

LISBOA | PORTO

**W**HOUSING  
REPORT  
**2011**

## O RESTO DAS NOSSAS VIDAS

Durante os últimos anos, fizemos tudo o que não devíamos. Gastámos demais, endividámo-nos, destruimos empresas e emprego, desinvestimos, deixámos de poupar, empobrecemos. Parece impossível como se conseguiu este pleno de irresponsabilidade, mas o facto é que, sem tergiversações, cavámos fundo o buraco em que acordámos.

Durante demasiados anos, um país inteiro deixou-se embalar na fantasia de que podia comprar sem pagar, melhorar de vida sem produzir mais, gastar sem poupar. Uma vertigem colectiva em que quase todos tentaram beneficiar de uma economia fátua, que na dinâmica do curto prazo camuflava um racional económico-financeiro radicalmente insustentável. Na base de tudo, esteve sempre uma ideia simples: gastar sem ter, lema para podermos – no maior número possível – viver como se tivéssemos... A garantir o milagre, lá estaria o mercado – ou os mercados – que proveria(m).

A expressão desta deriva é visível transversalmente, sector a sector. No imobiliário, que é o que aqui interessa, o desastre da receita está à vista.

Um país de salários baixos que vendeu a milhões de trabalhadores o sonho da casa própria, um país que destruiu activamente o mercado de arrendamento, um país de "proprietários" amarrados às suas casas e aos créditos que as suportam. Portugal deu aos bancos um negócio exuberante - ao que consta, hoje na ordem dos M€ 140.000 -, mas vê-os agora a braços com a recepção de centenas de casas por dia, fruto do desespero e da incapacidade de gente a quem a dureza da aritmética se impôs.

Temos pois um mercado de crédito hipotecário que começa a evidenciar patologias sérias. Um montante de mal-parado que sobe consistentemente, uma inegável resistência ao efectivo e cabal reconhecimento da situação, condições de extrema dificuldade para a negociação ou renegociação de empréstimos, sombras iniludíveis quanto aos cenários de (in)cumprimento de muitos contratos celebrados.

A par disso, e por força de uma mesma aposta política, económica e financeira, o arrendamento continua a não ser opção. Não há oferta capaz de dinamizar o mercado, não há confiança, não há um caminho de futuro. E, numa implicação não menos grave, as nossas cidades degradam-se mais e mais a cada novo dia. Assestando baterias na promoção do mercado de aquisição, conseguimos, com um só tiro, acertar em dois alvos: destruimos o mercado de arrendamento e, orientando o investimento para a construção nova, ferimos de morte qualquer desígnio sério de regeneração das nossas cidades nos seus núcleos históricos e consolidados. Como pano-de-fundo, e como se não bastasse, fomos tenazes numa ocupação do território tendencialmente má – ou mesmo muito má –, quer do ponto de vista urbanístico, quer em geral do ponto de vista das clivagens que fundou ao nível do desenvolvimento regional e das irracionalidades que induziu na utilização de redes e recursos.



**SOFIA GALVÃO**

*Sócia de Imobiliário, Urbanismo & Ambiente  
Vieira de Almeida & Associados –  
Sociedade de Advogados, R.L.*

Chegámos pois ao pior dos mundos: créditos por pagar por parte de muitos portugueses que passaram da ilusão ao pesadelo, bancos inundados de mau produto imobiliário, cidades a carecer de uma regeneração que nada nem ninguém anuncia, um mercado de arrendamento que não consegue ser alternativa, um território desequilibrado e ainda profundamente carente de um pensamento capaz de dar sentido e coerência à sua ocupação.

E agora? Esta é a grande questão. E a resposta que possamos dar-lhe definirá o roteiro do resto das nossas vidas.

As gerações que fazem o Portugal que somos têm a responsabilidade histórica de escrever o futuro e, no imobiliário, tal só pode significar a urgência de um caminho substancialmente diferente.

Será preciso, desde logo, repensar quase tudo no crédito. No novo e naquele que foi concedido nestes anos. No novo, o desafio é refundar: ganhar dinâmica em bases mais sólidas, com bancos que substituam a mera acumulação de garantias por muito maior exigência na análise de risco – só assim não se estigmatizará por alguns anos um mercado que é, e será sempre, económica e socialmente imprescindível. No crédito já concedido, é cada vez mais óbvio que o modelo estiolou e que muitos milhares de portugueses não aguentarão o peso da dívida. Ora, na maioria dos casos, tudo o que não passe por libertá-los desse encargo será apenas paliativo. É pois preciso estruturar veículos – idealmente um grande veículo – capazes de reunir os imóveis numa mesma carteira e de transformar as unidades de participação em aforo seguro, envolvendo os proprietários-devedores que assim passariam a titulares das mesmas e, querendo, a arrendatários dos imóveis cuja compra não puderam honrar. Se o modelo for pensado com escala – e esta é o segredo do sucesso –, não só a sua rentabilidade estará assegurada como os ganhos colaterais da solução serão altamente virtuosos. Por esta via, pode recriar-se um mercado de arrendamento com expressão verdadeiramente nacional e fazer pela retoma da confiança em que aquele terá de assentar muito mais e muito melhor do que faria qualquer reforma da legislação arrendatícia. Paralelamente, assegurada a escala, o modelo tem ainda a vantagem de permitir um investimento efectivo na reabilitação urbana, enquadrando operações integradas e sistemáticas de recuperação de edificado deteriorado. Por fim, a reorientação das opções de ocupação dos espaços disponíveis (e dos investimentos imobiliários que as suportam) induziria evoluções decisivas em matéria de urbanismo e de ordenamento do território, permitindo ter esperança numa nova racionalidade no aproveitamento dos recursos.

Enfim, para grandes males, grandes remédios. E, face à dimensão do problema, talvez o aperto que vivemos possa encerrar a oportunidade para as correcções estruturais que tardam – o importante é que não se perca de vista a integração das soluções e as implicações recíprocas que aquelas podem e devem ter.

O êxito só depende de nós. Tal como o fracasso, evidentemente.//

Edifício Taurus  
Campo Pequeno 48, 4º Esq.  
1000-081 Lisboa · Portugal

Tel.: + 351 217 999 960

Fax: + 351 217 999 965

worx@worx.pt

[www.worx.pt](http://www.worx.pt)



in association with

