

ENTREVISTA | VERA GOUVEIA BARROS | Economista e especialista em Habitação

“Há medidas que são um atentado à confiança dos proprietários”

Estado quer arrendar casas para subarrendar e assegurar rendas após três meses de incumprimento. Medidas são alvo de críticas.

JOÃO BARROS
jbarros@medianova.com

Que avaliação global faz do pacote apresentado ontem pelo Governo?

Há algumas medidas que me parecem bem, outras que me parecem simbólicas. Na sua grande maioria, fico com muito receio do que aqui vejo e continuo com a sensação de que são medidas feitas completamente ao arrepio dos ensinamentos de economia e da forma como funcionam os incentivos. Parece-me bem a simplificação dos processos de licenciamento, embora sem conhecimentos técnicos de engenharias para afirmar se são importantes ou não; o pagamento de juros de mora por incumprimento daquilo que são os passos definidos na lei para a emissão de pareceres parece-me de elementar justiça – aliás, devia ser assim não apenas na área da habitação. Quem é incumpridor tem de ser penalizado por isso. Também a conversão do uso de imóveis de comércio ou serviços para uso habitacional me parece bem, mas confesso que penso isto numa perspectiva urbana (se bem que também acho que é aí que a questão se coloca primordialmente).

Que medidas se afiguram como simbólicas?

O fim dos vistos *gold*. De facto, este é um mecanismo cuja extinção posso perceber no domínio do princípio, de se achar que a residência e as questões de cidadania não devem estar associadas a uma capacidade de pagar. Em termos de efeitos no mercado habitacional, não vejo que sejam relevantes pela dimensão: se pensarmos que 6% das transações é por parte de não residentes e que, destes, a grande maioria vem de residentes na União Europeia – portanto, não são através dos vistos *gold* – o que isto representa para o mercado é muito pequeno. Também a isenção de mais-valias na venda ao Estado, que é uma forma de este se tornar proprietário de um modo mais célere, porque construir não é tão rápido como adquirir casas.

Haverá margem para aproveitamento indevido de algumas medidas?

O Governo diz que quer reforçar a confiança dos senhorios, mas depois há aqui medidas que são claramente um atentado à confiança

dos proprietários. Por exemplo, o Estado a arrendar para depois subarrendar: suponho que a ideia seja subarrendar a um preço mais baixo do que aquele que se arrendou, pelo que tenho curiosidade em ver que mecanismos é que vão ser definidos para se garantir que não vamos ter ‘amigos de um lado e amigos do outro’, ou seja, uns a viverem numa casa de forma barata e outros a receberem rendas simpáticas e com o Orçamento de Estado a cobrir a diferença. Outra: o Estado ser garante de pagamento após três meses de incumprimento. É curioso, porque tenho ideia de que o Estado não é, ele próprio, muito bom a pagar o que deve atempadamente. Também a obrigatoriedade dos bancos oferecerem taxa fixa – basta apresentar uma taxa de, imagine-se, 18% e está cumprido.

E o que destaca pela negativa? Não vou entrar numa discussão jurídica sobre o que é uma casa devoluta, nem numa discussão jurídica sobre se isto respeita o direito constitucionalmente consagrado à propriedade, de que sou defensora. Mas acho que isto mexe

um bocadinho com o sistema. Eu defendo o direito de um proprietário ter uma casa desocupada. E admito que, em condições normais, um proprietário gostaria de ter uma casa a ser rentabilizada; se isso não acontece, deve haver razões para isso que seriam importante compreendermos. Porque é que estas casas não são colocadas no mercado? O que é que lhes aconteceu? Se calhar vamos descobrir que algumas têm problemas de disputa de heranças, por exemplo, que estão há anos nos tribunais. Seria mais interessante o Estado garantir que a Justiça funcionava, para que essas situações – tal como de incumprimento de renda, destruição do património, ou, ao contrário, de inquilinos que sentem que o seu senhorio tem para com eles uma atitude abusiva ou não faz as obras que deve – fossem resolvidas rapidamente. Isso é que me parecia mais importante, tanto no domínio da habitação, como noutros negócios.

Que efeitos poderá ter o fim do licenciamento de alojamentos locais?

Traz uma enorme instabilidade ao sector, ao acabar com as novas licenças, quem já tem licenças e fez investimentos na expectativa de que aquilo fosse até o seu rendimento, e agora fica sujeito a uma análise em 2030 em que, depois, não se sabe o que é que vai acontecer. Mas atendendo a que o turismo é uma parte importante da nossa economia, se acabarmos com o sector, parte do rendimento desaparece e efetivamente os preços da habitação até descem. Não sei se a população vai estar a viver melhor.

O que gostaria de ter visto e faltou neste pacote?

Alterações no IMT. Quando há especulação (e, repito, não vejo sinais de especulação), não é só o preço a subir – as vendas também são rápidas, ou seja, compra-se uma casa e pouco tempo depois vende-se. Pode-se criar um sistema, por exemplo, em que eu vou devolvendo IMT no IRS de forma faseada, de tal modo que uma propriedade mais duradoura tenha um nível de reembolso maior. Mas, talvez por coerência, não seria expectável que um Governo socialista apresentasse uma proposta semelhante à que o PS chumbou para a Câmara de Lisboa. ■



Na sua grande maioria, fico com muito receio do que aqui vejo e continuo com a sensação de que são medidas feitas completamente ao arrepio dos ensinamentos de economia e da forma como funcionam os incentivos