

## Editorial



*Afonso Caldeira*

AFONSO CALDEIRA  
(PRESIDENTE DA APCMC)

### CRÓNICA DE UMA TRAGÉDIA ANUNCIADA

Nós bem sabemos que a gestão positiva das expectativas, a esperança e, sobretudo, a confiança são fatores fundamentais para a sustentabilidade dos negócios e para alcançar bons resultados.

Mas, ao mesmo tempo, não nos perdoaríamos a nós próprios, nem ninguém nos perdoaria, se, por ligeireza ou irrealismo, negássemos as evidências que sucessivamente nos indicam que estamos a percorrer um caminho cheio de dificuldades e que nos conduzirá, sem margem para dúvidas, a uma maior e mais grave quebra da atividade das nossas empresas a curto prazo.

Há meses que alertámos os governantes para a situação da progressiva degradação da atividade imobiliária e da construção de edifícios, causada pela recessão da economia e pelo desemprego, pelas restrições do crédito à habitação e, principalmente, pela dificuldade em absorver o imenso stock de ativos imobiliários colocados “a descoberto” pela travagem brusca do mercado.

Na altura, sugerimos uma alteração urgente das leis do arrendamento e do regime da tributação das rendas como forma de dinamizar o mercado do arrendamento e conferir maior liquidez ao imobiliário.

Propusemos, também, a utilização do QREN para promover a reabilitação urbana, sobretudo no domínio da requalificação dos edifícios em termos de eficiência energética, para reduzir os gastos das famílias, melhorar a competitividade das cidades e diminuir as importações de combustíveis fósseis.

Alertámos para a necessidade de moderação fiscal, quer na redução das deduções ao IRS, quer nos aumentos do IMI, para evitar a ruína dos proprietários e uma maior desvalorização dos imóveis e retração da procura.

Advertimos para as consequências da falta das medidas preconizadas, por um lado, e da cegueira fiscal, por outro, quer em termos de falências e diminuição de postos de trabalho, quer em perdas de receita fiscal e aumento dos encargos com a segurança social, que poderão pôr em risco a estabilidade financeira e obrigar a medidas extraordinárias para controlo do défice público.

Tudo terá sido em vão.

A única medida que irá avançar, a destempo, é a alteração da lei do arrendamento. Tarde de mais para reanimar um mercado imobiliário já demasiado deprimido e insuficiente, por si só, para atrair investidores que, entretanto, se afastaram com a ameaça de uma fiscalidade confiscatória.

Como na obra do imortal Gabriel García Márquez, todos conheciam o desfecho e a tragédia poderia ter sido evitada mas os protagonistas não quiseram ou não souberam fazê-lo.

Esperemos que sejam capazes de lidar com as consequências.