



O Jornal

Económico

Director Filipe Alves | Subdiretores Ana Cáceres Monteiro, Lígia Simões e Nuno Vinha | Diretor de Arte Mário Malhão | Preço €3,50 (cont.) | Sai às sextas-feiras | Nº 2171 | 27 janeiro 2023



Cristina Bernardo

POLÍTICA

“Acordo com PSD? Só com caderno de encargos bem definido”

Ao JE, o novo líder da IL elenca as prioridades na área económica se for chamado a um futuro governo, com redução de impostos sobre famílias e empresas, reformas estruturais e privatizações da RTP, TAP e Caixa na agenda. Rui Rocha rejeita qualquer forma de acordo com o Chega. PSD é o “único interlocutor possível”, mas qualquer entendimento será após as eleições, assegura. ■ P16

Governo só investiu 31% do valor que prometeu no SNS

Exclusivo. O Governo previa um investimento de 555 milhões de euros em 2022, mas execução no SNS não chegou, até novembro, a 31% com apenas 170 milhões e até abaixo do valor homólogo de 2021. Sector fala em suborçamentação “clara e crónica” e com PRR não deve ser diferente. ■ P8

Banca empurra clientes para taxa Euribor a seis meses

Apps e sites de vários bancos apenas permitem simular crédito à habitação com Euribor a seis meses. Em alguns casos, só indo a um balcão o cliente pode aceder a outras taxas. ■ P22

MP investiga Ricardo Moutinho por burla no pavilhão multiusos em Caminha

Justiça está a investigar o empresário que recebeu 300 mil euros adiantados e não devolveu à autarquia por não cumprir contrato de projeto que não se concretizou. ■ P17

PROTAGONISTA
“Inteligência Artificial exige uma regulação poderosa. A riqueza terá de ser melhor distribuída” ■ P4



David Rowan
Investidor e fundador da “Wired UK”

BUROCRACIA
Projetos imobiliários em Lisboa esperam até cinco ou sete anos por licenciamento ■ P22

ET CETERA

MERCADO ONLINE

O BOU MARKET É UMA 'STARTUP' QUE SURTIU EM PLENA PANDEMIA

PUB

Empresas que se distinguem no mercado

2022 SCORING TOP 5%[®] MELHORES PME PORTUGAL[®]

scoring.pt

PUB

Changing tomorrow now

A EDP é número 1 do mundo nas elétricas integradas

Member of Dow Jones Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSAs

edp.com

DISTRIBUIÇÃO
Sem alternativas ao plástico, retalho recusa fim dos sacos ultraleves ■ P10

POLÍTICA MONETÁRIA
‘Sábio’ alemão “menos otimista do que BCE” teme inflação persistente ■ P15

BANCA
Santander, Novobanco, Caixa e Millenium bcp herdaram ativo de 140 milhões de euros ■ P24

Building a better working world

ey.com

27-01-2023

possam pagar. Um dos principais responsáveis por isto é as casas estarem presas no licenciamento”, analisa.

E dá o exemplo do quanto pode encarecer uma casa se o licenciamento for além do tempo previsto: “sabemos que cada ano de atraso do licenciamento tem um impacto no preço de venda final, o preço a que as pessoas compram a sua casa, de 500 euros/m²”. Assim, um apartamento T2 de 100m², pode disparar 50 mil euros por cada ano que está à espera do licenciamento.

Os dados mais recentes demonstram um abrandamento no número de autorizações para construir. Lisboa registou uma quebra de 52% no terceiro trimestre de 2022 para um total de 241 licenças face a período homólogo, foi a segunda maior quebra do país do país em termos absolutos, a seguir ao Porto (-575 licenças, -59%).

Já os preços das casas para venda em Portugal subiram 19% em 2022, o maior aumento anual desde 1991, um sinal de que o mercado continua muito quente, segundo a Confidencial Imobiliário.

O JE pediu uma reação à câmara municipal de Lisboa, presidida por Carlos Moedas (PSD), mas não recebeu resposta até ao fecho da edição.

