



Entrevista ao Jornal *i*

António Frias Marques, entrevistado por **Isabel Tavares**

17-Mai-2012

Ver o original [aqui](#).

A Associação Nacional de Proprietários (ANP) representa cerca de 10 mil senhorios, sensivelmente metade no Norte e metade no Sul, a maioria pequenos proprietários, com uma média de seis inquilinos. Há associados donos de prédios, de ruas inteiras e até de quarteirões, mas também aqueles que são apenas donos do andar que habitam. A grande fatia são mulheres. É que há muitos anos atrás os prédios eram deixados às filhas ou viúvas. Mas desde esse tempo para cá muita coisa mudou e hoje, na Europa, apenas Espanha tem mais proprietários de imóveis que Portugal. António Manuel Frias, presidente da associação, fala de colapso e subversão das regras do mercado. Há 800 mil casas para venda no país, cerca de 65 mil para arrendar, mas não há garantias. O governo quer legislar sobre o tema mas não aceitou nenhuma das sugestões propostas porque interesses mais altos se levantam.

Qual a pergunta mais frequente feita à ANP nos tempos que correm?

As pessoas perguntam um bocado de tudo. O último telefonema foi de uma senhoria que quer despejar o inquilino que não paga renda há seis meses.

A avaliação de imóveis em curso vai trazer grandes alterações em termos de IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis...

O IMI é um imposto que consideramos absurdo. É uma invenção da ministra das Finanças [Manuela Ferreira Leite], em 2003, que não incide nem sobre rendimentos, nem sobre consumo. Uma novidade. Interrogamo-nos sobre porque havemos de pagar sobre uma coisa que não rende, antes pelo contrário, só dá despesa.

As reavaliações, em muitos casos, trazem aumentos superiores a cinco vezes.

Concorda?

Para explicar o inexplicável, arranjaram uma fórmula completamente enviesada e absurda, em que entram uma série de factores, entre eles o preço por metro quadrado, que é neste momento de 603 euros. Quando começou, em 2004, era de 600 euros e chegou a atingir um pico máximo de 615 euros, por volta de 2006.

Com que base foi fixado esse valor?

Estávamos numa época em que as pessoas que fazem as leis julgavam que as árvores cresciam até ao céu. Comprava-se um apartamento por 50 mil euros – se pedissem 60 mil também davam –, e o banco até lhe dizia para levar mais dez mil para comprar a

mobília. Só que em 2008 as Finanças tiveram de baixar o preço do metro quadrado, que está hoje muito perto do valor inicial.

E agora está tudo aflito para pagar o que deve...

Hoje estamos a assistir ao absurdo em que o valor do imobiliário está em queda livre – porque o imobiliário vale zero, não há compradores –, e os valores patrimoniais e fiscais que estão a ser encontrados estão muito acima do hipotético valor real do andar. Ou seja, estou a pagar mais por uma coisa que não vale nada. A avaliação que está a ser feita, e que tinha dez anos para ser feita, ao que parece vai estar concluída no prazo previsto, que é 2013, com um bocado de sangue pelo caminho.

Quantas casas estão à venda em Portugal?

Há 800 mil casas à venda em Portugal. Nas quais ninguém pega, nem sequer há telefonemas a perguntar. Nada! Como é que as Finanças, num momento em que este sector está colapsado, têm o atrevimento de estar a valorizar imóveis com uma fórmula pretensamente científica que permite chegar a estes valores?

As pessoas já começaram a receber as notificações com os resultados das avaliações. O que pensa a ANP sobre os valores?

As notificações que estão a enviar são feitas de uma forma capciosa, para as pessoas não entrarem em revolta como estão a fazer, por exemplo, na Irlanda, onde se recusaram a pagar o imposto especial sobre o imobiliário, de 100 euros por casa. Em Portugal, as pessoas recebem uma notificação que diz qual é o valor patrimonial do imóvel mas abstêm-se de dizer quanto é que ela vai pagar de IMI em 2013, só fazendo as contas. E as pessoas, às vezes, custa-lhes fazer contas. Para nós, e para as coisas serem clarinhas e esclarecedoras, se o imóvel tem um valor patrimonial de 50 mil euros é dizer que para o ano o valor a pagar é 250 euros, aplicando a taxa máxima.

