

FIM DE SEMANA

negócios

negócios.pt

Sexta-feira, 17 de março de 2023 | Diário | Ano XVIII | N.º 4954 | € 3,30
Diretora **Diana Ramos** | Diretor adjunto **Colso Filipe**



CÓDIGO LABORAL

Patrões alegam inconstitucionalidade porque sindicatos não foram ouvidos

ECONOMIA 16



Entrevista a Paulo Amado

“O Guia Michelin perturba o bem-estar na gastronomia”



Apoios no crédito e rendas vão chegar a mais famílias

Saiba quem pode aceder às ajudas e como | **Medidas** avaliadas em 460 milhões | **Imobiliário** critica pacote

PRIMEIRA LINHA 4 a 7

Sondagem. PS e PSD a par. Chega destaca-se

HOME PAGE 2

Bancos nacionais com exposição quase nula ao Credit Suisse

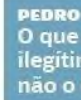
EMPRESAS 18 e 19

Lagarde dá prioridade ao combate à inflação

ECONOMIA 14 e 15



BRUNO FARIA LOPES
Ninguém tem razão, Nem o Governo, nem os supermercados



PEDRO S. CARVALHO
O que é um “lucro ilegítimo” se a lei não o quantifica?



JOANA GAROUPA
As ideias irracionais possuem um poder surpreendente



ARMANDO E. PEREIRA
Tal como o turismo, a habitação precisa de um PIN

SEMANA 8 a 12, OPINIÃO 29 a 31

Futebol

Três grandes encurralados pela pressão financeira

MERCADOS 26 e 27

Publicidade



xplor

BUSINESS WITHOUT LIMITS

Stays | Business Hotels | Meetings

PRIMEIRA LINHA PACOTE HABITAÇÃO

Governo alarga beneficiários dos apoios às rendas e crédito

O IHRU vai calcular e atribuir automaticamente um apoio ao arrendamento a cerca de 150 mil famílias. Já o apoio a quem tem crédito e uma taxa de esforço acima dos 35% será apresentado junto dos bancos, que têm 10 dias para responder. Governo conta gastar 460 milhões com estas duas medidas.

FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt
JOANA ALMEIDA
joanalameida@negocios.pt

O apoio extraordinário às rendas, incluído no “Mais Habitação”, vai prolongar-se por cinco anos e aplicar-se-á aos contratos celebrados até 15 de março. Já quem tem crédito à habitação poderá aceder à bonificação desde que o valor de aquisição do imóvel não tenha ultrapassado os 250 mil euros, sendo igualmente abrangidos os créditos contraídos na primeira quinzena de março.

O Governo afinou alguns detalhes dos apoios anteriormente anunciados, alargando o leque dos potenciais beneficiários, e aprovou esta quinta-feira, em Conselho de Ministros, o respetivo diploma legal. Enquanto este não entra em vigor, fica já a saber-se que ambas as ajudas serão pagas com retroativos a janeiro e que o dinheiro chegará às famílias “o mais tardar até junho”, adiantou António Costa. Esta primeira parte do “Mais Habitação”, agora aprovada, vai custar cerca de 460 milhões de euros, metade do estimado para todo o pacote.

Depois de ter recebido até segunda-feira, 13 de março, “mais de dois mil contributos”, de associações representativas de vários setores, entidades institucionais e cidadãos a título particular, o Governo avançou com algumas alterações à proposta inicialmente posta em consulta pública. Assim, em ambos os apoios são mais os contratos abrangidos – todos os realizados até 15 de março – e, no caso da bonificação para o crédito, serão aceites os créditos com valor em dívida até 250 mil euros, quando na

proposta inicial se previam 200 mil euros, o que mereceu críticas de várias entidades tendo em conta os preços do mercado.

No caso das rendas, o apoio será atribuído de forma automática e mantém-se como limite para uma família ser elegível ter tido no ano passado rendimentos até ao 6.º escalão do IRS, o equivalente a 33.632 euros de rendimento coletável anual. A situação das famílias será revista no fim de cada ano, tendo em conta os rendimentos e a própria evolução da renda. O apoio poderá ir, no máximo, até aos 200 euros e aí não houve alterações. O Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) fará a conta, com a informação de que dispõem as Finanças – de rendimentos e renda, de acordo com os contratos declarados – e o subsídio será atribuído automaticamente e pago pela Segurança Social. Caem alguns limites previstos na primeira versão, como a exigência de a renda estar de acordo com os parâmetros do Porta 65 (que estão abaixo dos praticados no mercado, o que podia deixar muitos contratos de fora), bem como o escalonamento da taxa de esforço.

“

Cinco anos é o período desejável e para o qual teremos de trabalhar, para que as medidas venham a permitir normalizar o mercado de arrendamento.

