CISION

ID: 104102541

JE O Jornal Económico

10-03-2023

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Economia, Negócios e.

Pág: 23
Cores: Cor
Área: 19,53 x 28,12 cm²
Corte: 1 de 2

MAIS HABITAÇÃO

Lei do arrendamento coercivo deixa casas da banca no limbo

Cresce a dúvida sobre se a proposta do Governo sobre o arrendamento coercivo se aplica aos imóveis que constam nos balanços da banca. Especialistas têm mais dúvidas do que certezas.

RITA ATALAIA
ratalaia@medianove.com

O arrendamento forçado de casas consideradas devolutas, ou seja, desocupadas há pelo menos um ano, foi uma das medidas mais polémicas e contestadas no pacote de apoio à habitação anunciado pelo Governo. É também uma das que provoca mais dúvidas entre os especialistas ouvidos pelo Jornal Económico (JE), dividindo opiniões quando a questão é se esta se vai aplicar aos imóveis da banca. Os bancos, por seu lado, estão convencidos que não serão afetados.

O novo regime proposto pelo Governo prevê que, quando forem identificados imóveis devolutos, as câmaras municipais têm de avançar com uma proposta de arrendamento aos proprietários que terão, por sua vez, 10 dias para responder. Na ausência de resposta ou perante uma recusa, e caso as habitações continuem sem utilização durante mais de 90 dias, então serão alvo de arrendamento forçado. Uma possibilidade que pode vir a abranger os imóveis que forem entregues aos bancos por incumprimento do crédito.

"Acho que [os imóveis da banca] não estão excluídos. Ou seja, existe esse risco" de serem alvo de arrendamento forçado, indica ao JE Regina Santos Pereira, sócia da SRS Legal e especialista em questões no Direito do Imobiliário. Isto porque esta situação não se enquadra em nenhuma das exceções referidas no projeto de lei publicado na sexta-feira passada, salienta, nem naquelas que são indicadas nos decretos-lei para os quais a proposta também remete.

Entre as exclusões estão os prédios ou frações autónomas que se destinem a segundas habitações, habitações de emigrantes ou habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais, de formação ou de saúde, aqueles que estejam a ser alvo de obras devidamente autorizadas ou comunicadas ou sobre os quais haja ações judiciais que impeçam a sua utilização ou que integrem um empreendimento turístico ou estejam inscritos como estabelecimento de alojamento local.

Há ainda uma outra exceção ao arrendamento forçado, nomeadamente imóveis adquiridos para revenda por pessoas singulares ou coletivas. Mas os ativos imobiliários da banca também parecem não se encaixar nesta situação. "É o caso, por exemplo, dos fundos imobiliários ou mesmo de outras sociedades cuja finalidade é a compra e venda de imóveis", diz Regina Santos Pereira, explicando que a "revenda tem de fazer parte do objeto social para poder ser isenta em termos de IMT", o que não é o caso dos bancos, e "penso que aqui aplica-se o mesmo".

"A revenda, juridicamente, não é a segunda venda da casa. Foi um termo jurídico que surgiu do ponto de vista fiscal", frisa a especialista em questões no Direito do Imobiliário da SRS, apontando para o facto de o projeto de lei remeter para o decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que relaciona a revenda com o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

"O Governo até pode vir esclarecer que, afinal, revenda é uma segunda venda da casa", disse ainda, aguardando-se neste momento por mais esclarecimentos sobre esta proposta. "São 88 folhas de dúvidas", sumarizou. Dúvidas que acabam por também dividir os especialistas sobre o tema.

João Pinheiro da Silva, sócio de imobiliário da CMS, entende que, com base numa primeira análise à proposta de lei, "em geral, os imóveis detidos pelas entidades bancárias, nomeadamente em virtude de dação em pagamento, integram a exceção referente aos imóveis destinados a revenda e, como tal, parece que o legislador não pretenderá que esses imóveis integrem o conceito de imóvel devoluto para efeitos de aplicação do arrendamento forçado no âmbito da referida proposta de lei".

Isto numa medida que "prevê a possibilidade dos municípios lançarem mão do arrendamento forçado relativamente a imóveis habitacionais devolutos, isto é, que estejam desocupados, pelo menos, há um ano", acrescenta.

