

## PROJETOS EXPRESSO HABITAÇÃO

**Debate** Não é só na compra e venda que os preços estão mais altos. As rendas também subiram e a razão apontada pelo sector é a mesma: não há oferta. E, diz, o programa Mais Habitação não vai resolver, muito menos com medidas forçadas

# “Os proprietários têm medo de arrendar casas”



Moderado por Rita Neves, o debate contou com Ricardo Guimarães, Pedro Brinca, Pedro Calado e Hugo Santos Ferreira (da esquerda para a direita)

Textos **ANA BAPTISTA**  
Foto **RICARDO LOPES**

O programa Mais Habitação apresentado pelo Governo a 16 de fevereiro foi tão contestado que, desde essa data até agora, já sofreu uma série de alterações e recuos por parte do Executivo. Alguns deles foram positivos, diz o sector, como o fim da retroatividade nos vistos *gold*, mas, no geral, o consenso é de que, mesmo com as alterações, o programa não vai ter os efeitos desejados. Pelo contrário, pode mesmo ter o efeito oposto e “agravar ainda mais a escassez de habitação e, consequentemente, a subida dos preços”, repara Ricardo Guimarães, diretor do Confidencial Imobiliário, lembrando que esta foi uma das conclusões de um inquérito recente feito aos promotores.

É o caso de medidas para incentivar a colocação rápida de casas no mercado, nomeadamente no arrendamento dito acessível. Para o presidente da Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), Hugo Santos Ferreira, “o Governo matou o arrendamento” logo a 16 de fevereiro, quando anunciou o arrendamento forçado ou coercivo de casas que estejam devolutas (ver caixa ao lado). Para o dirigente, esta medida só serve para “minar” ainda mais a pouca confiança que já existe neste mercado. E se há coisa de que os proprietários e os investidores precisam é de confiança e previsibilidade fiscal e



**A CRISE DA HABITAÇÃO**  
A propósito da 5ª edição dos Prémios do Imobiliário, que serão entregues em outubro, em Guimarães, o Expresso e a SIC Notícias organizaram esta quarta-feira, na Imprensa, um debate sobre o futuro do imobiliário e as medidas do programa Mais Habitação aprovadas pelo Governo.

legal, repara o presidente da Câmara Municipal do Funchal, Pedro Calado. De facto, segundo o economista e professor de Economia da Nova SBE Pedro Brinca, “os proprietários têm medo de arrendar as casas”. Ou porque os despejos em caso de não pagamento podem demorar meses (ou anos, se o caso for a tribunal), e nesse período o senhorio não recebe renda, ou porque não sabem se os inquilinos vão estragar as casas e deixá-las sem condições para arrendar.

É a provar que estes receios existem está um estudo recente do Idealista (de janeiro de 2023) que diz que a oferta de casas para arrendar em Portugal “caiu 40% em 2022”, nota ainda o economista, que não tem dúvidas de que a medida do arrendamento coercivo “não terá aplicação prática, até porque coloca em conflito dois direitos constitucionais: o direito à habitação e o direito à propriedade”. Aliás, Pedro

Calado, que também esteve presente no debate de quarta-feira de manhã, garante que não vai aplicar essa medida na sua autarquia. Algo que o presidente da Câmara de Lisboa, Carlos Moedas, também já disse que não iria fazer, abrindo espaço para que outras autarquias façam o mesmo.

### Medidas “positivas”

Para o fiscalista da consultora EY Pedro Fugas, que fez uma apresentação no início do debate, o programa Mais Habitação tem algumas medidas fiscais “positivas” que “podem melhorar bastante a disponibilidade de habitação para arrendamento”. É o caso da descida do IRS pago nas rendas, que nos contratos de cinco anos passa dos atuais 28% para 25%, nos contratos de cinco a 10 anos desce de 23% para 15%, nos entre 10 e 20 anos cai de 14% para 10% e nos com mais de 20 anos passa de 10% para 5%.

Ou o caso dos novos benefícios no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível (PAA), como a taxa reduzida de IVA de 6% em empreitadas de construção e reabilitação de habitações que entrem nesse programa e ainda a isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMI) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) nos prédios urbanos que sejam comprados, reabilitados ou construídos também para o PAA. Um mecanismo criado em 2019, mas que, segundo Ricardo Guimarães, ficou muito aquém, porque, face aos incentivos dados até agora, continuava a ser mais vantajoso para os proprietários colocar as casas no mercado livre, onde podem cobrar rendas mais altas.

economia@expresso.imprensa.pt

### MEDIDAS “NEGATIVAS” DO MAIS HABITAÇÃO

- O Estado vai dar 100 dias aos proprietários de casas devolutas para fazerem obras e colocá-las no mercado de arrendamento, caso contrário assumirá a sua propriedade e colocá-las-á para arrendar, mas pagando uma renda ao dono, que ainda não se sabe de quanto será.
- As casas de férias e dos imigrantes, as que se encontram vagas porque o dono está num lar ou é cuidador informal e as das pessoas deslocadas por razões profissionais, de saúde ou formativas não são consideradas devolutas e, por isso, ficam fora desta medida.
- Vão acabar os vistos *gold* para os estrangeiros que compravam casas de valor igual ou superior a €500 mil, mas só para pedidos novos. O Governo voltou atrás na retroatividade e, agora, todos os pedidos feitos até à data de entrada em vigor destas medidas ainda podem receber o visto.
- As novas licenças de alojamento local (AL) nas cidades vão ser suspensas a 31 de dezembro de 2030, mas se o proprietário tiver um empréstimo ao banco para o imóvel em AL mantém o registo até pagar a dívida.

- É criada uma contribuição extraordinária de 20% para o AL, a pagar a 31 de dezembro de cada ano. Também aqui houve um recuo. Inicialmente a taxa era de 35%.

- Os projetos de arquitetura vão passar a ser licenciados apenas com base no termo de responsabilidade dos projetistas, que já fizeram saber que não estão dispostos a assumir essa responsabilidade.

- Até agora, todas as obras de reabilitação tinham um IVA reduzido de 6% (na construção nova é de 23%), sendo que a reabilitação incluía obras novas desde que realizadas num contexto de reabilitação urbana de uma zona. A partir de agora, explica Pedro Fugas, os 6% são apenas para edifícios existentes, ou seja, tudo o que for construção nova tem a taxa de IVA a 23%.

- O limite máximo ao aumento das rendas é de 2%, o que para Hugo Santos Ferreira não faz sentido “quando temos uma inflação de 8%”.

- Antes do Mais Habitação, quando se comprava um imóvel para depois revender, havia isenção de IMT na operação de revenda durante um período de três anos. Agora, essa isenção vai passar a ser apenas para os imóveis que sejam revendidos no espaço de um ano, explica Pedro Fugas.

### O MERCADO ATUAL

# 4,3%

foi quanto subiram os preços de venda das casas em Portugal Continental no 1º trimestre deste ano face ao trimestre anterior, segundo dados do Confidencial Imobiliário

# 2,8%

foi o valor que atingiram as taxas de juro dos créditos à habitação em março deste ano, segundo dados do INE. Foi o valor mais alto em quase 14 anos

# 35.500

é o número de casas que se serão vendidas em Portugal no primeiro trimestre deste ano, menos 4% que as 36.600 transações do 4º trimestre de 2022, segundo dados do Confidencial Imobiliário