Todas as câmaras aplicam a taxa máxima?

Quase todas as câmaras aplicam a taxa máxima. Em Lisboa, a taxa máxima que agora é de 0,7, eles cobram 0,675, tiram uns pozinhos, para dizer que são bonzinhos. Mas as necessidades de financiamento das câmaras são muitas e as grandes fontes de receita, que eram as licenças de construção e o IMT - Imposto Municipal de Transmissões, estão em quebra, pelo que sobra o IMI, que é o que vai servir para pagar as estruturas camarárias. É preciso ver que antes do 25 de Abril uma câmara de uma cidade de província tinha 100 empregados e até se justificava: os cantoneiros, os jardineiros, um engenheiro... Hoje tem 2 mil empregados. Em muitos concelhos do país as câmaras são o principal empregador, ora há aqui qualquer coisa que está mal. Só a câmara de Lisboa tem mais de 500 arquitetos: arquitetos de primeira, de segunda, de terceira, mais assistentes administrativos, etc...

O que fazem exatamente essas pessoas?

Essa gente complica a vida ao cidadão comum. As coisas estão simplificadas e eles estão lá para complicar.

As pessoas já perceberam que vão ter de pagar muito mais IMI?

Não. Quando interiorizarem vão cair para o lado. Nós temos um inquérito permanente aos nossos associados para monitorizar a média dos aumentos e posso dizer-lhe que quando o valor patrimonial passa para o triplo a pessoa pode dar-se por muito satisfeita,

porque quer dizer que vai pagar cerca do dobro do IMI. Mas estamos a assistir a casos em que o IMI aumenta vinte vezes.

Mas havia uma grande disparidade entre os valores pagos por espaços idênticos, às vezes no mesmo prédio...

Bem sei que havia coisas muito antigas sem avaliação e com valores ridículos. O que a ANP propôs foi que os que estavam a pagar muito descessem e que os que estavam a pagar pouco subissem, para isto ficar equilibrado. Mas isto não vai ficar equilibrado. O que vai acontecer é que os que estavam a pagar muito levam com a moca e ficam a pagar mais 25%, porque a taxa passou de 0,4 para 0,5. É muito dinheiro. As expectativas dos que já estavam avaliados goraram-se... E não havia necessidade de vir por aqui.

O equilíbrio nesta matéria era uma das recomendações da troika e vem no Memorando assinado por Portugal...

A forma como o processo está a ser conduzido faz com que isto seja uma carta fechada, o Ministério das Finanças não sabe quanto é que o IMI vai aumentar. Isto vai ser um bolo incrível. A troika, no Memorando de entendimento, diz que o imposto sobre o património devia aumentar 150 milhões de euros em 2013, ou seja, entre 10% a 15% – sabemos que no ano anterior o imposto foi à volta de 1,1 milhões de euros. Com os aumentos que aí vêm, isto está a ir muito além da troika. Ninguém sabe onde isto vai parar.

O governo também quer aumentar a percentagem do IMI que fica para a administração central, que é retida pelo serviço prestado da cobrança. Concorda?

Por causa disso, há até um movimento para que a cobrança seja feita pelas câmaras. Mas esta é outra novidade. É um imposto municipal mas há uma fatia que é para o governo central. E isto também foi uma forma de o governo pôr o contribuinte a financiar as câmaras, numa altura em que lhes cortou verbas.

No caso de uma casa estar devoluta, a taxa de IMI é ainda mais elevada. Isto é para forçar o arrendamento e a conservação?

