



DAÇÃO EM CUMPRIMENTO

Banca tem milhares de imóveis mas considera que estão a salvo do arrendamento coercivo

Os seis maiores bancos têm no balanço imóveis recebidos por incumprimento de crédito no valor líquido agregado de cerca de 1,7 mil milhões, mas a banca considera que não estão devolutos. Já a conversão dos imóveis comerciais ajuda o sector.

MARIA TEIXEIRA ALVES
mtalves@medianove.com

De acordo com os últimos números revelados, a Caixa Geral de Depósitos (CGD), o BCP, o Novobanco, o Santander Totta, o BPI e o Banco Montepio tinham em conjunto nos seus balanços, imóveis recebidos em dação por cumprimento de crédito (de várias tipologias) no valor de mais de 1,7 mil milhões de euros. Mas no que toca aos imóveis residenciais, os bancos consideram que não entram no conceito de devoluto inerente ao Programa do Governo "Mais Habitação" que impõe o arrendamento coercivo. Isto porque, dizem, são imóveis contabilizados como destinados à venda.

Segundo fontes da banca, os imóveis que os bancos detêm no balanço, por exigência do Banco Central Europeu, têm de ser vendidos no prazo de dois anos. As fontes do

sector ouvidas pelo Jornal Económico (JE) consideram, por isso, que esses imóveis não integram o conceito de devoluto previsto no programa do Governo. O JE questionou fonte oficial das Finanças a este respeito, mas até ao fecho não foi possível obter esclarecimentos. Recordar-se que o pacote "Mais Habitação" está em consulta pública e o documento final apenas será aprovado a 16 de março.

Por outro lado, os bancos acreditam que podem beneficiar de outra medida que está no "Mais Habitação". Trata-se da que estipula que passe a ser possível alterar automaticamente o uso de imóveis de comércio ou serviços em imóveis para habitação – sem necessidade de revisão de planos de ordenamento do território ou da licença de habitação. Ora os parque imobiliário dos bancos está cheio de imóveis comerciais que ganham valor de mercado havendo uma fa-

cidade legislativa na conversão para imóveis residenciais.

A CGD, segundo dados de setembro, tinha um valor líquido de imóveis em balanço de 335 milhões de euros, dos quais 197 milhões eram imóveis em Portugal não residenciais e 62 milhões eram imóveis residenciais. O Novobanco também segundo dados de setembro, tinha 714 milhões de eu-

A passagem automática de imóveis de comércio ou serviços para habitação será positiva para os bancos, dizem as fontes do sector ouvidas pelo Jornal Económico

ros (valor líquido de imparidades) em imóveis para venda, dos quais 350 milhões eram terrenos; 240 milhões imóveis comerciais; e apenas 100 milhões de euros eram imóveis residenciais.

Por sua vez, o BCP revelou em setembro ter imóveis no valor de 265 milhões (líquido de imparidades) e o Banco Montepio no fim do 3º trimestre tinha uma exposição a imóveis no valor de 389 milhões. Com menos imóveis em balanço surge o Santander Totta, que no fim de 2022 tinha apenas 25 milhões de euros e o BPI que reportou no fim do ano dois milhões de euros de imóveis recebidos em dação.

Fonte da banca quando questionada sobre se os imóveis da banca estão sujeitos ao arrendamento coercivo respondeu "não, porque estão em processo de venda". Já quanto à possibilidade de transformação de comercial em habitacional disse que os imóveis dos ban-

cos estão abrangidos e "que é uma boa medida que a todos pode beneficiar".

Na medida do Governo de "arrendamento obrigatório de casas devolutas", a mais mediática das anunciadas por António Costa, está previsto o Estado poder mobilizar património devoluto, por razões de interesse público, através do arrendamento por entidades públicas, com o respetivo pagamento de renda ao senhorio. Sempre que exista procura para um imóvel (entre os devolutos) com aquelas características, o Estado vai, em primeiro lugar, propor que o proprietário possa celebrar livremente um contrato de arrendamento do imóvel com o IHRU, estabelecendo-se as condições do contrato. Está previsto que "caso o proprietário não queira arrendar ao Estado, será dado um prazo formal para dar uso ao imóvel". Só findo este prazo é que o Estado pode arrendar o imó-



Cristina Bernarroz

ARRENDAMENTO COERCIVO

Proporcionalidade é fator chave nas dúvidas sobre constitucionalidade

Definição do conceito de devoluto e da indemnização a pagar aos proprietários serão críticos para adequação da medida.

