

MAIS (HABITAÇÃO) DO MESMO

“Urge que as medidas para resposta à crise sentida na habitação não excluam as possibilidades de investimento, mas antes que as redirecionem no sentido do financiamento do orçamento de Estado”

Raquel Sirvoicar Rodrigues
Associada sénior de Imobiliário da CCA Law Firm



Volvidos quatro meses da primeira conferência sobre o pacote de medidas para “revolucionar” o acesso à habitação para os portugueses, e embora muito já tenha sido esgrimido a este respeito, são mais as dúvidas do que as certezas quanto ao que António Costa e o seu executivo irão fazer no mercado imobiliário nacional.

Ainda que tenha havido uma consulta pública – não isenta de uma evidente falta de organização, prazos sucessivamente alargados sem particular lógica, e processo pouco linear – é inevitável que a perceção dos *stakeholders* mais relevantes no mercado seja a de que os seus interesses estarão a ser injustificadamente lesados.

São inegáveis os problemas no direito à habitação, e transversais para a esmagadora maioria dos portugueses, num país fortemente marcado por uma cultura de parca literacia financeira e de incontáveis famílias que vivem *paycheck to paycheck*. Acrescem fenómenos conjunturais contra os quais todas as grandes cidades europeias batalham, da gentrificação massiva à descaracterização das cidades e afastamento dos habitantes para as periferias. Exigiu-se um pacote de medidas verdadeiramente conectadas com a luta na procura de habitação digna, ao invés do uso de soluções que estão desligadas dos resultados concretos que pretendem alcançar, e são cegas face aos efeitos nefastos a que inevitavelmente conduzirão.

Tomando-se o exemplo do fim da concessão de *vistos gold*, muitos são os que têm denunciado o prejuízo que a medida irá causar a investimentos em curso, violando o corolário constitucional da tutela da confiança. O Governo justificou a medida como meio de atuar contra um alegado fenómeno de especulação imobiliária exclusivamente causado por quem investiu em imobiliário ao abrigo deste programa, quando a expressão dos *Vistos Gold* é irrisória face ao panorama geral do investimento estrangeiro – que medidas serão apresentadas para combater a escalada de preços causada por

investidores alemães, belgas, franceses, livres de limitações para investir e habitar no país? O Governo permaneceu ainda em silêncio quanto à razão pela qual irá ser revogado este regime quanto a investimentos em imóveis destinados a turismo – uma medida que não irá libertar imóveis para habitação, já que estes seriam sempre desadequados para esse efeito, mas apenas para defraudar as expectativas juridicamente tuteláveis dos operadores que desenvolveram projetos contando com o acesso a este regime.

Impõe-se questionar o Governo se esta medida foi estudada verdadeiramente para proteger os cidadãos e corrigir assimetrias, ou se apenas responde politicamente a um clamor popular que pede o fim dos *vistos gold*, julgando-o a uma escala muito maior do que a importância real que assume.

Esta situação é agravada pelo facto de os *stakeholders* no mercado já terem tido que adaptar os seus planos de negócio no seguimento da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 14/2021 de 12/01, a 1 de janeiro de 2022. Este diploma previa uma *vacatio legis* de quase um ano, enquanto o projeto-lei agora em discussão propõe a entrada em vigor logo no dia seguinte ao da sua publicação, agravando o clima de instabilidade.

Urge que as medidas para resposta à crise sentida na habitação não excluam as possibilidades de investimento, mas antes que as redirecionem no sentido do financiamento do orçamento de Estado para desenvolvimento de programas de arrendamento acessível, apoio à compra de habitação própria e permanente, desenvolvimento do parque habitacional disponível, entre outros. ■