

DIREITO IMOBILIÁRIO

# Novas leis ajudam imobiliário a recuperar, mas só passo a passo

Novas leis das rendas e da reabilitação urbana são bem-vindas para juristas, mas falta-lhes tempo para que se saiba se vão ajudar mercado imobiliário a sair da crise

JOÃO MALTEZ  
jmaltez@negocios.pt

A viver uma crise profunda, o mercado imobiliário em Portugal poderá estar numa fase de mudança com o aparecimento de um novo modelo assente no arrendamento e na reabilitação. Estarão criadas as necessárias condições em termos legais para que este novo paradigma possa tornar-se uma realidade? Os especialistas em direito imobiliário inquiridos pelo **Negócios** são cautelosos nas respostas. Admitem que se registaram alguns progressos, mas também dizem que é preciso esperar para ver, porque no sector vivem-se tempos difíceis, só que a crise não afecta apenas o mercado imobiliário.

Para Filipa Arantes Pedroso, sócia da Morais Leitão, só o tempo dirá se as alterações à lei do arrendamento e reabilitação urbana são suficientes para tornar mais activo o mercado imobiliário. "A aquisição de imóveis para arrendamento está longe da maturidade e a dar pequenos passos, embora o arrendamento seja já uma alternativa à aquisição de imóveis, dificultada pelo custo e dificuldade na obtenção do crédito à habitação", argumenta esta advogada especialista em direito imobiliário.

Regina Santos Pereira, da SRS e também especialista em imobiliário, entende que as alterações legislativas à lei do arrendamento podem vir, de facto, a "contribuir para o novo paradigma que assenta no arrendamento e na reabilitação porque as actualizações das rendas dos contratos de arrendamento

A aquisição de imóveis para arrendamento está longe da maturidade [...]. Embora arrendamento seja já alternativa à aquisição de imóveis, que é dificultada pelo custo e dificuldade na obtenção do crédito à habitação.

FILIPA ARANTES PEDROSO\*  
Sócia da Morais Leitão

mento mais antigos permitem equilibrar a relação entre o valor da renda e o custo da conservação das casas".

Por outro lado, ainda na opinião da mesma advogada, sócia da Sociedade Rebelo de Sousa, o aumento da oferta de casas para arrendar com preços ajustados ao

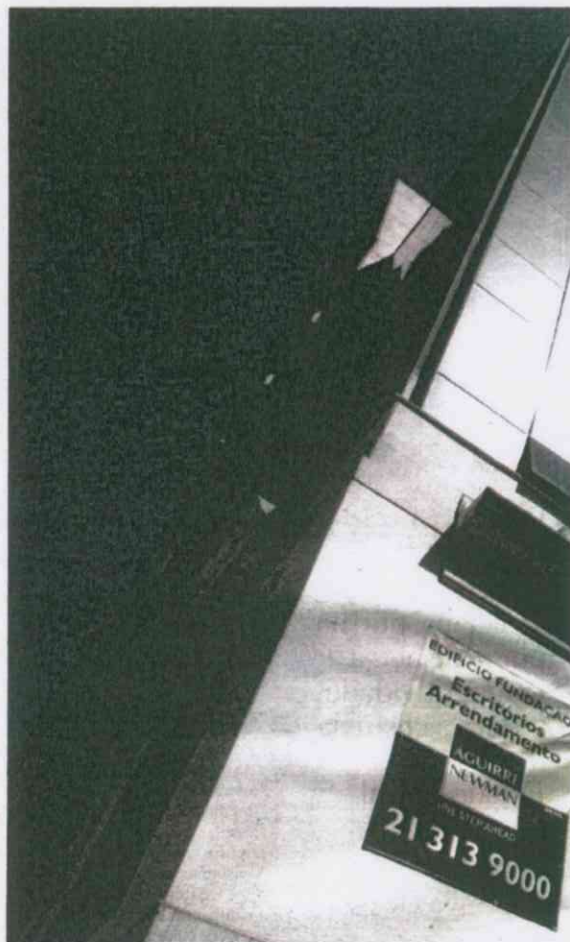
mercado, "contribui para a dinamização do arrendamento e para torná-lo uma alternativa à aquisição de casa e inerente endividamento das famílias."

