



## “Não sabemos que mecanismo de actualização de rendas será adoptado”

**PÚBLICO Imobiliário** - As medidas preconizadas no programa de Governo vão de encontro àquilo que eram as recomendações da troika no que se refere ao arrendamento?

Gonçalo Maia Camelo - O programa de Governo não 'inova' relativamente ao Memorando da troika, limitando-se a desenvolver e concretizar - sempre de forma vaga - algumas das medidas enunciadas no último. Aliás, algumas das medidas previstas no Memorando não constam - pelo menos, explicitamente - do programa de Governo, como por exemplo a possibilidade de pôr termo ao contrato de arrendamento com um pré-aviso máximo de seis meses para efeitos de realização de obras de renovação significativas.

Há vários profissionais deste sector que se têm mostrado preocupados com o facto de o programa de Governo ser omissivo relativamente à aplicação de uma taxa autónoma de 21,5 por cento, em sede de IRS, para os rendimentos de arrendamentos, aprovada pelo último governo. Seria uma medida positiva?



**Gonçalo Maia Camelo**

Por poder representar uma redução da tributação dos senhorios, esta medida seria potencialmente dinamizadora do mercado de arrendamento, podendo contribuir quer para o aumento da oferta, quer para a diminuição do valor das rendas. Não creio, no entanto, que esta seja uma medida essencial ou decisiva, até porque, como é do conhecimento geral, estamos perante uma área com elevados índices de evasão fiscal. Assim, creio que o contributo decisivo poderá advir das outras medidas fiscais igualmente previstas, designadamente a redução ou eliminação dos benefícios fiscais à

aquisição de habitação própria, o agravamento do IMI sobre prédios devolutos e a actualização do valor patrimonial dos imóveis para efeitos de IMI, bem como das medidas destinadas a aumentar a confiança e a segurança dos senhorios (agilização do despejo e restrição do carácter vinculístico dos contratos de arrendamento). Além do mais, convém não esquecer que o acesso ao crédito bancário destinado à aquisição de habitação própria já se encontra substancialmente condicionado - não se prevendo que esta tendência seja invertida a breve trecho -, com o consequente redireccionamento da procura.

**O novo mecanismo de actualização de renda é suficientemente claro e realista para o actual estado do mercado?**

O programa de Governo não permite antever que mecanismo de actualização de rendas será concretamente adoptado, limitando-se a referir que o mesmo ficará dependente das condições de habitabilidade do imóvel e que será desenhado numa lógica de negociação privada entre senhorio e inquilino. **Rui Pedro Lopes**