ANTÓNIO COSTA
Primeiro-ministro

Medida com “razoabilidade”

A medida é vista com bons olhos pelos representantes dos inquilinos: “Atendendo às circunstâncias poderá ser uma medida com razoabilidade”, admite António Machado, da Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL) que, no entanto, lamenta que “não se tenha ido mais longe”, nomeadamente “aumentando a dedução das rendas em IRS, que está com um limite de 502 euros, manifestamente baixo”.

Também a Deco considera que o apoio às rendas é “uma boa notícia” para as famílias e elogia o alargamento da bonificação no crédito à habitação. “É uma ajuda que beneficiará quem tem taxas de juro variáveis e uma elevada taxa de esforço, numa altura em que muitas pessoas estão já a ter grandes dificuldades em pagar o crédito a habitação, com a subida da Euribor”, refere Natália Nunes.

Ainda assim, a especialista tem “dúvidas” de que a bonificação, que tem um limite máximo anual de 1,5 IAS (ou seja, 720,60 euros) por contrato de crédito, seja “suficiente para impedir as famílias de entrarem em rutura ou incumprimento”. “Os 720 euros anunciados podem ser manifestamente insuficientes”, diz, sugerindo que o Governo devia avançar com uma “linha de financiamento” para famílias com crédito à habitação, tal como aconteceu em 2009, em que o Estado apoiava diretamente as famílias no pagamento dos empréstimos à banca.

O restante conjunto de medidas do pacote continua em consulta pública, até 24 de março e António Costa anunciou já que a versão final será aprovada pelo Executivo a 30 de março, seguindo depois para o parlamento, uma vez que se trata de matéria de reserva de competência da Assembleia da República. ■



António Costa adiantou que a segunda parte do pacote Mais Habitação será

150

FAMÍLIAS

Cerca de 150 mil famílias terão direito à atribuição automática do apoio às rendas de acordo com os dados de que o Fisco dispõe.

460

CUSTO

As duas medidas vão custar 460 milhões de euros ao Orçamento do Estado. Não estão incluídos ainda os apoios fiscais.

Marilene Alves



aprovado a 30 de março pelo Governo.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Quem pode aceder às ajudas e como

A versão final do diploma que consagra os dois novos apoios decorre também dos contributos recebidos na consulta pública, disse o primeiro-ministro. Caem alguns limites e alarga-se o universo.

QUEM TERÁ DIREITO AO APOIO À RENDA?

O apoio destina-se a famílias cuja taxa de esforço - percentagem do rendimento gasta mensalmente com a renda - é superior a 35% e cujos rendimentos não ultrapassem o 6.º escalão do IRS (o equivalente a 38.632 euros de rendimento coletável). O contrato de arrendamento terá de estar legalizado, ou seja, declarado às Finanças e tem de ter sido celebrado até 15 de março de 2023 - a forma encontrada para evitar contratos com rendas altas já a contar com o apoio. Já em relação ao valor da renda, o Governo garante que não existem tetos de renda por tipologia que limitem a atribuição do apoio.

QUAL É O PROCEDIMENTO DE ACESSO?

Os arrendatários não terão de fazer nada, uma vez que será o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) a calcular o respetivo valor, tendo em conta os dados de que dispõem as Finanças, seja em relação aos rendimentos do agregado familiar, seja ao contrato de arrendamento e valor da respetiva renda. O pagamento será feito pela Segurança Social, por transferência bancária e para o IBAN que os serviços já detêm.

QUANTO TEMPO DURARÁ O APOIO?

Será calculado anualmente e pode manter-se ao longo de cinco anos, dependendo da evolução do orçamento familiar. Ainda não se sabe quando começará a ser pago - depende da entrada em vigor da lei -, mas o primeiro-ministro disse que espera que aconteça até junho. Com o pagamento do primeiro apoio, serão pagos os anteriores retroativamente a janeiro.

QUAL É O VALOR

DO APOIO?

Será no mínimo de 20 euros e no máximo de 200 euros, calculado apenas em função da taxa de esforço. No projeto inicial previa-se que a renda tivesse de estar de acordo com os parâmetros do Porta 65 e estava previsto um escalonamento na taxa de esforço, mas isso caiu na versão final.

E QUANTO À BONIFICAÇÃO DOS JUROS DO CRÉDITO?

A bonificação do encargo com juros dos créditos à habitação tem como objetivo apoiar as famílias face à subida das taxas de juro. Tem um limite máximo anual de 1,5 Indexante de Apoios Sociais (IAS), ou seja, 720,60 euros, por cada contrato de crédito efetuado até ao dia 15 de março e é operacionalizada diretamente pelos bancos, com efeitos retroativos a janeiro. A bonificação varia em função dos rendimentos das famílias e vai manter-se até ao fim do ano, podendo ser prorrogada se entretanto as taxas de juro não inverterem a tendência de subida.

