

Editorial



Afonso Caldeira

AFONSO CALDEIRA
(PRESIDENTE DA APCMC)

A REABILITAÇÃO ADIADA?

De forma algo incompreensível, o Governo esperou pelos últimos dias do ano para apresentar a proposta de lei da reforma do regime legal do arrendamento, cumprindo no limite o calendário imposto pela troika, perdendo-se quase um ano desde que esta matéria foi objeto de acordo em sede de concertação social.

A proposta, todavia, revela algumas insuficiências nas áreas mais sensíveis, como o despejo e o realojamento dos inquilinos para realização de obras, que poderão, se não forem corrigidas, pôr em causa a eficácia da lei. O despejo, na forma proposta, apesar de simplificado, não será, como estava acordado, um processo exclusivamente extrajudicial, o que poderá prejudicar a celeridade que se queria introduzir. Por outro lado, o legislador não estabelece de forma rigorosa as condições em que o realojamento do inquilino durante as obras deve ser garantido pelo senhorio, permitindo que a discussão concreta de cada caso se arraste pelos tribunais com as consequências que se podem antever.

É claro que, nesta fase, em que a proposta vai ser sujeita a discussão na Assembleia da República, ainda poderá ser melhorada, mas o princípio não é bom e, lembramos, que já não seria a primeira vez que se faria uma reforma para deixar tudo na mesma! Mas, para além do arrastamento do processo legislativo que não

se esgota nesta lei, exigindo legislação complementar para lhe dar eficácia e que poderá prolongar-se para além do Verão, o pior de tudo é que o Governo ainda não se decidiu pela aplicação às rendas de uma taxa liberatória em IRS. Talvez para 2013...

Sem estas alterações, todas elas, não haverá mercado de arrendamento e, porque o crédito à habitação está reduzido à sua expressão mais ínfima, não haverá destino para os fogos novos e usados (mais de duzentos e cinquenta mil) que estão no mercado, nem haverá eventual colocação para os que forem reabilitados. Em resumo, se vier a haver condições, não será antes de 2013 e, espante-se, o Governo não está nada preocupado com isso.

Isso mesmo ficou claro em audiência recente que o Senhor Primeiro Ministro concedeu à Direção da CPCI. Nesta reunião, ficámos cientes que a reabilitação urbana já não é o verdadeiro desígnio nacional.

Agora, pelos vistos, a reabilitação urbana (que a própria troika reconheceu como prioritária, assinalando, quando desembarcou em Lisboa, que esta era uma "cidade em ruína"), passou para segundo plano face à maior preocupação com as metas do défice. Como uma coisa não tem nada que ver com a outra, já que uma política de apoio à reabilitação não carece de dinheiro público, quando muito exigirá a utilização de algumas verbas do QREN para alavancar investimentos, parece que o grande problema será mesmo esse, o financeiro, isto é, o Governo (e os bancos) não querem que sejam utilizados nem os depósitos a prazo, nem financiamento para aplicações de investimento no mercado interno que não estejam diretamente ligados aos chamados bens e serviços transacionáveis. E os bancos não querem a concorrência dos particulares, num mercado de arrendamento que pode ser explorado através da constituição de fundos imobiliários com as casas em sua posse.

A receita parece ser a de apostar, nesta fase, precisamente na redução da atividade económica interna e no binómio desemprego/emigração para fazer cair as importações e equilibrar as contas com o exterior, de forma a ganhar o acesso aos mercados financeiros. Neste cenário, procurará salvar-se as empresas exportadoras, mesmo reconhecendo que muitas delas só conseguirão exportar se tiverem uma âncora forte em Portugal. É que, face à ausência de investimento nos últimos anos, não será, apesar das boas intenções, através do improvável aumento das exportações, que resolveremos o problema da balança externa nos próximos três ou quatro anos.

Estes não são, claramente, os interesses das famílias portuguesas, nem das empresas do setor. O aumento do desemprego que se anuncia este ano, só na construção, deverá atingir os 140 mil novos desempregados, o que, mantendo-se a proporção que se tem observado entre o desemprego total e o desemprego na construção, nos atirá para um milhão de desempregados no final de 2012.

As contas externas poderão ficar equilibradas, mas à custa de sacrifícios intoleráveis e da mais do que provável ruptura do sistema de pensões, a que se somará uma desvalorização do imobiliário capaz de arrastar a própria banca para a falência, que nos tornará muito mais difícil, se não impossível, retomar rapidamente um caminho de crescimento.

Os sinais deverão começar a aparecer entre fevereiro e março e pode ser que o Governo perceba que vai ter que emendar a mão. Infelizmente, parece que só podemos confiar no escrutínio da troika.

O Governo está a menosprezar o potencial da fileira da construção para nos ajudar a sair da crise, nomeadamente na área da internacionalização, da poupança energética, da mobilidade, das infraestruturas de transporte de mercadorias e da valorização dos ativos patrimoniais e da oferta turística, que são áreas de elevado retorno.

O caminho atual é extremamente perigoso, a menos que já saibam que há petróleo ou, então, estão a contar com os chineses!