Situação da economia pouco favorável ao sector

João Nóbrega, sócio da RSA, sublinha que não subsistem dúvidas de que a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento "podem e devem constituir um novo paradigma que permita inverter a actual trajectória que se vive no sector imobiliário". Porém, o mesmo especialista observa que "o processo encontra-se longe de estar concluído, devendo ser encarado, ao invés, como um processo 'on-going'".

Além do mais, tal como enfatiza Pedro Sáragga Leal, sócio da PLMJ, as condições criadas em termos legais para facilitar e promover o investimento na reabilitação de imóveis "não têm ainda sido reconhecidas pela indústria como suficientemente atractivas em termos de originar um investimento muito relevante naquela área, como a própria situação da economia, em geral, e do sector imobiliário, em particular, não tem sido favorável ao desenvolvimento da actividade económica".

Porém, mais do que as políticas de "obras coercivas" que estiveram em voga, Miguel Lorena Brito, sócio FCB&A, defende que as alterações mais recentes "podem efectivamente contribuir para revitalizar o mercado imobiliário - e, em parte, o sector da construção -, sobretudo se forem acompanhadas de outros incentivos à reabilitação".



Arrendamento | A aposta na aquisição para arrendar está ainda longe de ser vista com

## O QUE DIZEM OS ESPECIALISTAS EM



Regina Santos Pereira entende que lei das rendas criou condições para animar o mercado.



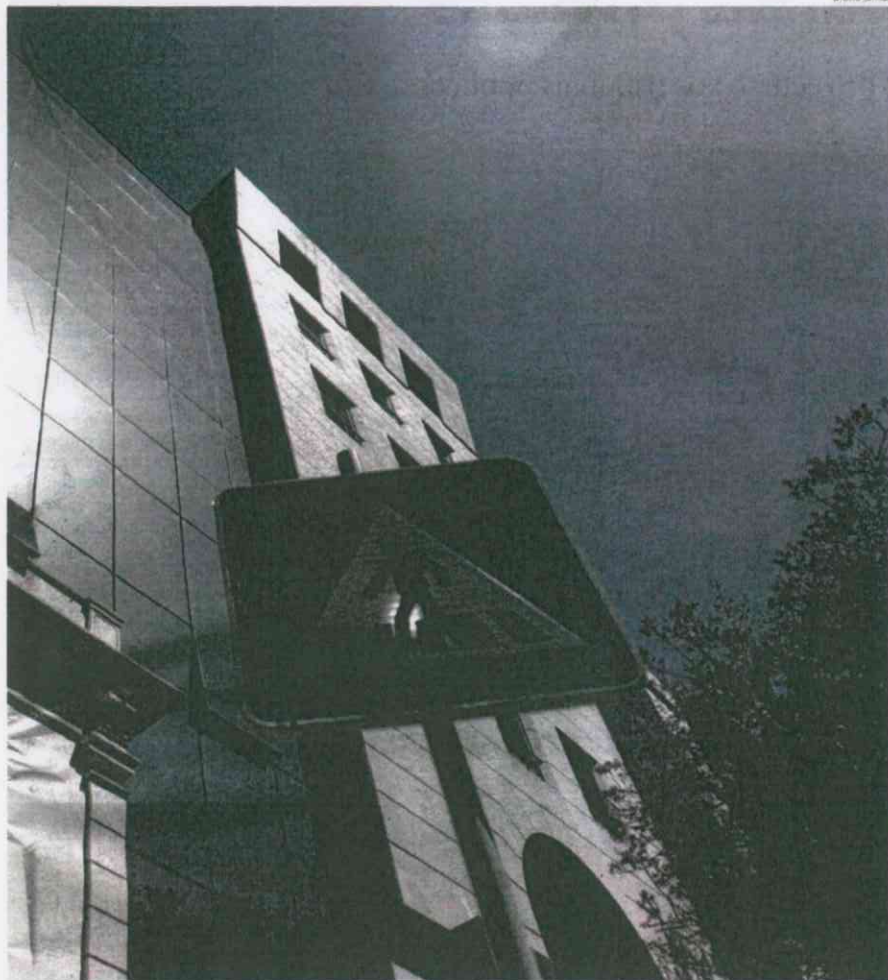
Filipa Arantes Pedroso diz que investidores ainda não estão a comprar para depois arrendar.

Êxito das reformas dependerá de uma mudança de mentalidade.