QUEM PODE ACEDER À MEDIDA?

A bonificação destina-se a famílias com créditos em dívida até 250 mil euros, com rendimentos até ao 6.º escalão de IRS, ou seja, até aos já referidos 38.632 euros de rendimento coletável, e que têm uma taxa de esforço igual ou superior a 35%. Para famílias com rendimentos até ao 4.º escalão do IRS, a bonificação é de 75% do valor adicional dos juros a pagar na prestação da casa, sempre que esse valor superar em três pontos percentuais a taxa contratualizada. Para o 5.º e 6.º escalões, o apoio é de 50%.

QUAL É O PROCEDIMENTO?

As famílias devem contactar diretamente o banco e solicitar o acesso

Tanto o apoio à renda como a bonificação do crédito serão pagos com retroativos a janeiro.

à bonificação, presencialmente ou por meio eletrónico. A instituição financeira deverá comunicar a decisão no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do pedido completo. Se preencher as condições de elegibilidade, a bonificação passa a ser emitida imediatamente após a comunicação e aplicada na prestação imediatamente seguinte. Tal como acontece com o apoio à renda, terá efeitos retroativos a 1 de janeiro.

POUPANÇAS LIMITAM O ACESSO?

Sim. O Governo manteve na versão final a regra de acordo com a qual as pessoas que sejam titulares de património mobiliário, que incluam, nomeadamente, depósitos, instrumentos financeiros, seguros de capitalização, planos poupança reforma ou certificados de aforro ou tesouro, com valor total superior a 62 vezes o IAS, ou seja, 29.786 euros ficam excluídas. Essa limitação não se coloca no acesso ao apoio ao arrendamento porque se quem tem crédito pode amortizá-lo com as suas poupanças, já quem tem casa arrendada nada pode fazer a esse nível.

Bancos colocaram mais de 45 mil clientes em alerta de incumprimento

Os cinco principais bancos que operam em Portugal colocaram mais de 45 mil contratos de crédito à habitação em Plano de Ação para o Risco de Incumprimento desde a entrada em vigor, no início de dezembro, das novas regras. O número de renegociações é muito inferior.

HUGO NEUTEL
hugoneutel@negocios.pt

Os cinco maiores bancos em Portugal tinham, no início de janeiro, mais de 45 mil clientes integrados em Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI), mas apenas uma pequena parte resultou em renegociações efetivas dos empréstimos. E deste universo, só uma fatia aconteceu no âmbito das novas regras decretadas pelo Governo em novembro – as instituições financeiras já o faziam antes.

Na apresentação do lucro de 843 milhões de euros registado em 2022, o presidente da Caixa Geral de Depósitos (CGD) disse que o banco público tinha 37 mil contratos em PARI – o plano que funciona como um alerta para o aumento do risco de incapacidade de um cliente para fazer face às prestações do empréstimo.

Destes, a Caixa tinha em processo de reestruturação cerca de 3.600 contratos, um número muí-

to menor. E os que foram renegociados no âmbito das novas regras eram uma fatia ainda mais reduzida: cerca de 1.600. Recorde-se que os clientes que são integrados em PARI podem escolher não renegociar os respetivos contratos.

Os outros dois milhões foram renegociados ainda antes do decreto-lei publicado no ano passado, que ditou a obrigação de os bancos analisarem os créditos dos clientes e proporem alternativas quando a taxa de esforço ultrapassa determinados limites.

O BCP, que atingiu em 2022 um resultado líquido de 207 milhões de euros, colocou 4 mil clientes em PARI, adiantou em conferência de imprensa o CEO Miguel Maya, sem detalhar quantos destes foram de facto renegociados. O presidente executivo do banco sublinhou que uma renegociação só deve acontecer “quando é mesmo preciso”, e admitiu que “infelizmente há pessoas que precisam”.

O BPI fechou 500 renegociações no âmbito das novas regras, esclareceu o presidente executivo do banco que apresentou um lucro de 365 milhões de euros em 2022. João Pedro Oliveira e Costa afir-

mou que 1% dos contratos são elegíveis. “São dois mil clientes”, esclareceu, acrescentando que, desse universo, o banco chegou a acordar com 25%. Ou seja, 500 empréstimos.

O Santander tinha, no início de fevereiro, dois mil contratos de crédito à habitação integrados no PARI, o que não significa necessariamente que estejam todos a ser renegociados: “Não sei se chegará a metade disso em reestruturações”, afirmou o CEO Pedro Castro e Almeida depois de apresentar um lucro de 568 milhões de euros em 2022. “Agora fala-se muito nisto mas já fazíamos isto todos os meses, este é um número normal”, atirou.

