



FCGM - Soc. de Med. Imob., S.A. | AMI 5086 Realtors - Med. Imob., Lda. | AMI 5070

Collection Chiado / Lumiar / Capital / Miraflores / Countryside / Master Minas Gerais, Brasil



www.siimgroup.pt

infos

FEVEREIRO 2019



Enquadramento Macroeconómico

O INE Publicou, em fevereiro, os resultados do crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) para 2018. No total do ano, o PIB aumentou 2,1%, menos 7 pontos percentuais que o observado no ano anterior. Em termos homólogos, aumentou 1,7% no 4º trimestre de 2018.

Apesar das revisões em baixa do crescimento nos próximos anos, por parte do Banco de Portugal, comissão Europeia, FMI e, já em Fevereiro, de igual previsão por parte da Moodys (que manteve a classificação da dívida pública portuguesa, mas apontou riscos na evolução futura), os juros, da dívida pública portuguesa a 10 anos atingiram o nível mais baixo de sempre, abaixo dos 1,5%.

PWC " Emerging Trends in Real Estate®: Europe 2019

Externamente, as opiniões continuam positivas: Lisboa ficou em primeiro lugar no ranking de um estudo da PWC, como a cidade que se perspectiva com maiores crescimentos globais de investimento e desenvolvimento. É considerada a pequena e dinâmica "Rising Star" da Europa.

Lisbon takes the lead		2019	2018
<p>Emerging Trends in Europe 2019 ranked the real estate markets in major European cities according to their overall investment and development prospects.</p> <p>With some of Europe's major markets judged to be peaking, attention is shifting to smaller, dynamic cities; the "rising stars".</p> <p>This year's choice for overall prospects is Lisbon, rising 10 places to number one. Interviewees cite the city's "quality of life" and "positive" leadership. Plus, it's seen as a late-cycle play.</p> <p>Portugal's economy is growing healthily and its capital is now an international destination for companies, investors and tourists.</p> <p>The 10 European cities that are expected to fare best in 2019 are a mix of smaller newcomers, such as Lisbon and the larger, tried and tested markets. It is no surprise, for instance, that German cities still dominate the top spots for 2019.</p>	1	Lisbon	Berlin
	2	Berlin	=Copenhagen =Frankfurt
	3	Dublin	
	4	Madrid	Munich
	5	Frankfurt	Madrid
	6	Amsterdam	Hamburg
	7	Hamburg	Dublin
	8	Helsinki	Stockholm
	9	Vienna	Luxembourg
	10	Munich	Amsterdam

Já internamente, o barómetro PHMS divulgou expectativas menos positivas para os promotores e mediadores nacionais, referindo um possível abrandamento da subida de preços e queda de novas angariações.

Segundo o Confidencial Imobiliário, existem sinais de uma desaceleração nas principais cidades. Isso é evidente nos índices de preços residenciais, que mostram uma redução no crescimento dos preços em Lisboa. Em particular, o Centro Histórico lidera a nova onda de estabilização no mercado.

Resumo de alterações às leis do arrendamento

Nos últimos 6 meses foram aprovadas diversas alterações pelo que embora nalguns casos tenham já sido objecto de referência no INFOSIIMGROUP fazemos aqui uma breve súmula que não dispensa a consulta dos diplomas legais que elencamos abaixo.

Medidas de protecção aos inquilinos

- Os contratos de arrendamento só podem ser celebrados com um prazo mínimo de um ano. A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo -se o contrato em vigor até essa data, ressalvando-se os casos em que o senhorio necessite do locado para habitação própria, ou dos seus descendentes em primeiro grau.

- O atraso no pagamento das rendas (pagamento após o dia 8 de cada mês), implicará um agravamento de 20% (antes 50%), salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento. Se o arrendatário não fizer cessar a mora, o senhorio deve, nos 90 dias seguintes, notificar o fiador da mora e das quantias em dívida.

Caso o arrendatário se constitua em mora superior a oito dias no pagamento da renda (pagamento após o dia 8), por mais de quatro meses, num período de doze meses, poderá o Senhorio resolver o contrato, devendo informar o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento.

- O Arrendatário terá direito de preferência na alienação do locado há mais de dois anos, devendo nesse caso o Senhorio facultar-lhe tal direito por carta registada com aviso de recepção, e tendo o arrendatário o prazo de resposta de 30 dias a contar da data da recepção da respectiva carta.

Será possível o senhorio por termo ao contrato por motivo de obras, mas só quando as mesmas impliquem o desaparecimento do locado. Caso contrário, o contrato fica suspenso durante o tempo que durarem as obras. Se o contrato for denunciado por motivo de obras, o inquilino tem direito a ser realojado numa casa equivalente.

- Os arrendatários poderão fazer obras urgentes à casa, quando o senhorio não as executar, e terão direito a ser reembolsados..

