



Filipe Cerqueira Alves

OPINIÃO

Orçamento, caça e casas

Tanto o AL como os “vistos *gold*” espoletaram a reabilitação e renovação de um parque urbano desgastado.

6 de Fevereiro de 2020, 16:16

No passado dia 31 de Janeiro, abriu a época de caça ao faisão e à perdiz-vermelha, segundo o Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF). Contudo, o ICNF não informou que, na mesma semana, se abriria também a caça à especulação imobiliária no espaço político português. E já foram dados dois tiros.

O primeiro consiste na proposta do Governo de Orçamento do Estado para 2020 (OE), que prevê um aumento da tributação do rendimento proveniente da exploração de estabelecimentos em regime de Alojamento Local (AL) na modalidade de moradia ou de apartamento localizado em área de contenção. Estas áreas correspondem, geralmente, aos locais de maior implementação de AL nos centros urbanos.

O segundo surge na forma de uma proposta de alteração do OE apresentada pelo Partido Socialista que visa restringir a aplicação territorial dos chamados “vistos *gold*” às Comunidades Intermunicipais

do Interior e às Regiões Autónomas. A iniciativa colhe ampla simpatia parlamentar e poderá significar, na prática, o fim do regime que permitiu a entrada em Portugal de cerca de 4,9 mil milhões de euros entre 2012 e Agosto de 2019.

Tanto o AL como os “vistos *gold*” espoletaram a reabilitação e renovação de um parque urbano desgastado. Contudo, contribuíram para a redução de oferta e conseqüente elevação de preço de imóveis para habitação permanente em centros urbanos para valores desajustados da realidade salarial portuguesa.

As propostas têm finalidades distintas, ainda que animadas de um inequívoco espírito comum. No caso do AL, a definição de áreas de contenção compete aos municípios, o que afeta a eficácia da proposta. Acresce que o desincentivo óbvio àquela atividade não implica necessariamente a afectação dos imóveis em questão à habitação.

Já o fim dos “vistos *gold*” poderá temperar os preços de venda das casas pela redução do efeito inflacionário que a mítica barreira dos 500 mil euros de investimento em imobiliário para concessão dos ditos provocou em alguns locais. De igual forma, responde a pressões variadas sobre o regime, inclusive da Comissão Europeia. Contudo, retira um inequívoco factor de dinamização do sector da construção civil, no âmbito de um segmento de mercado apenas indirectamente associado ao problema geral habitacional.

Nessa mesma semana, a Câmara de Representantes de Berlim aprovou o congelamento de rendas na cidade para os próximos cinco anos. Ali, o preço médio do arrendamento atinge os 11,55 euros/m², o que compara com o valor de 11,71 euros em Lisboa. A medida é drástica e o contexto certamente distinto. Mas, num país com pouca capacidade de consumo individual efetivo (como Portugal), o valor do preço da habitação é uma variável fundamental no bem-estar dos cidadãos.

O aumento do rendimento disponível dos portugueses é uma urgência. O OE sinaliza uma intenção que, todavia, tem de ser perseguida com mais vigor, pois estas propostas não terão impacto significativo no preço da oferta de habitação permanente.

E a pólvora seca só espanta a caça.

Advogado, assistente convidado da Faculdade de Direito, Escola do Porto, da Universidade Católica Portuguesa