dos vários proprietários para que a intervenção fosse realizada. Nestas condições, pode admitir-se que apenas com um forte incentivo do Estado a reabilitação do parque habitacional arrendado poderá ser dinamizada. Um dos programas de apoio à reabilitação urbana existentes actualmente é o RECRIA, programa que se destina à recuperação de imóveis de arrendamento consistindo numa comparticipação a fundo perdido concedida pela administração central, por intermédio do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (INRH) e pela administração local, através do Município onde se situa o imóvel. O acesso ao RECRIA está condicionado a que, no prédio a recuperar, exista pelo menos um fogo cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei 46/85 de 20 de Setembro. A comparticipação a fundo perdido pode atingir os 65%, sendo em média cerca de 41% [17].

Pipa e Brito [10], pela análise de um caso de estudo em Lisboa, também verificaram que o valor máximo previsto pelo NRAU para a renda mensal não é suficientemente rentável, nem numa óptica de mercado livre, em na hipótese da necessidade de reabilitação do imóvel. No seu caso do estudo admitiam que o encargo das obras demoraria a amortizar em mais de 41 anos de nova renda actualizada.

4 Conclusões

No presente artigo descreve-se sumariamente o contexto do parque habitacional arrendado português aquando da aprovação do Novo Regime de Arrendamento Urbano e esquematiza-se o procedimento previsto nesta nova lei das rendas para proceder à actualização dos contratos de arrendamento para habitação anteriores a 1990. Apresentam-se ainda alguns comentários ao NRAU.

Para entender o impacto do NRAU na dinamização da reabilitação do parque habitacional arrendado, realizou-se um estudo sobre um edifício fictício localizado no centro histórico da cidade do Porto.

Deste trabalho depreende-se que a taxa de rendimento de 4% prevista no NRAU conduz a valores das rendas inferiores aos valores existentes no mercado e que não viabiliza, no caso em estudo, uma hipotética intervenção com um custo assumido em 435€/m², sem que para tal se recorra a programas de apoio à reabilitação. De qualquer forma pensa-se que a identificação das anomalias mais frequentes existentes no edificado, por zonas da cidade e tipo de construção, e o estudo de metodologias de intervenção mínimas com a avaliação dos respectivos custos, poderiam ser um auxílio importante para os proprietários na altura da tomada de decisões sobre o seu património. A identificação das intervenções claramente necessárias, evitando operações supérfluas e optimizando metodologias, poderia ser uma forma para viabilizar algumas destas operações, mesmo que com a necessidade do apoio do Estado.

Referências

- [1] Sequeira, A. M. *Caracterização e avaliação do mercado da manutenção e reabilitação de edifícios e da conservação do património arquitectónico em Portugal*, GECORPA, 1999.

- [2] Vázquez, I.; Conceição, P.; Marques, T.; Matos, P. e Moura e Sá, F. *Estudo Estratégico para o enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto*, Porto, FEUP, 2004.
- [3] Folque, A.; Ravara, M.B.; Feldmann, M.; Cunha, J.L. e Vicente, C. *O Provedor de Justiça e a reabilitação urbana*, O Provedor de Justiça, Lisboa, 2004.
- [4] *Lei n.º 6/2006 - Novo Regime do Arrendamento Urbano*. DR de 27/02/2006.
- [5] *Decreto-Lei n.º 287/2003 – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis*. DR de 12/11/2003.
- [6] Metello, F.C. O Novo Regime do Arrendamento Urbano. *Engenharia e Vida*, n.º.27, Setembro de 2007, pp56-62.
- [7] Portal da habitação. Novo Regime de Arrendamento Urbano - Actualização das rendas antigas. <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/noticias/noticia073.html>, acessido a 13/10/2007
- [8] Faria, N. Construtores querem que o Governo altere a nova lei do arrendamento. *Jornal Público*, 2 de Agosto de 2007, pag.31
- [9] Costa, V e Santareno, H, É especulação dizer que reforma dá lucro ou prejuízo. *Diário de Notícias*, 17 de Fevereiro de 2006, pag.4
- [10] Pipa, H e Brito, J. O Novo regime do arrendamento urbano e a reabilitação do património. *Engenharia e Vida*, n.º.37, Julho/Agosto de 2007, pp42-49.
- [11] Instituto Nacional de Estatística. Dados Estatísticos – Base de Dados. http://www.ine.pt/portal/page/portal/PORTAL_INE/baseDados?bdpageNumber=3&Contexto=bd&selTab=tab2, acessido a 13/10/2007.
- [12] Camposinhos, R.S. *Vantagem relativa do Aluguer*. Apontamentos do 1º Curso de Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário. Instituto para o Desenvolvimento Tecnológico, 2007.
- [13] Ministérios das Finanças. Reforma da Tributação do Património - SIGIMI. <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/default.jsp>, acessido a 13/10/2007.
- [14] Córias, V. e Soares, I. A revisão dos projectos como forma de reduzir os custos da construção e os encargos da manutenção de edifícios. *Pedra e Cal*, n.º20, 2003.
- [15] Bezelga, A. e Neto, F. Custo e Rentabilidade das Intervenções. *1º Encontro sobre conservação e reabilitação de edifícios de habitação*. Lisboa, LNEC, 1985.
- [16] Nunes, A. J. *Reabilitação Excepcional de Edifícios. Caracterização e estimação técnico-económica*. Tese de Mestrado da FEUP, Porto, 1995
- [17] Porto Vivo, SRU. Reabilitação da Baixa Portuense. Incentivos à Reabilitação Urbana. – http://www.portovivosru.pt/pdfs/fx_223.pdf, acessido a 13/10/2007.