



## TIAGO MENDONÇA DE CASTRO

Sócio da PLMJ e Coordenador da Área de Imobiliário

### Reabilitação: The Show must go on

Fechadas as portas do Teatro do Capitólio – palco perfeito para se falar de reabilitação, na sequência das profundas obras de remodelação que este edifício conheceu, no que é hoje um exemplo do que de melhor se faz ao nível da revalorização do nosso património edificado – é momento de olhar para trás e fazer um brevíssimo balanço do que foi a IV edição da Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa.

A SRU Lisboa é hoje, indubitavelmente, um evento predominantemente pensado por e para profissionais, encontrando-se fortemente consolidado na agenda das várias entidades públicas e privadas que pensam, fazem, promovem, apoiam e têm vindo a executar o que de melhor se faz em Portugal ao nível da reabilitação urbana.

Abertas as portas ao debate, sério, construtivo, conhecedor, que se foi fazendo neste palco ao longo destes cinco dias, o sentimento era genericamente positivo, pois foram essas mesmas entidades que, quase em uníssono, repetiram e passaram a mensagem de um forte otimismo pragmático, pela reabilitação urbana que hoje se vê acontecer em Lisboa, transformada nos últimos dois anos num imenso estaleiro de obras públicas e privadas para a reabilitar.

A existir um galardão, Lisboa seria hoje, seguramente, qualificável como a Capital Europeia da Reabilitação, tal é o volume de projetos, públicos e privados, que em simultâneo se estão a promover ou a executar na capital. Não há rua, avenida, praça que não conheça um qualquer prédio a ser reabilitado ou reconstruído, sendo este um sinal claro que a reabilitação é "o negócio" por excelência por parte de quem quer oferecer, em zonas privilegiadas, alternativas de qualidade para habitação ou turismo.

Sente-se este otimismo nas vozes e a confiança de que as oportunidades estão aqui, que o mercado cresceu e continua a crescer,

sendo bons os ventos que animam os investidores e promotores no desenvolvimento de projetos de reabilitação, alavancados num conjunto de reformas legais impostas e herdadas dos tempos da troika, em particular no que respeita à reformas introduzidas em 2012 na legislação de arrendamento urbano, bem como por um regime fiscal que, uma vez clarificado, deu também um forte contributo para a exequibilidade e rentabilidade que os projetos de reabilitação urbana passaram a ter.

Mas os ventos de bonança trazem também alertas. Há ainda muito, mas ainda muito mais por fazer, e ainda que o centro históricos e eixos principais da cidade tenham conhecido uma forte procura por parte de investidores, bem como a sucessiva reabilitação dos edifícios do centro histórico para oferecer à cidade mais habitação mais hotelaria, mais comércio neste renovado património reabilitado que se vinham degradando nas últimas décadas, a euforia que se tem vivido em Lisboa, com centenas de prédios a trocarem de mãos para dar vida a inúmeros projetos de reabilitação, tem gerado alguns fenómenos especulativos e de valorização acelerada de valores que vão colocando Lisboa ao nível de outras capitais europeias, o que tem tanto de bom como de assustador, sobretudo para quem quer viver em Lisboa.

As ideias, sugestões, recomendações sobre o que de melhor ou de menos positivo se tem feito, o mar de boa notícias e de incentivos públicos à reabilitação, bem como os alertas que são feitos, sobretudo no que respeita às alterações à Lei do arrendamento que estão projetadas entrar em vigor em 2017 e os aludidos fenómenos especulativos, não afastam a ideia central que fica da SRU Lisboa 2017, Lisboa está no mapa, os holofotes apontam todos para a cidade luz e o espetáculo da sua reabilitação tem de continuar. ■