REGINA SANTOS PEREIRA  
Sócia da SRS

Falta ainda o equilíbrio do mercado entre oferta e procura.

FILIPA ARANTES PEDROSO  
Sócia da Morais Leitão



bons olhos pelos investidores, dizem advogados.

## IDEIAS-CHAVE

### BENEFÍCIOS FISCAIS PARA REABILITAÇÃO URBANA

No que respeita à fiscalidade, o regime vigente contempla várias medidas de incentivo às operações de reabilitação urbana, destaca o advogado Pedro Sáragga Leal. O advogado alerta, porém, que as isenções de IMI e IMT previstas não são automáticas, dependendo de reconhecimento pelas autarquias.

### IVA DE 6% NAS EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Taxa reduzida de IVA de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais.

### ISENÇÃO DE IMT NA COMPRA DE CASAS PARA REABILITAR

Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados a reabilitação urbana, desde que as obras se iniciem no prazo de 2 anos a contar da compra do imóvel.

### ISENÇÃO DE IMI POR PERÍODO DE CINCO ANOS

Isenção de IMI, por um período de 5 anos (o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos), a contar da conclusão da acção de reabilitação urbana.

### ISENÇÃO DE IMT NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO DO IMÓVEL

Isenção de IMT na primeira transmissão do imóvel reabilitado, em área de reabilitação urbana, destinada exclusivamente a habitação própria e permanente.

### ISENÇÃO DE IRC PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO

Isenção de IRC relativamente a rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 com pelo menos 75% dos seus activos em imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas em áreas de reabilitação urbana e por referência a acções de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

### MAS HÁ AINDA OUTRAS HIPÓTESES NO CAMPO FISCAL

Existem, para além destes, vários outros benefícios em sede de IRS e de IRC, por referência a acções de reabilitação ou a rendimentos prediais ou mais-valias resultantes da alienação de imóveis situados em área de reabilitação urbana.

## Proprietários e inquilinos: "é necessária mudança de mentalidades"

JOÃO MALTEZ

O actual quadro legal é favorável ao investimento na área do imobiliário na vertente do arrendamento. Contudo, o êxito das reformas "dependerá também de uma mudança de mentalidades", argumenta a advogada Regina Santos Pereira.

Para esta especialista em direito imobiliário, "os proprietários terão que interiorizar que aumentando as rendas mais antigas não poderão deixar de executar obras".

Do outro lado, sustenta esta sócia da SRS, "os inquilinos terão que

## Os proprietários terão que interiorizar que aumentando as rendas mais antigas, não poderão deixar de executar obras.

REGINA SANTOS PEREIRA  
Sócia da SRS

aceitar os aumentos das rendas quando, efectivamente, os possam suportar, não alegando carência económica quando tal não corresponde à realidade".

Além dos aspectos referidos, Regina Santos Pereira considera que "a agilização dos despejos, em especial nos casos de incumprimento por falta de pagamento de renda, é essencial para tornar o mercado de arrendamento atractivo para os investidores".

É de resto neste âmbito que o advogado João Nóbrega, sócio da RSA, entende a necessidade de correcções ao nível da reforma das rendas, mas também da reabilitação urbana.

"Julgo que ambas terão de ser cuidadosamente revistas e, bem assim, corrigidos alguns factores de distorção que poderão motivar desconiança nos diferentes 'players' do mercado. A solução não passará por reinventar o actual quadro legislativo, mas a introdução de alguns mecanismos de correcção será, certamente, bem-vinda", argumenta João Nóbrega.

## DIREITO IMOBILIÁRIO



Miguel Lorena Brito lembra que já em 2009 foram criadas condições fiscais na área da reabilitação.

Alterações podem contribuir para revitalizar o mercado imobiliário.

MIGUEL LORENA BRITO  
Sócio da FCB&A



João Nóbrega admite novo paradigma com reabilitação urbana e o mercado de arrendamento.

A nível da eficácia de procedimentos e aplicação da lei, [reabilitação urbana e rendas apresentam graves lacunas.

JOÃO NÓBREGA  
Sócio da RSA



Pedro Sáragga Leal lembra que a situação da economia em geral não tem ajudado o sector imobiliário.

Condições não têm ainda sido reconhecidas pela indústria como suficientemente atractivas.

PEDRO SÁRAGGA LEAL  
Sócio da PLMJ