Isso é outra coisa que nos põe o cabelo em pé, o pagamento a triplicar para as casas que estão devolutas - e para isso basta não haver consumo de água ou de eletricidade. Isto está previsto na lei. O que acontece hoje é que, nomeadamente nas unidades destinadas a comércio, serviços ou indústria, há ruas inteiras vazias. Isto foi feito numa perspetiva de que os proprietários são uns malandros e têm as casas vazias porque querem, porque gostam.

E são?

Não se trata de nada disso. Em Portugal, neste momento, é impossível alugar uma loja. E numa altura em que é impossível alugar uma loja porque a atividade económica está paralisada – e pode pôr os anúncios que quiser, pode baixar a renda que quiser –, aumenta-se os encargos dos proprietários.

Ruas inteiras vazias em sentido figurado ou de facto?

Há ruas inteiras! A Rua da Boavista, em Lisboa. A Rua de Santa Catarina, que é uma das principais ruas do Porto. De Gonçalo Cristóvão até ao Marquês as lojas estão todas vazias e é uma rua de primeira. A própria rua de Santo António, que agora se chama 31

de Janeiro, está cheia de lojas. Há centros comerciais cheios de lojas vazias, o que era impensável, até naves industriais.

E os senhorios e inquilinos têm negociado a baixa de rendas, por exemplo?

A maior parte dos arrendatários tem pedido para baixar as rendas, até para metade. Há comerciantes que estavam a pagar 2 mil euros – que houve uma altura em que as rendas estiveram um bocado elevadas –, a passar para mil. Perguntam-me: devo ceder? Claro, pelo amor de Deus não deixe o arrendatário ir embora. As câmaras têm brigadas – são estes os empregos jovens que arranjam –, a fazer levantamentos pelas ruas fora: procuram casas devolutas, assentam e depois os proprietários são notificados. A sua casa vai passar a triplicar. Já estão a fazê-lo em Lisboa, mas até foi no Porto que começou mais assanhado.

Um dos objetivos era, além de equilibrar os valores do IMI, estimular o mercado de arrendamento. Mas as rendas não baixam...

Hoje não se aluga nada. A época dos anúncios no Diário de Notícias já passou. Agora, e quando funciona, é no Correio da Manhã e no JN. Alugaram-se muitas lojinhas pequeninas para o negócio do ouro, mas isso é um negócio sazonal, dura um ano. Há a perspetiva de quem faz as leis de que o proprietário tem de ser castigado, é um malandro. Quem juntou dinheiro devia tê-lo gastado em cruzeiros, em safaris, a matar elefantes em África... O proprietário é a pessoa que conseguiu juntar, poupar, para comprar. Também há vidas de trabalho e de pessoas que se privaram, tiveram uma vida de renúncia, como se dizia antes, para ter qualquer coisa sua têm de ser acarinhadas, não têm de estar sempre a levar por tabela. Nesta história do IMI há muitas pontas que estão mal.

Está a falar-me em arrendamento comercial. Mas no caso do arrendamento habitacional?

Nos casos da habitação há muitas casas que estão devolutas em zonas históricas das cidades mas que vêm de contratos de dezenas e dezenas de anos em que o inquilino, quando foi embora ou morreu, deixou a casa num estado de pós-guerra civil. Estiveram ocupadas 50, 60 ou mais anos e não houve manutenção, porque as rendas eram irrisórias e não permitiam obras. E não se mete lá ninguém. Não há o perigo, sequer, de serem ocupadas por indigentes. E o proprietário está descapitalizado. Há até muitos proprietários que nem querem que os inquilinos morram tão depressa, porque não têm dinheiro para fazer as obras. Num prédio, se morrem dois de rajada não há dinheiro para arranjar os dois apartamentos. Esta situação de rendas baixinhas propiciou e potenciou ódios de parte a parte. Eu tenho vários inquilinos e os que gostam menos de mim e me odeiam são aqueles que, provavelmente, pagam rendas de 50 euros. Os que pagam rendas de 600 euros têm um relacionamento às vezes até agradável.

