

O Orçamento que todos necessitamos



Hugo Santos Ferreira

Presidente da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
www.appii.pt

O Orçamento do Estado que todos necessitamos é aquele que venha resolver os problemas do inexistente mercado de arrendamento em Portugal. Será que vamos, uma vez mais, ano após ano, assistir a um Orçamento do Estado, que, não respondendo de forma efetiva ao atual problema do Arrendamento, se limita a ser mais um ataque ao imobiliário, aos proprietários e aos investidores? Empresas e empresários esses que têm sido capazes de alavancar a nossa economia, criar e atrair riqueza, criar e manter emprego, reabilitar as nossas cidades e em especial os proprietários de manter, a suas expensas, muitos inquilinos do nosso País, sendo obrigados a substituírem-se ao Estado, sem quaisquer contrapartidas, no exercício da Função Social (que é deve ser só) do Estado.

Estes empresários não são, nem podem ser, o habitual pote dourado dos sucessivos Orçamentos do Estado. Estão cansados de sentir que o País não consegue dar qualquer sentido de estabilidade legislativa e fiscal e que saem sempre prejudicados, com um crescente e desmesurado aumento da carga fiscal, cada vez que sai mais um Orçamento do Estado.

Falamos disto a propósito da notícia que veio a público sobre prorrogação do período de congelamento das rendas antigas.

Tal situação, sendo a terceira prorrogação, gera um clima de desconfiança, de inquietude e de incerteza

brutal, para todos, tanto senhorios como inquilinos. Desde logo, aqueles veem-se privados de usufruir de um bem que é seu por direito e de investir na sua requalificação e estes outros continuarão a viver em habitações degradadas, insalubres, as quais naturalmente não podem ser alvo de obras de melhoria e reabilitação, uma vez que os senhorios estão descapitalizados, sujeitos a brutais cargas fiscais, como IMI, AIMI, IRS ou IRC e todos os demais impostos e taxas de toda a espécie e ainda por cima sem receber rendas, ou a receber rendas miseráveis, as quais estão completamente desfasadas da realidade e que muitas vezes não cobrem sequer o valor dos impostos a pagar ao Estado.

É por isso que, na semana passada e caso se entenda prosseguir com este ímpeto, com o qual discordamos em absoluto, apelámos a que tal prorrogação se venha a fazer de forma responsável, estabelecendo uma data definitiva, com a promessa expressa de que não será sujeita a mais nenhuma prorrogação.

É ainda importante não esquecer que o arrendamento em Portugal é, na sua maioria, constituído por micro, pequenos e médios proprietários, que não conseguem sozinhos criar um verdadeiro, pujante e dinâmico mercado de arrendamento de longa duração, que consiga responder à enorme procura que este mercado tem. Daí dizermos que não existe mercado de Arrendamento no nosso País.

Por outro lado, temos conhecimento de vários *players*, nacionais e internacionais, de grande monta que pretendem realizar em Portugal projetos de arrendamento de longa duração, com muita escala e a criação de milhares de fogos. Chamamos aliás a atenção que o designado

mercado de “*build to rent*” é uma das maiores dinâmicas de investimento da Europa e que floresce lá fora, merecendo a atenção de investidores, fundos e fundos de pensões um pouco por todo o Mundo. E estes investidores “olham” para Portugal, já que temos a procura. Mas, infelizmente, não temos um quadro legislativo e fiscal estável, credível e interessante, que lhes permita avançar. Dizemo-lo e repetimo-lo, infelizmente, de forma muito clara: com estas condições, não haverá um mercado de “*build to rent*” com representatividade o suficiente para vir sequer a ser uma realidade.

Há que ser perentórios: os investidores não vêm no atual quadro legislativo e fiscal do Arrendamento as medidas necessárias que os motive a avançar com novos projetos. Vêm, antes pelo contrário, um ataque constante aos investidores e em grande medida aos proprietários. Já o dissemos várias vezes: estes tipos de medidas, como as três prorrogações do regresso ao congelamento das rendas, apenas tenderão a “encolher” o já “encolhido” mercado do arrendamento, sendo para os investidores evidente que, com o atual status quo legislativo e fiscal, não conseguem investir nesta atividade, que continua a ser de altíssimo risco. Aliás, o que os investidores têm visto é à criação de legislação sobre legislação, no sentido do dito congelamento das rendas, das posses coercivas de imóveis, dos ataques constantes aos proprietários e senhorios, da crescente desresponsabilização do inquilino incumpridor, da criação de duplos impostos como o AIMI... E, portanto, fica a pergunta: é este o ambiente que um investidor procura quando decide entrar num novo segmento de mercado, ou quando um proprietário pensa em colocar o seu imóvel no mercado do arrendamento?