No caso do Novo Banco, o CEO Mark Bourke disse em entrevista ao Negócios que, desde que a lei entrou em vigor, a instituição renegociou 5.500 contratos, havendo um “adicional de mais de 2.500 contratos [renegociados]”.

Os dados mais recentes do Banco de Portugal mostram que dos 1.385 milhões de euros de novos créditos à habitação concedidos em janeiro, 32% corresponderam a renegociações. ■

37

CAIXA

A Caixa Geral de Depósitos identificou 37 mil contratos que cumpriam os requisitos do Plano de Ação para o Risco de Incumprimento.

500

BPI

No início de Fevereiro, o BPI tinha fechado 500 renegociações depois de identificar 2 mil contratos elegíveis para inclusão no PARI.

2.500

NOVO BANCO

O banco liderado por Mark Bourke notou um acréscimo de 2.500 renegociações com a nova lei. O total é agora de cerca de 5.500.



Em janeiro de 2023, quase um terço dos novos créditos à habitação correspondeu

JOSÉ CARDOSO BOTELHO CEO NA VANGUARD PROPERTIES

“Demos o pior dos sinais aos mercados”

José Cardoso Botelho vê nas medidas do Governo sinais de um país que reforça o papel do Estado, “desrespeitando” a iniciativa e a propriedade privada. O gestor critica o afastamento de investidores.

João Cortesão

O pacote de medidas “Mais Habitação” é visto como negativo para o setor imobiliário pelo CEO da promotora Vanguard Properties, José Cardoso Botelho. Em respostas por escrito ao Negócios, o gestor defende que, além de afastar investidores, também vai afetar negativamente a generalidade da população e a economia.

A proposta de Governo “Mais Habitação” vai espoletar um maior investimento no mercado imobiliário português?

Infelizmente tenho a certeza de que esta proposta vai afastar quem cá está e por muitos anos os potenciais investidores, nomeadamente os institucionais, de que tanto precisamos. Demos o pior dos sinais aos mercados: de um país que reforça o papel do Estado em todos os domínios, desrespeitando a iniciativa e a propriedade privada, mostrando ser autista. Quando se legisla num determinado sentido mas os números e os factos apontam para o sentido contrário gera nos investidores uma estranha impressão.

Que impacto é que as medidas vão ter no mercado imobiliário nacional?

A maioria das medidas preconizadas no pacote não vão ter impacto algum, no concreto, mas deixam a marca ideológica.

De que maneira isso pode influenciar a decisão dos investidores de investir?

A confiança é essencial e essa foi abalada nas suas fundações. Portugal deu um claríssimo sinal de que está con-

Sérgio Lemos



tra o capital e o investimento e já agora contra os estrangeiros que cá pretendem investir. Promovemos a chegada dos muito pobres aos quais somos demasiadas vezes incapazes de os integrar condignamente e afastamos os que aportam capital e “know-how”.

De que forma a perda de confiança se vai sentir?

A confiança quebrada induzirá um menor investimento na produção de novas casas para venda e arrendamento agravando o problema da oferta. E, tendencialmente, agravará, ainda mais, os preços. A redução previsível no investimento terá consequências na fileira industrial que fornece os projetos imobiliários e arriscamo-nos a perder, parte si-

gnificativa da capacidade de construção. Entre 2008 e 2022, perdemos 50% dos recursos humanos no setor da construção (de 600.000 para 300.000).

A Vanguard Properties está exposta a investidores institucionais? Qual é o público-alvo da promotora?

Nós preferimos os clientes finais. Não procuramos vender ativos a investidores profissionais. O grupo Vanguard Properties é excepcionalmente sólido em termos económicos e financeiros e por isso não precisa de se financiar através da venda de ativos em “pacote”.

Que consequências poderão surgir da implementação do pacote? Quem vai sofrer o impacto?

As consequências, como se verá ao longo dos próximos meses, vão ser muito negativas não só para os investidores. É um caminho naturalmente legítimo escolhido por quem nos governa, mas que tem e terá consequências económicas e financeiras óbvias, afetando a totalidade da população. Bem sei que o português médio achará que esta medida é positiva e que apenas afeta alguns. Não é assim e vão sentir, no seu bolso, pois, infelizmente, Portugal não gera riqueza há muitos anos e vive do crédito externo.

Há medidas positivas?

O apoio aos mais carenciados é positivo. A simplificação do licenciamento também é uma ideia positiva, mas tudo depende de como é implementada. Não basta simplificar, é preciso garantir segurança jurídica e operacional. ■ MFA

“A maioria das medidas preconizadas no pacote não vão ter impacto, mas deixam a marca ideológica.”