Mas, como lhe disse, um dos objetivos era criar um mercado de arrendamento. Agora se as rendas pagas aos senhorios são iguais às rendas pagas ao banco, não muda nada. Isso vai mudar?

O grande handicap é que há casas para alugar, mas as rendas poderão não estar ao alcance de todas as bolsas. O que se verificou e se está a verificar é que uma parte muito considerável dos nossos concidadãos tem, realmente, rendimentos muito baixinhos. Isto pode ter estado camuflado durante dezenas de anos, mas agora veio tudo ao de cima. É uma vergonha – e eu já disse isso na Assembleia da República –, que passados estes anos do 25 de Abril haja pessoas que sobrevivam com pensões de duzentos e tal euros.

Podiam limpar as mãos à parede, com a falta de condições que as pessoas têm. Uma pessoa que tenha uma pensão de sobrevivência – e há muita gente nessas circunstâncias, nem sequer tem 50 euros para pagar de renda e, com a nova lei, vai ter de pagar mais do que isso.

A ANP lutou por rendas mínimas de 50 euros...

Durante anos lutámos por que houvesse uma renda de 50 euros, porque há rendas de cinco euros e menos. E devo dizer que quem habituou mal os inquilinos foram desde logo as câmaras, porque a maior parte dos inquilinos da Câmara Municipal de Lisboa paga rendas inferiores a 50 euros. E algumas nem sequer são em bairros camarários, porque a câmara de Lisboa, tal como a do Porto, tem muito património disperso. Há pessoas que podem morar nesta rua [D. Pedro V, em Lisboa] sem pagar por isso. Está claro que é preciso ter conhecimentos dentro da câmara...

Mas tirando esses casos, não há casas para alugar por cinquenta euros...

O que acontece é que para haver mercado de arrendamento teríamos de ter pessoas com dinheiro para alugar uma casa. E quando chega a altura, aparecem candidatos mas muitos não têm garantias nem para alugar um quarto, quanto mais uma casa. Se peço uma renda de 500 euros em Lisboa é em conta. Mas se o ordenado do candidato é de 485 euros... Não é possível.

Que garantias são exigidas a quem quer alugar casa?

Não aconselhamos ninguém a alugar uma casa a um agregado familiar que não tenha um rendimento mensal de pelo menos o triplo do valor da renda. Isto significa que se a pessoa tem um rendimento de 900 euros por mês nunca pode pagar, no limite dos limites, mais de 300 euros de renda. Se não, vai haver chatice. Não há milagres, a pessoa tem de comer, tem de se vestir, tem de se transportar...

Foram essas contas que a banca não fez?

Foi o que aconteceu com a compra de andares. Como é que pessoas com ordenados baixíssimos fizeram esse negócio, sem rendimento, sem trabalho, sem ativos, como é que se faz? Como é que os bancos venderam andares a estas pessoas é que me pergunto.

As condições também se foram degradando...

Mas era expectável. Tudo a endividar-se... Esta bebedeira durou 20 anos. Houve aqui uma ilusão coletiva. E quem está a ter problemas agora não é quem entrega a casa ao banco – e ainda há bancos que querem receber dinheiro além disso –, são os fiadores. Muitas vezes os fiadores eram os pais, que tinham uma casinha e que vão ficar sem ela. Isso é que é dramático. Tem de ser casa entregue, dívida saldada. Não adianta estar a abanar a pessoa. Para quê, se a pessoa não tem? Ao menos que ganhe fôlego para poder começar.

Os bancos sobreavaliaram as casas que venderam?

Houve muitas tralfulhices. Nós dizemos o banco, mas o banco nunca tem rosto. Há avaliadores que chegavam ao prédio e sobreavaliavam para que o banco desse mais dinheiro e eles metessem algum ao bolso. Isto, como dizem agora, são as imparidades. Foram vinte anos, de 1988 a 2008. Muitas pessoas estão a entregar as casas ao banco porque se aperceberam que o banco lhes vendeu casas por 100 mil euros, quando agora está a vender por 50 mil. Então, mais vale voltar ao mercado para comprar mais barato.

