

HUGO SANTOS FERREIRA

Pela defesa do sector imobiliário

Com o mote na celebração dos 25 anos de existência da APPII – Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários, Hugo Santos Ferreira, Secretário-Geral, faz o balanço da actividade da instituição. Para o sector dos Condomínios, o responsável sublinha que a Associação se tem debatido pela personalização jurídica da própria figura do condomínio, nomeadamente para efeitos da atribuição de fundos comunitários à reabilitação urbana dos respectivos edifícios

Este ano, a APPII comemora 25 anos de existência. Em linhas gerais, quais os principais objectivos da Associação e que marcos caracterizam a sua evolução?

É verdade, é com muito orgulho que vemos que a APPII, associação que representa todos os promotores e investidores imobiliários, nacionais e estrangeiros, continua, ao fim de 25 anos, com uma enorme pujança, sendo actualmente das associações mais activas e interventivas do sector.

A APPII prossegue, actualmente, dois objectivos distintos mas que são seguidos em paralelo. Um primeiro, de defesa do sector imobiliário. E um segundo, que faz da APPII um ponto de encontro único dos principais players do sector imobiliário nacional, revelando-se um centro vivo de troca de ideias, experiências, conhecimentos e negócios, que é ser a “porta de entrada” dos investidores imobiliários estrangeiros em Portugal, que depois colocamos em contacto com as maiores empresas do sector imobiliário português.

Quanto ao primeiro objectivo, é com orgulho que registamos que a APPII é actualmente uma das vozes mais fortes e activas na defesa do sector imobiliário nacional. Temos procurado fazer com que Governo, autarquias e demais entidades decisoras nacionais ouçam as preocupações e os anseios das empresas nossas associadas. Somos uma Associação com uma enorme força, também porque temos na nossa base as mais

importantes e mais activas empresas do sector imobiliário nacional, o que nos permite ser uma voz que carece de ser ouvida em todas as matéria que digam respeito ao sector imobiliário.

Também aqui inovámos e não pretendendo ser apenas nós, órgãos sociais da APPII, os únicos interlocutores na defesa do sector, entendemos que deveríamos dar voz às nossas empresas, que estão no terreno e que sentem mas directamente os problemas que o sector atravessa, sendo por isso elas quem melhor os pode transmitir e algumas vezes até apresentar as respectivas soluções. É por isso que temos vindo a organizar, com bastante regularidade, uma série de pequenos-almoços executivos exclusivos para Associados – as Executive Breakfast Sessions da APPII -, que visam permitir o contacto directo dos nossos Associados com personalidades de relevo da vida política e da sociedade portuguesa com influência no sector imobiliário, como sejam os ministros, secretários de estado, presidentes de câmara e afins.

No que diz respeito ao segundo grande objectivo da Associação, a verdade é que esta conta hoje na sua massa associativa com os principais players do sector imobiliário nacional e até internacional. Com efeito, cerca de 15% dos nossos Associados são já empresas estrangeiras, destacando-se alguns dos principais fundos e sociedades de investimento mundial, como sejam por exemplo: a Fidelidade – Fosun (que ocupa o cargo



Hugo Santos Ferreira, Secretário-Geral da APPII – Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários

de Vice-Presidente da Direcção da Associação), ou a Multi Development (que actualmente pertence a um dos maiores fundos de investimento imobiliários do mundo, a Blackstone), ou a Lone Star (um fundo de investimento internacional que é o actual o proprietário e promotor imobiliário que irá desenvolver a nova Vilamoura World), ou mesmo a holding imobiliária do Senhor Amancio Ortega em Portugal (que já foi considerado o homem mais rico do planeta), ou

ainda a Bouygues Immobilie (que nunca deixou de ser nossa Associada), ou o milionário irlandês e promotor hoteleiro, Denis O'Brien (actual proprietário da Quinta do Lago entre alguns outros hotéis e resorts espalhados pelo mundo), passando ainda por alguns dos principais investidores chineses que tanto têm investido em Portugal ao abrigo do programa Golden Visa, ou mesmo alguns dos principais grupos franceses de investimento imobiliário, que têm sido cativados a investir em Portugal com o sucesso que tem sido o programa fiscal do Residente Não Habitual, entre muitos outros.

Ora, o que fazemos depois com estes Associados internacionais é precisamente colocá-los em contacto com as empresas nacionais nossas Associadas, com vista a troca de sinergias benéfica para ambos.

Por tudo isto, a Associação vem vivendo momentos de grande dinamismo, com a entrada regular de novos associados, o que naturalmente muito nos contenta e nos dá um enorme alento para continuarmos o nosso trabalho, podendo assim continuar a ajudar os nossos Associados, de tal forma que a Associação representa cada vez mais plus na actividade das empresas nossas associadas.