Os inquilinos com 65 ou mais anos ou deficiência igual ou superior a 60% que tenham celebrado contratos antes de 1990 têm protecção especial.

- Quando não existe um contrato escrito, considera-se que o arrendamento tem duração indeterminada se o inquilino provar que paga renda e ocupa o imóvel pelo menos há seis meses.

- Nos contratos comerciais, nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação do contrato

Incentivos fiscais ao arrendamento de longa duração

- A taxa atual a que os senhorios estão sujeitos é de 28% e pode ser reduzida até ao máximo de 10%.

- Os contratos que durem entre dois e cinco anos terão uma redução de 2% ou seja a taxa baixa para os 26%.

- A cada renovação, pelo mesmo prazo (entre dois a cinco anos), será aplicada nova redução de 2%. A redução máxima do IRS nestes casos será de 14%.

- Nos contratos que tenham um prazo de duração entre cinco e dez anos os Senhorios serão tributados com menos 5%, ou seja, 23%. Também se aplica a regra da redução progressiva, conforme forem sendo feitas renovações do contrato e igualmente até um limite máximo de 14 %.

- Para os contratos com prazo de duração situado entre 10 e 20 anos incidirá uma taxa de IRS de 14%, e se os mesmos tiverem prazo superior a 20 anos, a diminuição será de 18%, ou seja, aplicar-se-á a taxa de 10%.

Programa de Arrendamento Acessível

- O valor máximo que as rendas poderão atingir ainda não é conhecido e será definido mais tarde em portaria, mas terá como referência o valor das rendas publicado pelo INE.

- Os senhorios que queiram colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento ao abrigo deste regime terão isenção total de impostos sobre os rendimentos prediais, tanto IRS como IRC.

Lista da Legislação aprovada

- Lei n.º 30/2018 de 16/07/2018 - Regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos – entrou em vigor a 17/07 e está em vigor até 31 de Março.
- Lei n.º 64/2018 de 29 de outubro – entrou em vigor em 30 de Outubro Garante o exercício do direito de preferência pelos arrendatários - (altera o Código Civil, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966).
- Lei n.º 2/2019 DE 9 DE JANEIRO : entrou em vigor a 10 de Janeiro - Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.
- Lei n.º 3/2019 de 9 de janeiro – entrou em vigor a 10 de Janeiro e produz efeitos a 1 desse mesmo mês - Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível.
- Lei 12/2019 de 12 de fevereiro - entrou em vigor a 13 de Fevereiro - Proíbe e pune o assédio no arrendamento.
- Lei 13/2019 de 12 de Fevereiro – entrou em vigor a 13 de Fevereiro - estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a, segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial, fragilidade.

Agravamento do IMI em prédios devolutos

O Conselho de Ministros aprovou a medida que já estava prevista no Orçamento do Estado para 2019 e que permitirá às Câmaras municipais agravarem o IMI de prédios devolutos há mais de dois anos. O agravamento pode ir até seis vezes mais do que a taxa normal do imposto e, depois, ainda poderá ser aplicado mais 10% por cada ano.

A nova legislação vem também alterar o regime que regula a classificação dos prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos. São revistos, nomeadamente, as regras relativas aos indícios de desocupação.

Direito Real de Habitação Duradoura

O Governo aprovou ainda a criação do Direito Real de Habitação Duradoura, que permite estabelecer contratos para a "permanência vitalícia" dos moradores nas casas, através do pagamento ao proprietário de uma caução inicial entre 10% e 20% do valor do imóvel e com o pagamento de uma prestação mensal acordada entre as partes.

Caso o morador desista do contrato durante os primeiros dez anos, o proprietário tem que devolver a caução inicial. A partir desses dez anos, o proprietário pode descontar 5% da caução a cada ano.



Acciona adquire edifício na Estrela

A Acciona chegou a Portugal, numa parceria com a empresa Clever Red - promotor com experiência na reabilitação de edifícios para diferentes usos nos principais bairros da capital portuguesa. O investimento total estimado para o projeto é de 40 milhões de euros.

A primeira operação da Acciona no mercado imobiliário em Portugal foi num empreendimento localizado na zona da Graça e agora avança com este projecto na Estrela.

CML vai arrancar com obras na Praça de Espanha

Em 2020, a Praça de Espanha, será um parque verde, com espaços de recreio, lazer e desportivos. As obras no centro da capital começam dentro de meses e devem estar concluídas no próximo ano, quando Lisboa será "Capital Verde da Europa". As mudanças deverão custar seis milhões de euros à autarquia.

O futuro parque, terá acesso direto aos jardins da Fundação Calouste Gulbenkian, através de uma ponte pedonal. Não é claro ainda para onde será canalizado o trânsito de uma das principais entradas de Lisboa.