Mas que propostas tem a ANP para mudar a situação?

Fomos à Assembleia da República e apresentámos propostas, porque ninguém sabe onde há de meter estas questões do arrendamento – já passou pelos ministérios quase todos, só ainda não esteve na Saúde. Esteve na Administração Interna, no Ambiente, na Economia e, agora, na Agricultura. A nossa proposta para corrigir as rendas era utilizar o índice de desvalorização da moeda publicado pelo Ministério das Finanças. De há quarenta anos para cá a moeda desvalorizou 50 vezes. Então, um contrato feito com uma renda de 5 euros vezes o fator de desvalorização dá 250 euros nos dias de hoje. Esta seria a renda equivalente. Como as pessoas hoje também já não estão a pagar 5 euros, pagam uma média de 50 euros, teriam ainda um prazo de três anos para se adaptar. Fomos até mais conservadores do que a lei, que não prevê um período de adaptação aos novos valores e o inquilino pode ser posto perante uma renda muito exagerada.

Mas o que está em causa são os valores das casas...

Lamentamos. A casa tem um dado valor, a partir do momento em que se mete aqui o valor do rendimento do inquilino ou do agregado familiar, está tudo aboborado. Se é assim, também deviam pôr a Segurança Social a pagar um subsídio de renda. Mas o governo já veio dizer que não há dinheiro. Portanto, o senhorio será a Segurança Social.

Na sua perspectiva os senhorios sempre agiram bem?

Há muitos anos, em todas as ruas do país havia andaimes para fazer a conservação dos edifícios. Porque havia uma lógica entre o rendimento e a conservação. Porque não tenhamos ilusões: quem tem de pagar a manutenção do apartamento é o inquilino, não é o senhorio. Não há omeletes sem ovos. A partir do momento em que se congelaram as rendas deixou de ser possível fazer obras, porque os empreiteiros esqueceram-se de congelar os seus orçamentos.

Qual é o valor médio das rendas em Lisboa e no Porto, por exemplo?

Depende do tamanho e da zona. No Porto, a zona mais barata, que é Campanhã, Bonfim até à freguesia de Cedofeita, Vitória, as rendas são mais baratas. As Antas ou Foz são zonas mais caras. Uma casa de 100 metros quadrados na Rua da Constituição pode valer 500 euros. Em Lisboa são um bocadinho mais caras, mas na zona da Almirante Reis, por exemplo, anda à volta dos 600 euros.

Portugal está longe de uma bolha imobiliária?

Sim. Os espanhóis têm cinco milhões de casas para vender mas são 40 milhões de habitantes. Nós temos 800 mil e destas talvez metade sejam novas. Para arrendar em Lisboa cerca de 40 mil e no Porto 25 mil. Em Lisboa há 135 mil agregados interessados em arrendar, quase o triplo. Mas só 5 mil dão garantias. Por outro lado, a Câmara é o maior senhorio de Lisboa.

Quantos inquilinos tem?

33 mil. Há dois tipos de casas, os bairros sociais, onde ninguém quer morar, e o património disperso, que foi parar às mãos da câmara porque foi subtraído aos legítimos proprietários. Não há uma rua em Lisboa em que um prédio, pelo menos, não seja propriedade da câmara. Eu, se tiver um prédio, sou intimado a fazer obras. A câmara arranja empreiteiros com orçamentos imensos, uma coisa que provavelmente custa 10 mil euros faz-se por 100 mil, que eu jamais poderei pagar, e aquilo fica para venda.

Milhares de imóveis foram parar à Câmara Municipal de Lisboa por este processo. Mas depois, nas mãos da câmara, já pode estar ao abandono.

FIM