CAPTAR INVESTIMENTO

À luz desse histórico de mais de duas décadas de operação, como define o mercado imobiliário português da actualidade?

O mercado imobiliário português atravessa hoje momentos de dinamismo ímpares. Costumo dizer, sem grandes dúvidas, que imobiliário e turismo são actualmente os dois grandes “motores” da economia portuguesa.

Na verdade, poucos serão os sectores da economia nacional que estão a captar tamanho volume de investimento, primeiro estrangeiro e agora em boa hora e contagiado por aquele, também nacional.

Tem sido com muito contentamento que temos assistido a muitos promotores imobiliários nacionais, nossos associados, que animados pelo actual dinamismo do sector, voltaram a relançar os seus projectos. Muitos destes tinham ficado suspensos, em virtude da crise que atravessámos, estando agora nova-

mente no terreno e a avançar a todo o “gás”. A promoção imobiliária está definitivamente de volta a Portugal e em força. Além de um óptimo sinal para a sua Associação, é um aspecto bastante importante para o sector, pois quando a promoção imobiliária regressa ao mercado é porque este está a demonstrar sinais de consolidação.

Porém, temos vindo a alertar para os perigos que um entusiasmo desmedido e excessivo representa. Na verdade, este sector, que foi o primeiro a cair com a crise, foi também o primeiro a erguer-se, a lutar contra a maré e a vingar. Hoje é um dos mais activos e dos que mais capta investimento. Atravessamos por isso um ciclo positivo. Mas atenção, o imobiliário tem sido repetidamente feito de ciclos, ora positivos, ora negativos e começa a haver demasiados constrangimentos, demasiadas “peças na engrenagem” e caso nada seja feito, esta (“engrenagem”) vai parar e o ciclo negativo rapidamente nos “baterá à porta”.

Conseguimos a difícil tarefa de colocar Portugal nas “bocas do mundo”, pelas boas razões, conseguimos fazer de Portugal um dos destinos preferenciais para se investir. Porém, urge agora proporcionar-lhes a estabilidade e a previsibilidade fiscal e legislativa absolutamente necessária e sem qual não continuarão a acreditar nós.

Sem um quadro fiscal ou legislativo estável e previsível, que não seja alterado a cada quatro anos e agora a cada semana, será impossível continuar a manter estes investidores. Está em causa a cre-

dibilidade do nosso País. Estaremos não só a defraudar as expectativas daqueles que acreditaram em nós, mas também a afastar aqueles que estariam a olhar Portugal para aqui investir.

No seu entender, quais são os grandes eixos para a dinamização e crescimento do sector?

No seguimento do que referi acima, o caminho que deveremos percorrer, neste momento em Portugal e no nosso sector, é o da captação de mais e sempre diferentes formas de investimento.

Como aliás se registou nos últimos meses em Portugal, o investimento estrangeiro, além de introduzir capital e dinamismo em toda a economia, contagia as empresas portuguesas, que passarão também elas a investir, criando um ambiente favorável e propício à dinamização do próprio sector, mas de todos os outros que lhe estão conexos, como o da construção, do turismo, do comércio, entre muitos outros.

Por outro lado e também conforme já referido, é vital para o bem da economia e do sector dotar o nosso quadro legislativo e fiscal de estabilidade, sem ela não seremos capazes de fixar ou captar mais investimento ao nosso País.

EXCESSOS NA TRIBUTAÇÃO

Que leitura faz das alterações legislativas produzidas recentemente e que impacto considera que venham a ter na actividade, refiro-me especificamente ao novo imposto sobre o pa-

trimónio, mas gostaria de obter o seu comentário ao enquadramento jurídico global do sector?

Conforme já vínhamos alertando há cerca de dois anos a esta parte, a euforia e o entusiasmo desmedido, que parte do sector imobiliário demonstrou nos últimos tempos, apenas iriam trazer mais impostos e um acréscimo brutal da carga fiscal ao sector. Infelizmente, tínhamos razão.

Já no anterior Orçamento do Estado, o imobiliário foi um dos alvos. Pois agora com o Orçamento do Estado para 2017, o imobiliário foi considerado uma das principais fontes de receitas. A criação de um designado Imposto Adicional ao IMI e portanto uma duplicação dos impostos incidentes sobre a propriedade, que já são objecto de uma série de outros impostos, como o IMI, o IMT ou o Imposto de Selo, é disso um caso paradigmático. Também o agravamento, entretanto já operado, do IMI sobre os imóveis com exposição solar é outros dos exemplos do curto prazo sobre o aumento da carga fiscal ao sector.