José Cardoso Botelho da Vanguard aponta que “parece que as coisas estão finalmente a melhorar ao nível das licenças de urbanização” em Lisboa nos projetos que “são totalmente novos”, mas o “problema ainda existe nos processos que foram iniciados antes”. “O pior para o investimento é a falta de previsibilidade. Esse é um problema muito grande porque os capitais têm custos, e os custos até estão a subir”, descreve.

A APPII também aponta os impactos negativos na atração de investimento imobiliário na capital. “O caos do licenciamento, os atrasos, a complexidade, e a burocracia são sempre apontados pelos investidores nacionais e internacionais, como um dos principais obstáculos a investir quer em Portugal, quer nalgumas das nossas cidades onde o caos do licenciamento é mais elevado”, declara Hugo Santos Ferreira.

Há um ano, mais de três mil projetos aguardavam por ser licenciados pela autarquia.

A autarquia foi liderada por Fernando Medina (PS) entre 2015 e 2021 e é liderada por Carlos Moedas (PSD) desde outubro de 2021, que cumprirá dois anos de mandato daqui a nove meses.

Como melhorar?

As fontes do sector imobiliário contactadas pelo Jornal Económico dão várias sugestões de melhoria aos processos de licenciamento na capital portuguesa.

Daniel Tareco defende a melhoria em dois aspetos: primeiro, a “existência de um ponto de contacto do lado do município que acompanhe o procedimento do princípio ao fim e garanta a interação entre o município e o investidor no sentido de ir clarificando dúvidas e/ou solicitando alterações

sempre que sejam necessárias e em tempo útil”. Depois, a “diminuição do tempo de resposta de todos os intervenientes no processo decisório de um licenciamento, isto é, os diversos departamentos da CML e entidades externas”.

E exemplifica como os atrasos têm impactos nas vidas das pessoas que até ficam proibidas de usar... as suas próprias casas.

“Os impactos dos atrasos sentidos nos licenciamentos podem ser enormes e com consequências bastante gravosas para toda a comunidade. Ainda recentemente tivemos um empreendimento com 100 habitações concluído que teve de aguardar nove meses pela emissão de uma licença de utilização. Tivemos famílias a terem de arranjar habitações provisórias pois não se podiam mudar para as suas casas. Temos de arranjar soluções para que isto não se repita”.

Aniceto Viegas elogia o despacho de processos na cidade invicta.

“A câmara do Porto tem o sistema completamente oleado. Tem o sistema BAV (Balcão de Atendimento Virtual). É uma plataforma onde todos os processos e informações são carregados e tem os contactos dos gestores. E tem uma coisa muito boa que é uma preocupação de transparência: as próprias reuniões são publicadas: ‘o requerente veio cá, perguntou sobre tal e tal assunto, esclarecemos de tal forma’. Isto é outra particularidade que dá muita tranquilidade, porque hoje em dia há sempre aquela questões, de que uns estão a ser recebidos e outros não. É um bom exemplo a seguir”.

Para o CEO da Avenue, há um problema no fluxo dos processos. “Sentimos que esse fluxo está pouco fluído e precisa de ser melhorado; passar de departamento para departamento de maneira clara. E também é preciso haver capacidade em termos de técnicos”.

O CEO da Vanguard sublinha que “na legislação existe a figura do diretor-coordenador no licenciamento, só que raramente é usado. Um exemplo: as orquestras têm um mestre, que é quem tem de gerir a orquestra”, com José Cardoso Botelho a defender que nas câmaras deve haver uma pessoa que seja o “interlocutor do requerente, com capacidade de decisão e de coordenação. A coordenação ao nível interno - entre os espaços verdes, tráfego, urbanismo - é um tema que precisa de ser resolvido”.

Já a APPI defende a uniformização das regras de licenciamento nas mais de 300 autarquias em Portugal. “É uma verdadeira loucura. Cada município tem o seu regulamento e realidade”.

