

INVESTIR NA RUA CERTA

INVESTING IN THE RIGHT STREET

por by: **Abel Barbosa Mendonça** | ASSOCIADO COORDENADOR DO DEPARTAMENTO DE IMOBILIÁRIO DA PLMJ
COORDINATING ASSOCIATE OF THE REAL ESTATE DEPARTMENT AT PLMJ



Um dos instrumentos de gestão territorial que mais tem vindo a contribuir para o crescimento e consolidação do mercado imobiliário em Portugal é a existência das áreas de reabilitação urbana (ARU) e respetivas operações de reabilitação urbana (ORU).

As designadas, juridicamente, por ORU associadas a cada ARU, simples ou sistemáticas, consoante estas se limitem apenas ao edificado ou também ao equipamento e infraestruturas que o serve, são intervenções que vêm oferecer aos investidores garantia (i) da sustentabilidade do seu investimento e (ii) da valorização, a jusante, da área investida.

Acresce que a estes instrumentos encontram-se associados um determinado conjunto de benefícios. Logo à cabeça, surgem os benefícios fiscais concedidos a quem investe em ARU, com destaque para a isenção do IMT e a taxa reduzida do IVA na construção (6%). Mas não só. Existem ainda benefícios administrativos, em particular a redução das taxas urbanísticas e a apreciação dos projetos por equipas do município exclusivamente dedicadas à reabilitação e a existência de linhas de crédito destinadas à reabilitação urbana localizada em ARUs, nomeadamente linhas de crédito a conceder ao abrigo do IFFRU 2020.

One of the territorial management instruments that has most driven the growth and consolidation of Portugal's real estate market was the establishment of urban regeneration areas (ARU—Areas de Reabilitação Urbana) and the respective urban regeneration operations (ORU—Operações de Reabilitação Urbana).

The legally designated ORUs associated to each ARU, simple or systematic depending on whether they are limited only to the building or also include the equipment and infrastructures that serve it, are interventions that offer investors guaranteed (i) sustainability of their investment and (ii) appreciation, by association, of the area where the investment occurs.

In addition, there are certain benefits associated with these instruments. Firstly, tax benefits are granted to those who invest in ARUs, namely IMT (municipal property transfer tax) exemption and reduced VAT on construction (6%). But this is not all. There are also administrative benefits, particularly the reduction of urban planning fees and dedicated municipal teams solely for assessing regeneration projects, as well as specific credit lines aimed for urban regeneration located in ARUs, namely provided under IFFRU 2020.

Este conjunto de benefícios permite atrair e concentrar o interesse dos investidores para determinadas áreas das cidades que carecem (ou careciam historicamente) de mobilização em força e de uma intervenção conjunta e articulada entre entidades públicas, nomeadamente através das entidades gestoras de reabilitação urbana, e privados.

Portugal conta já com 1092 ARU aprovadas, as quais podem ser facilmente consultadas nos website das respetivas Câmaras Municipais ou na página do Instituto da Habitação e reabilitação Urbana (IHRU).

A ARU de Lisboa abrange grande parte da cidade e é das com maior extensão territorial, pelo que a probabilidade do investimento se localizar em ARU é proporcional à sua extensão, ou seja, grande. Contudo, há cidades em que assim não é e em que a localização do investimento assume uma importância vital. A opção por uma ou outra Rua pode fazer uma diferença significativa na rentabilidade do projeto, uma vez que a escolha da rua ao lado poderá não permitir que o investidor aceda ao referido conjunto de benefícios.

Por um ou dois metros, a dimensão do impacto no plano de negócio pode ser inversamente proporcional a esta curta distância, ou seja, igualmente grande. Deste modo, no conjunto de fatores de decisão e ponderação, o investidor não deverá descurar a inserção do seu projeto em ARU ou fora dela e escolher a Rua certa para o seu investimento.

These benefits attract and concentrate investor interest in specific city zones that lack (or lacked) mass mobilisation and a joint and coordinated intervention between public entities, namely through entities that manage urban regeneration, and private organisations.

Portugal has already approved 1092 ARUs, which can be easily consulted on the Municipal Councils' respective websites or on the Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) webpage.

Lisbon's ARU includes most of the city and is one of the areas with the largest territorial extension, which makes the probability of investment in ARUs proportionate to their scale, in other words, large. However, this is not true for all cities, where the location of the investment is vital. Selecting one Street instead of another can make a significant difference in the project's yield, since choosing the next street over may not give the investor access to the benefits described above.

Just one or two metres can make the scale of the impact on the business plan inversely proportional to this short distance, in other words, equally large. Therefore, when weighing the factors in the investment decision, investors must not disregard the importance of the project's location inside or outside an ARU, and should choose the right Street for their investment.