No que diz respeito concretamente ao sector da promoção imobiliária, é muito preocupante a questão de saber se o Imposto Adicional ao IMI abarcará também às empresas cujo património seja composto por imóveis ou terrenos não afectos à actividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, mas sim à construção, promoção ou compra e venda. Ou seja, qualquer empresa de promoção imobiliária, cuja principal actividade é a detenção de terrenos ou imóveis para neles serem desenvolvidos projectos imobiliários, será proprietária de activos imobiliários, que, não se encontrando afectos a natureza agrícola, industrial ou comercial (veja-se por exemplo o caso dos projectos residenciais), ficarão assim sujeitos ao imposto adicional, o que em nosso entender não é justificável nem aceitável, devendo por isso serem também excepcionados da aplicação do imposto, dado estarem afectos a uma actividade profissional.

Caso tal não venha a ser acautelado, tememos que muitas empresas de promoção imobiliária e até de construção, que sejam proprietárias deste tipo de imóveis em desenvolvimento mas ainda não vendidos, não conseguirão suportar mais um aumento de impostos, logo

agora neste momento em que estavam a reabilitar os centros das nossas cidades (os promotores imobiliários são os “fazedores das cidades”), que estavam a colocar no mercado novos e grandes projectos de construção nova, alguns até já fora das grandes cidades e logo agora que o imobiliário estava a ajudar a economia nacional a dar volta.

Em paralelo, é da máxima gravidade o retrocesso legislativo que está em curso no arrendamento urbano, prevendo-se o regresso do congelamento das rendas e a criação de umas designadas “lojas históricas”. Estamos convencidos que, caso tais medidas avancem, o sector do arrendamento e da reabilitação urbana sentiriam um abrandamento significativo. Temos alertado que o mero anúncio destas propostas já tem afastado alguns investidores, maioritariamente estrangeiros, que vêm nesta imprevisibilidade legislativa e nesta “mudança das regras a meio do jogo” um motivo para aqui não investir.

Também a reforma que está em curso no Alojamento Local nos tem preocupado e tememos que os excessos que podem aqui ser feitos possam deitar por terra uma das mais dinâmicas actividades do sector imobiliário em Portugal, que já movimenta milhões e que tanto tem contribuído para o sucesso do turismo e da vida das nossas cidades, que antes se encontravam em ruínas e desertas e hoje estão cheias de uma salutar mistura entre habitantes e turistas.

“FAZEDORES DE CIDADES”

Esta publicação tem um foco muito específico na gestão e administração de Condomínios. Na óptica da dinamização imobiliária, como vê a evolução do perfil do Condomínio? Qual a importância de uma gestão profissional do Condomínio e que contributo podeeste formato trazer ao mercado imobiliário?

Acreditamos que uma maior profissionalização e uma boa regulamentação do sector pode contribuir para o dignificar desta actividade, que tanto importa ao sector imobiliário, mas também às próprias cidades.

Na APPII, temo-nos debatido pela personalização jurídica da própria figura do condomínio, nomeadamente para

efeitos da atribuição de fundos comunitários à reabilitação urbana dos respectivos edifícios.

A reabilitação urbana deve ser feita pelos promotores imobiliários, que são os “fazedores das cidades”, mas também é muito importante que possa ser feito por cada um de nós enquanto cidadãos, enquanto habitantes das próprias cidades. Ora, estando a maioria dos edifícios habitacionais em Portugal constituídos em PH e portanto representados por um condomínio, que tem a seu cargo a boa manutenção do imóvel, sempre entendemos e temo-lo defendido junto das instâncias nacionais e até europeias que os condomínios devem ser susceptíveis de se poder candidatar a fundos, nomeadamente comunitários, para a reabilitação urbana dos respectivos edifícios.

Para o ano de 2017, que tendências pode antecipar para o comportamento do mercado e que iniciativas estão planeadas pela APPII?

Na APPII, continuaremos o nosso trabalho de dinamização e crescimento, seja a nível nacional, procurando estar presente de norte a sul do País incluindo Regiões Autónomas, seja a nível internacional.

Continuaremos a procurar ser uma das vozes mais activas e interventivas do sector, a par da organização regular dos vários eventos e iniciativas que promovemos para os nossos Associados.

Em ano de autárquicas, organizaremos também os habituais Almoços-debate com os principais candidatos a Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, onde serão apresentados os respectivos programas eleitorais e onde os nossos associados e demais convidados terão a possibilidade de colocar já as suas preocupações.

Quanto a perspectivas para 2017 e numa curta mensagem tudo dependerá do que vier afinal a ser aprovado no Orçamento do Estado para 2017, da estabilidade e previsibilidade que venhamos a conseguir dar no futuro (esperemos que próximo) ao nosso quadro legislativo e fiscal e finalmente da mensagem que viermos a passar aos investidores que já cá estão e àqueles que ainda estão a olhar para Portugal; se continuam a ser bem-vindos ou não. ■