

APRECIACÃO PARLAMENTAR Nº 120/XIII/4.^a

DECRETO-LEI N.º 19/2019, DE 28 DE JANEIRO, QUE “APROVA O REGIME DAS SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA”

Exposição de motivos

O [Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro](#) vem aprovar o regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária (SIGI), com o intuito, diz o governo, de captar investimento direto estrangeiro para a “promoção do investimento e de dinamização do mercado imobiliário, em particular do mercado de arrendamento”.

Com efeito, a regulamentação das SIGI pretende seguir aquilo que já tem sido feito noutros países europeus com este tipo de sociedades, construídas à imagem dos pioneiros americanos Real Estate Investment Trusts (REIT), onde o objeto maior parece ser o aumento da oferta de arrendamento de longa duração em cada país.

Assim, sendo a promoção do arrendamento um dos principais objetos da experiência de aplicação internacional destes instrumentos, e tendo o Governo usado exaustivamente este argumento como promoção desta sua iniciativa legislativa, foi com surpresa que o Bloco de Esquerda constatou a ausência da sua tradução neste decreto-lei. Efetivamente, embora o regime mencione que as SIGI têm como objeto social principal a aquisição de bens imóveis para arrendamento, este objeto é imediatamente desvirtuado ao ser acrescentado de seguida “ou para outras formas de exploração económica”.

Esta flexibilidade estende-se também, por exemplo, ao período mínimo de detenção do bem imóvel. A par de aquilo que é feito noutros regimes, como é o caso do espanhol, que parece ter sido a principal inspiração para este decreto-lei, os bens imóveis deverão ser detidos por um período mínimo após a sua aquisição, neste caso de três anos. No entanto, ao contrário do caso do espanhol, não existe qualquer obrigação de os bens imóveis serem arrendados durante este período.

Destas benesses introduzidas neste regime que certamente só não terá mais benefícios fiscais para poder evitar o escrutínio na Assembleia da República, decorrem duas evidências imediatas: (1) ao introduzir a expressão “outras formas de exploração económica” abre a porta a que as SIGI sejam maioritariamente usadas para outros fins que não o arrendamento de longa duração, nomeadamente para o alojamento local e (2) ao não obrigar ao arrendamento durante o período mínimo de 3 anos, mas apenas à sua detenção, em nada impede que as SIGI se dediquem apenas à construção/reabilitação e venda de imóveis.

Para melhor se compreender a surpresa do Bloco de Esquerda relembre-se as palavras do Ministro Pedro Siza Vieira a este respeito: “Queremos com esta medida dar um passo adicional, criando sociedades de investimento que só possam investir em imóveis para arrendamento. Existem vários veículos, como fundos e sociedades, que investem em imóveis para comprar e revender. Mas o que precisamos é de trazer investimento para o arrendamento de longa duração. Esperamos com isto dar um contributo para o aumento da habitação a preços acessíveis nas cidades”.

Mais ainda, tendo o governo manifestado a necessidade e a vontade de aumentar a habitação a preços acessíveis nas cidades é de lamentar que não haja uma palavra a este respeito no regime aprovado. Não são criadas quaisquer obrigações às SIGI, nem sequer são dados incentivos, no sentido de disponibilizar habitação a preços acessíveis, seja no momento do arrendamento, seja no momento da venda.

A experiência mostra-nos que os regimes fiscais mais favoráveis para fundos de investimento imobiliários, para não residentes, e ainda a aplicação da legislação dos Vistos Gold, contribuiu apenas para pressionar o mercado imobiliário, para garantir áreas

de negócio e para dificultar o acesso à habitação a preços suportáveis pela população. Nada neste regime faz prever um resultado diferente, apenas a sua exponenciação.

O Bloco de Esquerda considera que não se devem criar mais estatutos especiais que beneficiem a financeirização da economia, tanto mais quando não há qualquer contrapartida que garanta políticas públicas de habitação.

Nestes termos, ao abrigo do disposto na alínea c) do artigo 162º e do artigo 169º da Constituição e do artigo 189º e seguintes do Regimento da Assembleia da República, as deputadas e deputados do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda, requerem a Apreciação Parlamentar do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, que “Aprova o regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária”.

Assembleia da República, 20 de fevereiro de 2019.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,