JOÃO BARROS
jbarros@medianove.com

O anúncio da semana passada do pacote para a habitação levantou dúvidas e preocupações quanto à constitucionalidade de algumas medidas, sobretudo a do arrendamento coercivo, que pode colocar em confronto o direito à habitação com o direito à propriedade privada. Os detalhes com que esta lei será formalizada serão chave, com os constitucionalistas ouvidos pelo Jornal Económico a pedirem alguma contenção nos juízos sobre o respeito pela Constituição.

Entre as medidas apresentadas a 16 de fevereiro pelo primeiro-ministro, a possibilidade de arrendamento coercivo foi a que mais críticas gerou, dados os medos de expropriação ou desrespeito pela propriedade privada. António Costa rapidamente desvalorizou estas preocupações, garantindo que o pacote respeita os princípios da Constituição, mas nem por isso as vozes de discórdia acalmaram.

Apesar de ser visto como uma garantia fundamental, o direito à propriedade acarreta responsabilidades, incluindo "a possibilidade de expropriação ou restrição do direito de propriedade para cumprir interesse públicos relevantes, sendo que nesse caso o proprietário tem direito a uma justa indemnização", começa por salientar o co José Luís Moreira da Silva.

Para este constitucionalista sócio na SRS Legal "como qualquer direito fundamental, ele pode ter de ser compatibilizado com outro direito fundamental, sendo necessário considerar cedências de um

sobre o outro, ou cedências mútuas para permitir que ambos sejam garantidos pelo menos de forma mínima e proporcional". Aqui começam a surgir os pormenores mais sensíveis desta questão, considera, como a proporcionalidade da medida.

O Estado terá, portanto, de assegurar que o objetivo de habitação "não possa ser alcançado de outra forma menos gravosa sobre o direito de propriedade" – a medida fica, portanto, atirada para solução de último recurso, como defende Pedro Bacelar de Vasconcelos, professor de Direito Constitucional na Universidade do Minho.

O constitucionalista reconhece "recursos menos invasivos e, porventura, mais eficazes que deverão também ser considerados", embora não compreendendo a polémica em torno desta medida. A possibilidade de arrendamento salvaguarda, no seu entendimento, que "o direito de propriedade não é tocado o seu uso; eventualmente, o seu abuso é que não é consentido".

"Trata-se de uma visão hipercentralista e governamentalista, que contraria a solução municipalista que é adotada em geral noutros países", resume Vital Moreira no seu blog, alinhando-se com Moreira Silva, que sublinha a importância das autarquias "em matéria de ordenamento do território e urbanismo e obras particulares".

Assim, chega-se ao segundo foco de preocupações: a definição dos critérios segundo os quais uma propriedade é considerada devoluta injustificadamente. Pedro Bacelar de Vasconcelos pede "critérios que, com clareza, salvaguardem todas as circunstâncias em que a não utilização de uma habitação pode encontrar-se plenamente justificada", o que contrasta claramente com "investimentos especulativos que tornaram o nosso parque habitacional refém".

Na mesma linha, Moreira Silva aponta para a obrigatoriedade de serem respeitados os direitos dos emigrantes, pedindo que "o conceito de abandono injustificado [fique] bem definido, para não extravasar do necessário". Finalmente, o valor a pagar como indemnização pela limitação do direito à propriedade privada apresenta-se como outro entrave prático a esta legislação, apontam os especialistas ouvidos pelo JE. ■

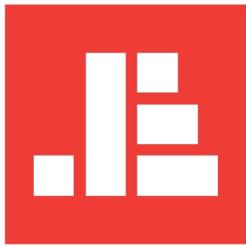
vel de forma obrigatória, "considerando o interesse público que concretamente seja determinado".

