



LEGISLAÇÃO

2018: Alterações legais provocam turbulência no mercado

O final do ano de 2018 vem acompanhado com transformações legislativas que tiveram um grande impacto no mercado imobiliário e que podem travar o investimento para 2019.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

O ano de 2018 foi marcado por verdadeiras revoluções nas leis para o sector. Desde o arrendamento ao Alojamento Local, medidas que na opinião dos especialistas têm aspectos positivos mas também negativos para o mercado imobiliário.

Madalena Azeredo Perdigão, Associada Coordenadora da Área de Turismo & Lazer da CCA ONTIER, destaca as iniciativas de Programas de Proteção à habitação e de acesso a uma habitação adequada (por exemplo, "Programa de Apoio ao Acesso à Habitação" e "Programa Porta de Entrada"); a

suspensão das oposições à renovação, das denúncias e dos despejos em curso dos arrendamentos habitacionais em vigor há mais de 15 anos com inquilinos de idade igual ou superior a 65 anos com fundamento em obras de restauro profundos; as alterações ao regime de direito de preferência dos inquilinos e, ainda, as alterações ao regime do Alojamento Local (AL).

Patrícia Viana, Sócia de Direito Imobiliário da Abreu Advogados, salienta ainda que ao nível do regime do AL foram criadas diversas limitações ao registo de novos estabelecimento, nomeadamente pela criação de zonas de contenção. De notar também a caducidade do registo do estabelecimento aquando da transmissão da fração,

o que poderá impedir novo registo, se em zona de contenção.

Para Miguel Nogueira Leite, Sócio da TELLES Advogados, as alterações legislativas referidas tiveram como claro intuito criar condições de preservação das habitações, tendo particularmente em atenção a subida de preços registada nos últimos anos, quer na compra e venda, quer no arrendamento. "Porém, entendemos que estas modificações legislativas, pela extensão que têm, e nalguns casos, por retirarem alguns mecanismos à disposição dos proprietários e senhorios, poderão ter como efeito criar entraves ao investimento. Por outro lado, cremos que algumas das normas que entraram em vigor poderão vir a ser objeto de

contestação judicial", salienta o responsável.

Madalena Azeredo Perdigão considerou positivo as alterações ao regime do direito de preferência legal dos inquilinos em caso de venda ou dação em pagamento, permitindo a quem habite no imóvel há mais de dois anos (quando antes era três) possa ter direito a concorrer com outros interessados na compra dessa mesma casa, tendo agora mais tempo (30 dias em vez dos anteriores oito dias) para responder ao senhorio e organizar condições para optar pela compra.

Apesar disso, Patrícia Viana, considera que não é absolutamente claro como se vão gerir situações de venda de prédios em propriedade total em que se terá que

dar preferência aos arrendatários das respetivas partes.

Pontos negativos na legislação de 2018

A responsável da Área de Turismo & Lazer da CCA ONTIER, indica que foram negativas as alterações ao regime do AL e a suspensão inesperada, por oito meses, dos processos de rescisão legítima dos contratos de arrendamento habitacional. Quanto a esta última lei que veio prever este regime extraordinário e transitório de proteção das pessoas com mais de 65 anos, apesar de socialmente apreciado, tem como consequência o congelamento de projetos imobiliários e investimentos financeiros em curso, quando caberia ao Go-



verno chamar a si a proteção dessas pessoas, através de programas eficazes de acesso a alternativas de habitação por reabilitação do património público, com rendas acessíveis”, explica.

Madalena Azeredo Perdigão, indica ainda que as alterações que entraram em vigor em Outubro para o AL, estão a ter um impacto negativo no mercado imobiliário, desacelerando o investimento, quer estrangeiro, quer nacional neste sector, quer pela decisão de suspensão de novos registos.

Patrícia Viana, avança mesmo que as dificuldades que se geram na iniciativa privada, nomeadamente ao nível dos despejos para a realização de obras de remodelação em prédios arrendados ou registo de estabelecimentos de AL acabam por ter sempre impacto no investimento.

“Também ao nível dos preços é possível que haja algum ajustamento, sobretudo se considerarmos que os preços que até agora se praticavam em zonas consideradas atualmente como de contenção tinham em consideração um rendimento expectável, o qual, com a alteração do regime do AL deixa de existir”, salienta a sócia da Abreu.

O que ficou na ‘forja’
O que ficou por alterar na lei, Mi-

guel Nogueira Leite destaca as alterações de âmbito fiscal já previstas no Orçamento do Estado para 2019. “Em particular, salientamos a revogação expressa da isenção de IMT prevista há vários anos (Decreto-Lei, n.º 1/87), e que foi objeto de decisões no CAAD relativamente a pedidos de reembolso efetuados; O facto de, nos contribuintes com mais de 65 anos ou casais, em que um dos membros tenha mais de 65 anos de idade, deixar de ser exigível o reinvestimento para a exclusão de tributação desde que, com o produto de venda do imóvel, comprem um contrato de seguro ou façam uma adesão individual a um fundo de pensões aberto que lhes garanta uma prestação regular e periódica de valor máximo equivalente a 7,5% do valor investido, ou então adiram ao regime público de capitalização; Quem receber apoios públicos à reabilitação da sua casa e a vender antes de decorridos 10 anos terá uma dupla

penalização no IRS: será sempre obrigado a pagar imposto sobre a mais valia (mesmo que compre outra casa) e terá de fazê-lo por 100% do seu valor, e a aprovação de um novo escalão máximo no adicional ao IMI”, enumera o sócio da TELLES.

