

**MIGUEL LORENA BRITO**

Sócio

**OPINIÃO****Financiamento da reabilitação urbana**

A tentativa de superação de um modelo de expansão urbana extensivo tem levado nos últimos anos à aprovação de um conjunto de medidas legislativas que têm por objectivo a revitalização e reabilitação urbana, trajectória que se iniciou, de forma mais visível, com a aprovação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana de 2009.

Um aspecto importante da reabilitação é o do respectivo financiamento e a forma de aproveitar o apoio concedido pelos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento para o período 2014 – 2020, mais concretamente no Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (*FEDER*).

Neste contexto, em Janeiro deste ano o Governo decidiu constituir um grupo de trabalho com a missão de definir e propor um projecto de instrumento financeiro adequado a assegurar o financiamento de operações de reabilitação e revitalização urbana e que respeitasse os seguintes princípios: (i) o financiamento da reabilitação integral de edifícios afectos à habitação, equipamentos, comércio ou serviços, preferencialmente concluídos há 30 anos ou mais e prioritariamente localizados em áreas de reabilitação urbana, independentemente da natureza do respectivo beneficiário; (ii) a conjugação entre o apoio à reabilitação de edifícios de habitação e o aumento da sua eficiência energética; (iii) a dinamização do mercado de arrendamento e da oferta de casa com rendas acessíveis, promovendo a diversidade etária e social da população residente nos centros urbanos; (iv) a revitalização económica, social e a promoção da sustentabilidade ambiental das cidades e zonas urbanas e (v) o estímulo à especialização e ao crescimento na área de reabilitação do edifício e do espaço público.

Na mesma linha, foi recentemente aprovado, através de Resolução do Conselho de Ministros de 23 de Julho, o quadro de funcionamento do *Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU 2020*. Este instrumento contempla uma estrutura de Gestão e um Comité de Investimento cuja função será a apreciação e promoção da política de investimento, estruturas que irão funcionar junto do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P..

O *IFRRU 2020* assume a forma de um fundo nacional agregador de diversos fundos, constituído com financiamentos bancários e também com recursos provenientes de programas operacionais regionais e de fundos europeus, com particular destaque para o *FEDER*, prevendo-se que 5% dos recursos do fundo terão que ser alocados a acções de desenvolvimento urbano sustentável, mediante a concessão de empréstimos ou outras formas de financiamento.

Esta medida tem também por objectivo ajudar o sector da construção, fortemente afectado com a crise económica e financeira e da consequente estagnação das obras públicas, existindo uma projecção para que, em 2030, a reabilitação urbana represente 23% do volume de negócios do sector da construção.

No entanto, e apesar dos seus bons objectivos, o *IFRRU 2020* não traz, por si só, quaisquer medidas concretas para prossecução desses fins. Apesar de ter sido acompanhada da divulgação de valores que o Governo espera que venham a ser disponibilizados para a reabilitação, a verdade é que este *instrumento financeiro* está ainda na fase da instituição de mecanismos e estruturas de análise e definição de estratégias, na linha (burocrática e detalhadamente regulamentadora) do que é habitual sempre que está em causa a utilização de fundos comunitários.



**Miguel Lorena Brito, Sócio na FCB&A desde 2007, coordena o Departamento de Direito Público, Administrativo, do Ambiente.**

Saiba mais em:

<http://www.fcblegal.com/Miguel-Lorena-Brito-e91.htm>

**F. CASTELO BRANCO & ASSOCIADOS**  
**SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL**

Av. da Liberdade, 249, 1º  
1250 - 143 Lisboa  
Portugal  
fcb@fcblegal.com

Avenida da Boavista, 3265 – 2.8  
4100-137 Porto  
Portugal  
porto@fcblegal.com

Rua de Santo António, 2A – 1º  
8000 - 283 Faro  
Portugal  
algarve@fcblegal.com

Calle Fray Juan Gil, 5 Bajo  
28002 Madrid  
Spain  
madrid@fcblegal.com

Rua Rainha Ginga, Piso Intermédio  
Caixa Postal 6262 Luanda  
Angola  
angola@fcblegal.com

Av. Vladimir Lenine, nº 174 – 1º  
Edº Millennium Park Maputo  
Mozambique  
mozambique@fcblegal.com