O arrendamento coercivo não é aplicável a casas de férias; casas de emigrantes ou de pessoas deslocadas por razões de saúde e razões profissionais ou formativas; e a casas cujos proprietários estão num equipamento social como um lar ou estão a prestar cuidados permanentes como cuidadores informais. Isto é, apenas se pode aplicar aos imóveis devolutos e só é considerado como devoluto o imóvel que, estando desocupado durante um ano, assim seja declarado pela câmara municipal, "através do procedimento previsto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto". Por devoluto entende-se o prédio ou a fração que há um ano não tem contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade, por exemplo, de acordo com a lei. A solução do Governo garante que o proprietário do prédio devoluto recebe uma quantia justa pelo arrendamento.

Vai ser ainda criada uma linha de financiamento num valor de 150 milhões de euros, operacionalizada pelo Banco de Fomento, para a recuperação coerciva dos imóveis para arrendar.

Os bancos vão ainda ser chamados a calcular a bonificação do crédito da casa e a descontar o valor da bonificação na prestação mensal dos clientes, sendo depois ressarcidos pelo Estado. O Governo anunciou a bonificação temporária do encargo com juros nos créditos hipotecários até 200 mil euros, para famílias com rendimentos até ao 6º escalão de IRS, para contratos feitos até 31 de dezembro. ■

Para Pedro Bacelar de Vasconcelos "recursos menos invasivos e, porventura, mais eficazes" deverão também ser considerados



O Jornal

Económico

| Diretor Filipe Alves | Subdiretores Ana Cáceres Monteiro, Lígia Simões e Nuno Vinha | Diretor de Arte Mário Malhão | Preço €3,50 (cont.) | Sai às sextas-feiras | Nº 2186 | 24 fevereiro 2023

TAP e doze outras empresas públicas estão sem contratos de gestão

Exclusivo. Lei obriga à celebração de contratos de gestão em 90 dias, sob pena de nulidade das nomeações. Sem isso, não há objetivos nem podem ser pagos prémios. TAP continua sem contrato e há outras doze empresas cujos contratos já existem mas aguardam luz verde das Finanças. Infraestruturas de Portugal, IPO do Porto e Mobi-E são algumas das empresas. ■ P3



TELECOMUNICAÇÕES

Altice responde à Anacom e garante que a Meo já tem oferta sem fidelização ■ P21



Ana Figueiredo
CEO da Altice

ENTREVISTA

Vendas no e-leilões atingem três mil milhões de euros em sete anos ■ P 16



Paulo Teixeira
Bastonário da OSAE

UCRÂNIA

Um ano após invasão russa, juros e inflação continuam a pesar ■ P10



Ivo Canelas | Ator

Veja o Boletim Fiscal nesta edição



PROTAGONISTA

“Em Espanha paga-se onze vezes menos pelo uso da ferrovia”

Em entrevista ao JE, o responsável máximo da Medway (antiga CP Carga), Bruno Silva, diz que em Portugal há um “desequilíbrio de concorrência” entre o transporte rodoviário e ferroviário. Já em Espanha, onde a Medway está na “short list” para ser parceiro da Renfe, o custo da utilização da ferrovia é onze vezes inferior ao que se pratica cá. ■ P4

Seis mil gestores respondem por dívidas fiscais e o número deverá subir este ano

Fisco obrigou milhares de gestores a responder por 302 milhões de euros de dívidas das empresas. Com aumento de falências, fiscalistas antecipam mais reversões fiscais, desencadeadas quando empresas não têm bens ou bens insuficientes. ■ P14

MERCADO DE TRABALHO

Patrões alertam para fecho de empresas com criminalização do trabalho não declarado ■ P12

TURISMO

“Estamos a aproximar-nos muito do comunismo na habitação e no AL”, diz CEO da Lovelystay ■ P24

BANCA

Lone Star revela que não prevê iniciar processo de venda do Novobanco este ano ■ P18

“MAIS HABITAÇÃO”

Banca tem milhares de imóveis vazios mas considera que não são devolutos ■ P8