Patrícia Viana acrescenta que ficou também por concretizar o regime aplicável aos REIT - Real Estate Investment Trust.

Já Madalena Azeredo Perdigão lembra que ainda falta legislar o Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial - que visa facilitar a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. E finalmente a proposta de lei que estabelece taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração - que prevê condições favoráveis à celebração de novos contratos ou renovação de existente por períodos de 10 ou 20 anos.

O que pode mudar em 2019

Ainda relativamente ao que se espere que muda na legislação em 2019, os três especialistas de direito revelam que podem ser no arrendamento e no programa dos Vistos Gold.

“Teremos que estar atentos ao regime das autorizações de residência para investimento (Golden Visa), que mercê de pressões políticas pode sofrer alterações. Considerando que o Golden Visa foi um dos grandes catalisadores do investimento imobiliário dos últimos anos, qualquer alteração poderá ser impactante”, admite a sócia da Abreu Advogados. Também Miguel Nogueira Leite, refere que a proposta de cessação dos regimes de “Golden Visa” e dos “residentes fiscais não habituais”, apesar de rejeitada, “antecipa-se que poderão continuar a ser feitas tentativas nesse sentido, o que, em nosso entender, poderá ter repercussão no sector imobiliário, atendendo à preponderância desses regimes nesse mercado”.

Já Madalena Azeredo Perdigão, indica que a nível legislativo em 2019, se deve mexer no estabelecimento de um período mínimo de um ano para os contratos de arrendamento. Também estender a mais ZTH - Zonas Turísticas Homogéneas, a suspensão de mais registos de AL e criação de regulamentos municipais relativos às zonas de contenção. Também a uma eventual prorrogação do regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos e eventuais alterações no NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano. ●



MADALENA AZEREDO PERDIGÃO
Associada Coordenadora da Área de Turismo & Lazer da CCA ONTIER



MIGUEL NOGUEIRA LEITE TELLES
Sócio da TELLES Advogados



PATRICIA VIANA
Sócia de Direito Imobiliário da Abreu Advogados

BANCA

Bancos mantêm política de concessão de crédito em 2019

O ano de 2018 foi também positivo para os bancos. Registaram um aumento nos créditos à habitação, bem como no financiamento para novos projetos de habitação e reabilitação.

O mercado imobiliário apresentou grande dinamismo durante todo o ano e para as instituições bancárias isso foi benéfico. De facto, em 2018, o Banco Santander Totta registou números muito positivos relativamente aos empréstimos para aquisição de habitação.

Ao Diário Imobiliário, a instituição bancária revelou que a produção de crédito à habitação manteve-se muito dinâmica em 2018 com um crescimento até setembro de 24%, relativamente ao período homólogo, e uma quota de mercado de 22% (até ao final de agosto). Quanto ao volume do crédito à habitação atingiu 19.350 milhões de euros no final de setembro, um crescimento de 12,7% face ao mesmo período do ano passado.

Mas não foi só no crédito à habitação a particulares que os resultados foram animadores. O ano foi marcado com um crescimento importante dos pedidos de financiamento para a construção de edifícios habitacionais. “Claramente se percebe que a procura, que começou por ser nos principais centros urbanos (Porto e Lisboa), expandiu-se para as restantes cidades e também para as periferias”, refere fonte do Santander.

A instituição salienta ainda que, genericamente, todas estas promoções têm logo à partida uma importante percentagem de fogos vendidos em planta.

Sendo um dos bancos que integra o IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, a prestação do Santander Totta tem sido representativa. “O Santander disponibiliza o maior lote de financiamento da banca, mais de metade do setor. Com 34 contratos de financiamento, o Santander é o líder atual no número de operações, que, em termos de investimento, representam um valor superior a 81 milhões de euros”, indica a instituição. ●

Para 2019 o Banco assegura que irá continuar a sua política de concessão de crédito, respondendo às necessidades dos Clientes através de uma oferta competitiva nestas áreas. Por exemplo, no Crédito à Habitação, o Santander é responsável atualmente por cerca de um quinto das quotas de produção em Portugal. “Quanto às recentes medidas de restrição do crédito, estas não obrigaram a ajustamentos relevantes na sua política, que sempre foi criteriosa na sua análise de risco, apresentando hoje dos melhores indicadores de risco de crédito”, garante.

Também o BPI avançou que 2018 foi marcado por um bom desempenho relativamente aos montantes de crédito. Adiantou ainda que em venderam do seu stock 362 imóveis, ficando em carteira com 680.

A instituição bancária faz um balanço positivo comparativamente com os dois últimos anos, a nível de investimento para projetos imobiliários. “Os projetos residenciais que se têm desenvolvido estão centrados em Lisboa e no Porto. No entanto, em 2018 já começaram a surgir empreendimentos em outras cidades do País que possuem um maior desenvolvimento económico e mais virados para o mercado nacional. Nos empreendimentos que conhecemos, em todo o País, tem existido uma comercialização dos apartamentos ainda na fase de construção”, revela.

A nível de execução IFRRU 2020, o BPI conta chegar ao final de ano com 126 milhões de euros de financiamentos IFRRU contratados pelo BPI, 21 financiamentos contratados e 148 milhões de euros de investimento apoiado neste instrumento.

Para 2019, o banco português indica que prevê a manutenção da atual tendência de crescimento, embora a ritmo menos acelerado e não estão previstas alterações à política de risco. ●