Hugo Santos Ferreira também defende a revisão do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que data de 1951. “Está desatualizado, é de uma complexidade intrincada, e leva a que o próprio processo empanque muitas vezes”. E também exige mais digitalização no licenciamento: “A burocracia só leva à corrupção. Se há problemas de corrupção, então a digitalização será mais uma forma de a combater”. ■



BUROCRACIA

Projetos imobiliários em Lisboa esperam anos por autorizações

Há projetos que chegam a demorar cinco anos, ou mais, a serem licenciados pela autarquia. Promotores desesperados com atrasos exigem sistema mais rápido. Cada ano de atraso encarece, em média, cada casa em 50 mil euros.

ANDRÉ CABRITA-MENDES
amendes@medianove.com

Sete anos de espera. Um promotor imobiliário com vários projetos na capital portuguesa continua à espera por uma autorização de construção desde que submeteu o pedido inicial, em 2015. Este é um exemplo do estado do licenciamento imobiliário em Lisboa: o problema não é de agora, mas continua a existir e a travar a entrada de imóveis num mercado com falta de casas e com preços elevados.

"O primeiro projeto que comprámos em Lisboa até foi comprado a um investidor que tinha comprado o terreno à própria câmara municipal. O PIP [Pedido de Informação Prévia] foi apresentado em outubro de 2015, comprámos o projeto em 30 de março de 2016, e neste momento ainda não temos a licença de construção. Sete anos. Estamos a falar de construção nova numa zona urbana na Graça,

nem sequer é um edifício classificado", revela ao JE José Cardoso Botelho, presidente-executivo da Vanguard Properties.

"Este tipos de coisas são muito difíceis de explicar. Percebo perfeitamente que hoje em dia muitos investidores estrangeiros pura e simplesmente desistam. A oferta não está a crescer e é uma pena. Temos ainda uma enorme número de edifícios por reabilitar," acrescenta o promotor.

José Cardoso Botelho destaca que no sector imobiliário "tempo é dinheiro. O maior problema no mercado português é a escassíssima oferta. A procura é elevada e a oferta é pequena, nunca tendo havido no mercado tanto dinheiro. Ao contrário da crise de 2008, a banca está com muita liquidez. Há muito investidor internacional disponível, se não acontece, é por causa do problema do licenciamento", resume.

Outro investidor com avultados investimentos em Lisboa partilha



José Cardoso Botelho
Presidente-executivo
da Vanguard Properties



Daniel Tareco
Administrador
da Habitat Invest

a sua experiência na máquina burocrática da câmara.

"Temos projectos em que um PIP chegou a demorar dois anos, licenciamentos de arquitectura que demoraram quatro anos e loteamentos a demorar três-quatro anos. Estes prazos tornam extremamente difícil colocar mais habitações no mercado, aumentando desta forma a oferta, atualmente tão escassa no município de Lisboa", afirma Daniel Tareco, administrador da Habitat Invest, promotor que já concluiu mais de 13 projetos (500 apartamentos) no município de Lisboa e que conta com 16 projetos em desenvolvimento num valor superior a 600 milhões de euros em vários concelhos da grande Lisboa.

Com vários projetos na cidade das sete colinas, a Avenue também tem sentido dificuldades no licenciamento, reconhecendo algumas melhorias recentes, mas defendendo que é preciso fazer mais.

"Em 2017/2018, os processos

em Lisboa estavam a demorar cerca de nove meses a serem aprovados, o que era perfeitamente aceitável. Hoje em dia estamos com timings superiores a um ano e meio/dois anos para aprovar seja o que for. Isso tem consequências: supunhamos que alguém queira fazer pré-vendas. Tenho um contrato com o meu cliente e se eu não lhe entregar a casa na data-limite, ele tem a possibilidade de rescindir o contrato", diz Aniceto Viegas.

Já a Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPPI) também descreve o impacto da burocracia na capital.

"Conheço vários processos que duram cinco / seis anos. Diria que em média podemos ter um processo a demorar facilmente dois / três / quatro anos", afirma Hugo Santos Ferreira ao JE.

"É um dos principais fatores para que os portugueses não possam ter casas. Preocupa-me que as pessoas não tenham uma casa que