

Imobiliário a construir pontes para o nosso desenvolvimento



Luís Lima

O processo de concessão de autorização de residência para investimento (ARI) está a voltar à normalidade consolidando-se a tendência detectada entre Março e Abril próximos passados quando o número dessas autorizações praticamente duplicou. As Autorizações de Residência para a atividade de Investimento (ARI), mais conhecidos por 'Vistos Gold', são responsáveis pela captação de milhares e milhares de euros de investimentos externos na Economia Portuguesa.

Os números oficiais desta captação somam já dois mil milhões de euros, só em investimentos directos no sector imobiliário cujo crescimento é essencial e indispensável para a recuperação económica do país. Este

Não vendemos passaportes embrulhados em betão. Oferecemos um património imobiliário excepcional, ao interesse de estrangeiros que procuram não "El Dourados" mas lugares seguros para investir, o que justifica, quando esse encontro acontece, a lógica atribuição de um visto de residência

crescimento não se faz exclusivamente à custa das ARI, sendo de sublinhar o Regime Fiscal para Residentes não Habituais, como um instrumento também muito importante na consolidação do sector nesta frente económica vital.

Como sempre digo, a concessão de uma autorização de residência a um estrangeiro que compra uma casa em Portugal não é uma atribuição encapotada de nacionalidade, mesmo considerando a possibilidade, posterior, desses investidores estrangeiros poderem vir a solicitar a nacionalidade portuguesa nas normais condições, sem quaisquer privilégios, que o pa-

ís exige para que tal possa ocorrer.

Não vendemos passaportes embrulhados em betão. Oferecemos um património imobiliário excepcional, ao interesse de estrangeiros que procuram não "El Dourados" mas lugares seguros para investir, o que justifica, quando esse encontro acontece, a lógica atribuição de um visto de residência. Vendemos imóveis de qualidade e oferecemo-nos como país seguro e inclusivo, para pessoas e bens que venham por bem.

Estes investimentos aplicados no mercado imobiliário português - um mercado livre de bolhas e que se apresenta numa relação preço qualidade excelente -, são investimentos muito importantes como vector de confiança para o relançamento do sector. Mas são também importantes para garantir a manutenção de postos de trabalho que poderiam estar em perigo e para consolidarem, até internamente, a imagem do sector no mercado interno.

O regresso à normalidade no processo de concessão de autorização de residência para investimento é uma boa notícia e um crédito muito positivo para o Estado, no caso representado pelo Governo, na exacta medida do cumprimento de tudo aquilo que há muito tem vindo a ser apregoado como aliciante para essa mesma captação. Um Estado só é verdadeiramente um Estado de Direito quando as instituições que o representam se mostram pessoas de bem.

Pessoas de bem e dialogantes, capazes de construir pontes suficientemente sólidas para ganhar a confiança de todos aqueles que são tentados a atravessá-las. A falta de transparência, as antecipações escusadas e deselegantes, como as que aconteceram relativamente às alterações na lei das rendas, são maneiras velhas de fazer política que não ajudam à estabilidade e à harmonia que todos dizem querer.

Presidente da CIMLOP
presidente@cimlop.com

Fundos aos privados do sector imobiliário: para quando?



Hugo Santos Ferreira

Foi ontem anunciado pelo Governo que o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (o FNRE) irá avançar até ao final do ano; porém e ainda que assim seja, a pergunta continua a manter-se: para quando o financiamento às obras de reabilitação urbana feitas pelas empresas privadas do sector imobiliário?

Assim é porque na verdade o FNRE será, pelo menos para já, inteiramente dedicado apenas aos municípios e demais entidades públicas, enquanto o instrumento financeiro nacional, que congrega os vários fundos comunitários que podem ser utilizados também pelas empresas privadas - o IFRRU 2020 -, continua ainda à espera de poder avançar.

É urgente que o financiamento público, que pode e deve servir de indutor à iniciativa privada nacional, esteja disponível também para estas empresas e não continue a representar uma miragem que nunca chega a ser realidade. Não é mais aceitável a incerteza e a prorrogação dos prazos que temos vindo a assistir

as dúvidas continuam porém a ser muitas, nomeadamente o "quem" terá acesso a esses fundos, o "onde" ir procurar esses fundos, o "como" ir solicitá-los e acima de tudo o "quando" estarão disponíveis.

Mas, de todas as incertezas que o tema ainda merece a que mais nos preocupa actualmente é sem dúvida o "quando" serão disponibilizados esses fundos também aos privados.

E o tema é actual e é premente se considerarmos que, se nos últimos anos assistimos a uma preponderância do investimento feito por capitais estrangeiros, hoje o cenário alterou-se, tendo vindo a constatar-se o regresso de vários promotores imobiliários nacionais ao mercado, que, contagiados com a recente vaga de investimento estrangeiro e volvidos os piores anos da crise, voltaram a querer relançar os seus projectos. E é por isso que a questão do financiamento, ou seja de saber como podem os promotores imobiliários nacionais voltar a financiar os seus próprios projectos, é das que mais tem merecido a nossa atenção.

Assim, é urgente que o financiamento público, que pode e deve servir de indutor à iniciativa privada nacional, esteja disponível também para estas empresas e que não continue a representar uma miragem que nunca chega a ser realidade. Não é mais aceitável a incerteza e a prorrogação dos prazos que temos vindo a assistir há largos meses.

Depois, é também necessário que esses fundos sejam de fácil acesso, devendo estar perfeitamente definidos o "quem", o "onde" e o "como" se pode a eles aceder. Há que evitar a burocracia e a complexidade processual a todo o custo, caso contrário voltaremos a ter planos de financiamento comunitário com baixíssimas taxas de utilização. Por fim, é essencial que esses fundos permitam a realização de projectos rentáveis, que possam ser comercializados a valores de mercado, sob pena de, mais uma vez, estarmos a receber fundos comunitários que depois não podem ser utilizados, por completa falta de interesse.

Secretário-geral da APPII
- Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários