

**Alterações
legislativas estão
na reta final.
Efeitos vão
demorar.
E o mercado pede
previsibilidade**

Habitação ■ p.3

João Pinheiro da Silva



Mercado ainda espera por previsibilidade

Habitação ■ Edifício legislativo está na reta final de construção, mas vai levar tempo até se sentirem os efeitos no mercado.

O programa do Governo para o setor da habitação encontra-se na reta final, crítica, da regulamentação das opções tomadas nos últimos dois anos. O Construir Portugal é a base da resposta à crise habitacional, mas não será suficiente, porque continuará a faltar a garantia de estabilidade e tempo, num mercado que está longe de ser de resposta imediata.

"A simplificação administrativa e os incentivos fiscais são essenciais, mas não bastam", diz João Pinheiro da Silva, sócio de Imobiliário da CMS Portugal, ao Jornal Económico (JE). "Continua a faltar uma maior previsibilidade regulatória, urbanística e fiscal a médio e longo prazo", acrescenta.

O setor da construção funciona com horizontes de vários anos, do investimento, à construção, à comercialização, principalmente em segmentos como o do arrendamento.

"Sem estabilidade nas regras, nos prazos de licenciamento e no enquadramento do arrendamento, o investimento continuará a incorporar um prémio de risco elevado", diz João Pinheiro da Silva.

Com o quadro legislativo esta-

bilizado, "fica a faltar concretização no terreno".

"Hoje, o problema já não é apenas criar novas leis, mas garantir que elas são aplicadas de forma rápida, uniforme e previsível", diz Pinheiro da Silva. "Em particular, será decisiva a articulação entre Administração Central, municípios, conservatórias, entidades licenciadoras e operadores privados. A lei cria condições, mas a execução é que cria casas", aponta.

A expectativa dos agentes do setor é que as alterações em curso tenham um efeito positivo, "sobretudo se reduzirem custos, encurtarem prazos e aumentarem a confiança dos promotores e proprietários".

"Mas os resultados não serão imediatos. Numa crise de oferta como esta, a resposta exige tempo: projetos, licenciamento, financiamento e construção", diz. "O impacto será tanto maior quanto mais estável e previsível for o enquadramento legal, fiscal e urbanístico. Esta é uma boa matéria para um verdadeiro pacto de regime", acrescenta.

Ano zero da habitação?

João Pinheiro da Silva participará na conferência promovida pelo JE com a CMS Portugal. Constará com a presença de Patrícia Gonçalves Costa, secretária de Estado da Habitação; Gonçalo Regalado, CEO do Banco Português de Fomento; Pedro Coelho, CEO da Square Asset Management; Manuel Maria Gonçalves, CEO APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores; e Patrick Dewerbe e Manuel Silva Nunes, sócios da CMS Portugal. Armindo Monteiro, presidente da CIP – Confederação Empresarial de Portugal, e Vasco Moreira Rato, vereador da Câmara Municipal de Lisboa, encerram os trabalhos.

A conferência "Habitação, ano zero?" realiza-se a 23 de junho, a partir das 9h00, no auditório Rui Pena, na sede da CMS Portugal. O registo para assistir pode ser feito em www.jornaleconomico.pt.



João Pinheiro da Silva
Sócio de imobiliário
da CMS Portugal