

Penalização fiscal dos fogos devolutos

A queda de um tabu?

Há perto de cinco anos que, com frequência, se advoga nesta página a penalização fiscal dos fogos devolutos como uma das medidas mais eficazes com vista ao repovoamento e reabilitação das nossas cidades. A medida não é inovadora, pois existe em vários países europeus – nomeadamente em Espanha – onde a situação é, aliás, muito menos grave do que entretém-nos.

Apesar disso, os últimos Governos têm-se recusado a tomá-la, estando mesmo ausente em várias importantes reformas recentes: a da tributação imobiliária, a da reabilitação urbana e mesmo a do arrendamento, esta última suspensa com a dissolução do Parlamento. No entanto, o orçamento para 2005 faculta aos municípios a possibilidade de um agravamento fiscal de 30 por cento para os edifícios com fogos devolutos.

É verdade que o pacote da reabilitação urbana, com a criação das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), abrange também as habitações devolutas. Estas sociedades intervêm em zonas demarcadas, escapando-lhes por isso a maioria dos edifícios naquelas condições. É igualmente verdade que uma reforma do arrendamento tenderá a resolver, mas a prazo, muitas dessas situações. Alguns mitos foram sendo alimentados para justificar toda esta passividade

de perante um fenómeno de grande vastidão e de consequências altamente gravosas, como o de que atingia apenas os centros das grandes cidades e de que as habitações estavam devolutas por se encontrarem degradadas. Ora bem: um notável estudo apresentado e publicado recentemente pela Câmara Municipal de Lisboa revela a falsidade destas duas asserções, facilmente constatada por qualquer observador atento.

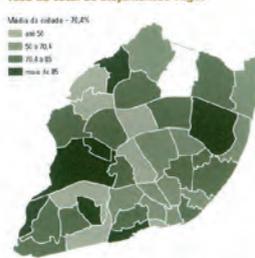
Trata-se da Coleção de Estudos Urbanos – Lisboa XXI, resultado do trabalho

estão fora do mercado – para venda ou arrendamento – nada menos do que 70 por cento. E ainda destes últimos, 40 por cento não necessitam de obras de reparação significativas. Encontram-se assim nesta situação nada menos do que 16,299 fogos, os quais poderiam alojar quase 39 mil habitantes!

Entretanto, a anunciada medida da penalização fiscal, além de avulsa e aleatória, produzirá duvidosos efeitos a curto prazo, sofrendo assim da mesma insuficiência das que foram referidas atrás, respeitantes à reabilitação e ao arrendamento. Dada a clamorosa dimensão do fenómeno, era aqui que seria necessário um verdadeiro “choque fiscal”, fazendo com que a penalização fosse, além de generalizada, fortemente progressiva, obrigando os proprietários a colocarem as habitações no mercado.

Quebrado assim, ao que parece, o tabu, resta-nos a esperança de que o Governo a formar após as eleições encare o problema com a indispensável frontalidade, a bem das cidades e dos cidadãos – e também das finanças públicas. E já agora – por que não? – aplicar idêntico sistema aos terrenos expectantes encravados em tecidos consolidados, cujas infra-estruturas e equipamentos estão subutilizados (veja-se o triste encerramento de escolas em Lisboa e Porto), enquanto nas novas “urbanizações”, além de chegarem tarde, obrigam a gigantescos investimentos, públicos e privados, que bem poderiam ser aproveitados em prol do desenvolvimento do País. 

FIGURA 3.11
Alojamentos vagos fora do mercado, face ao total de alojamentos vagos



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CM.

FIGURA 3.15
Alojamentos vagos por estado de conservação dos edifícios na cidade de Lisboa

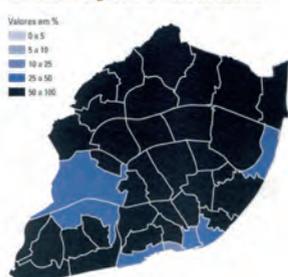


Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CM.

de uma vasta equipa pluridisciplinar dirigida pelo professor João Seixas e editada pelo Pelouro de Licenciamento Urbanístico e Planeamento Urbano. Foram publicados quatro volumes, fazendo-se no último, intitulado *Diagnóstico Sócio-Urbanístico da Cidade de Lisboa*, uma análise muito detalhada da situação do parque habitacional, baseada no recenseamento de 2001.

Segundo este estudo, encontram-se vagos na cidade 40 mil fogos, isto é, 14 por cento do total de habitações. Destes,

FIGURA 3.16
Alojamentos vagos em edifícios sem necessidades de reparação ou com pequenas necessidades de reparação, face ao total de vagos na unidade de análise



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CM.

NUNO TEOTÓNIO PEREIRA,
Arquitecto