Para desempatar, o JE questionou o Ministério da Habitação sobre se os imóveis da banca estão ou não excluídos do arrendamento coercivo, mas não obteve resposta até ao fecho desta edição. Numa conferência promovida na terça-feira pelo Jornal Económico e pelo NOVO Semanário, a ministra da Habitação, Marina Gonçalves, disse que o arrendamento forçado de casas devolutas em condições de serem habitadas é apenas mais um instrumento jurídico e que faz sentido estar na lei.

"Acho que [os imóveis da banca] não estão excluídos. Ou seja, existe esse risco" de serem alvo de arrendamento forçado, indica ao JE Regina Santos Pereira, sócia da SRS Legal

Banca considera imóveis a salvo

Já as instituições financeiras consideram que os imóveis recebidos por incumprimento de crédito estão a salvo desta medida. Como o JE escreveu em fevereiro, os imóveis que os bancos detêm no balanço têm, por exigência do Banco Central Europeu, de ser vendidos no prazo de dois anos.

As fontes do sector ouvidas consideraram, por isso, que esses imóveis não integram o conceito de devoluto previsto no programa do Governo. Uma posição com a qual alguns especialistas discordam. "Estar à venda não é a mesma coisa de revenda", refere Regina Santos Pereira, sócia da SRS Legal, caso em que ficariam de fora da medida, como referido anteriormente.

"Não me passa pela cabeça que [os imóveis que os bancos têm no balanço] sejam para entregar ao Estado para que este os arrende", afirmou Miguel Maya, CEO do BCP, na apresentação das contas de 2022, salientando que o banco "tem poucos imóveis residenciais e que "é do seu "interesse colocar estes ativos todos no mercado. Seria um disparate ao contrário".

É também o caso da Caixa Geral de Depósitos. "Não temos muitas habitações, mas as que temos que não estão à venda é porque não estão legalizadas", disse Paulo Macedo, presidente executivo do banco estatal, detalhando que a instituição tem, no total, mil imóveis, dos quais 500 para venda e outros 500 a precisar de legalização. "Pode ser que com o pacote do Governo possam ter licença e aí poremos logo no mercado", rematou. ■

Cristina Bernardo

CISION

ID: 104102541

O Jornal Económico

10-03-2023

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Economia, Negócios e.

Pág: 1
Cores: Cor
Área: 19,16 x 14,19 cm²
Corte: 2 de 2

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 2188 | 10 março 2023

Medina ainda procura justa causa já depois de demitir CEO da TAP

Exclusivo. Ministro das Finanças demitiu a CEO e o chairman da TAP na segunda-feira e no dia seguinte chamou advogados para tentarem encontrar uma justificação legal para a justa causa invocada na conferência de imprensa, sabe o Jornal Económico. Christine Ourmières-Widener e Manuel Beja continuam em funções e sem data para sair da companhia. ■ P3

Cristina Bernardo

MAIS HABITAÇÃO

Lei do arrendamento coercivo deixa casas da banca no limbo

Especialistas ouvidos pelo JE divididos sobre se as casas da banca se enquadram no conceito de devolutas. Ministério da Habitação não esclarece. Na conferência do JE e do NOVO sobre o "Mais Habitação", Carlos Moedas disse que nos mandatos de Costa e Medina em Lisboa se construiram, em média, apenas 17 habitações públicas por ano. ■ P20, 21 e 23

PUB

SECTOR FARMACÊUTICO

Aprovar novos fármacos demora o triplo do que diz a lei ■ P4

Maurizio Borgatta
Diretor-Geral da GSK Portugal

BANCA

Novobanco contrata Arcano e KPMG para vender Banco Best

Banco digital tem preço base inferior a 80 milhões de euros. Com *price-to-book value* de 0,70, valor do Best ronda os 60 milhões. ■ P22

ESPECIAIS

Com esta edição oferecemos-lhe os cadernos MBA e Sector Farmacêutico ■ Suplementos

IMPOSTO SOBRE PATRIMÓNIO

35 autarquias triplicaram o valor do IMI para as casas devolutas ■ P13

BANCA

Novobanco e FdR vão negociar fim do Acordo de Capitalização Contingente antes de 2025 ■ Última

TRABALHO

Teste inglês "dá otimismo" sobre semana dos quatro dias em Portugal. Ensaio arranca no verão ■ P12

PUB

PUB