

A transformação do mercado imobiliário

Por **PEDRO ALMEIDA E SOUSA**



Sócio coordenador de Imobiliário, Construção e Urbanismo da TELLES

OS ÚLTIMOS DOIS ANOS VIERAM ACELERAR A tendência de melhor administração e utilização do território, nomeadamente onde e como se deve construir, com diminuição da construção em benefício da reutilização do que já se encontra construído, assim como a perceção da composição e atributos dos locais onde vivemos, mas sobretudo da forma como podemos viver e trabalhar nesses locais.

Ao conforto e localização, adicionou-se, entretanto, e por causa da pandemia, a noção de segurança, entendida como a possibilidade de estar relativamente isolado, em família e dentro de um edifício, de habitação, comercial ou de escritórios - por isso a preferência por andares com varandas - assim como o que temos ou teremos à nossa volta, farmácia, hospital, abastecimento de bens, serviços primários e uma boa estrada que ligue à rede de autoestradas, para podermos sair dali...

Se verificarmos os princípios conformadores do PRR (Plano de Recuperação e Resiliência) e da Lei de Bases do Clima, Lei 31/2019, de 31 de dezembro, e se quisermos andar para trás, a Lei de Bases do Solo, veremos que todos abordam o problema da utilização mais eficiente (mais sustentável), mais controlada, dos recursos, quaisquer que eles sejam, solo, energia, materiais, entre tantos outros.

Outros indicadores internacionais vão dizendo que o mercado imobiliário está a mudar e que o investidor olha agora para o investimento em

parques solares, eólicos, edifícios para acomodar indústrias de *life science*, deixando para o fim os tradicionais mercados, hoje menos apetecíveis.

No entanto, se não houver investimento naquilo que é necessário para nós vivermos e vivermos com condições que na Europa (e em Portugal) são consideradas adequadas, julgo que para todos, estaremos a provocar a subida do preço dessa necessidade.

Ou seja, temos que continuar a investir no mercado residencial, normal, no mercado de rendas acessíveis, no mercado de luxo, no mercado para utilização por curtos períodos, para estudantes, para gente maior, para quem tem sentimentos de proprietário, para aqueles que não querem ficar amarrados ao andar e o local do andar, enfim para todos.

E aqui estou chegado ao único tema para o qual eventualmente poderei ter “carteira” para escrever, as regras jurídicas da utilização da propriedade, nomeadamente o arrendamento.

Tudo o que disse antes, assim como a experiência de quem advoga neste mercado, tem mantido na minha cabeça a ideia que temos que encontrar novos institutos e regras de utilização dos imóveis, com rendimento, nos diversos formatos que vão surgindo e que só com muita imaginação conseguimos subsumir ao arrendamento.

Não vou falar na necessidade imperiosa de rever a lei do arrendamento, nem que seja só a sistematização, o português e os lapsos, resultantes do facto de estarmos, nesta área, numa espécie de PREC tardio, mas sim de criar várias molduras jurídicas, claras e ágeis, para o que de novo todos os dias vemos surgir, desde as residências de estudantes, seniores, os serviços de alojamento, espaços de *coworking*, a residência de curta duração, empreendimentos industriais e de escritórios, com gestão partilhada, entre muitos outros.

Acho que vale a pena começar a pensar nestes temas, com grandes buracos, quer jurídicos, mas principalmente fiscais e de estatuto urbanístico, tentando perder os preconceitos e, por uma vez, acompanhar os tempos e as oportunidades. ●

