

LEGAL

BREXIT E COVID-19: NUNCA SE ESPERA O INESPERADO - PARTE I

Se perguntarmos a um empresário qual o problema que afeta a Europa, a resposta será “Covid-19”. Há três meses a prioridade era outra e o Brexit uma das primeiras escolhas.

Esta rutura inédita na história do projeto europeu viu-se agravada por se tratar de uma das mais relevantes economias da UE e da sua principal potência militar.

A 31 de janeiro de 2020 entrou em vigor o Acordo sobre a saída do RU, dia em que foi publicada uma Declaração Política estabelecendo o quadro das futuras relações, prevendo um futuro Acordo de Comércio Livre. A 18 de março, após consulta ao Parlamento Europeu e ao Conselho, a Comissão transmitiu ao RU um projeto de texto para nova parceria, propondo que a possibilidade de celebração digital permaneça vedada aos contratos que estabeleçam ou transmitam direitos sobre imóveis.

Seguindo o princípio da atribuição, o direito de propriedade é sobretudo regulado ao nível nacional, onde residem as principais competências sobre regras, gestão, execução e controlo da atividade imobiliária. Cada país tem as suas soluções normativas, aplicáveis dentro do respetivo território nacional, o que fará com que não se conheçam alterações substanciais por força do Brexit.

Sem prejuízo, ainda antes do Brexit, o mercado português lançou alguns sinais de alerta. Recorde-se que após o referendo, sentiu-se uma quebra de cerca de 20% no mercado inglês em Portugal. As perspetivas de desva-

lorização da libra e de descida da economia podem ter retraído os ingleses, afetando sobretudo o Algarve e a Madeira. Contudo, ultrapassado o primeiro embate, o interesse por Portugal não esmoreceu. Atraídos pelo menor custo de vida e o bom tempo, mantiveram a compra de casas, especialmente no Algarve. O RU não deixou de ser um dos principais investidores no nosso mercado. Não cremos que a quebra no sector, e mesmo no do turismo, de “clientes” ingleses seja uma realidade ou esteja unicamente ligada ao Brexit. Um estudo publicado sobre o “Mercado dos Resorts em Portugal” apurou que os britânicos continuam a ser os principais investidores no imobiliário, com principal incidência no Algarve, pese embora as compras feitas por outras 13 nacionalidades.

Mas, afinal, o que mudou na aquisição de uma propriedade em Portugal por um nacional do RU? Nada. O processo permanece igual: terá de obter número de contribuinte português, abrir conta bancária em Portugal, escolher um imóvel, analisar documentos, agendar o instrumento de compra e venda e pagar o preço. O que pode mudar, no fim do período de transição previsto pelo Acordo de Saída (31.12.2020), são as regras para a residência em Portugal. O nosso país tem vindo a preparar o período pós-Acordo e continuará a atualizar o Plano de Preparação e Contingência, aprovado a 17 de janeiro de 2019.



Renata Silva Alves

Abreu Advogados
info@abreuadvogados.com
abreuadvogados.com



João Vacas

Abreu Advogados
info@abreuadvogados.com
abreuadvogados.com

LEGAL

BREXIT E COVID-19: NUNCA SE ESPERA O INESPERADO - PARTE II

À Europa pós-Brexit, que ainda está por conhecer, associa-se nova incógnita do que será a Europa pós-Covid-19. É expectável que a retração económica aguda se traduza em menor circulação e no aumento do desemprego e redunde em menos interesse em aquisições, aumentando a probabilidade de menos procura acarretar uma descida nos preços que, no caso português, vinham aumentando, sobretudo nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

Têm circulado notícias de inação do mercado imobiliário por causa do Covid-19: os investidores não viajam, ninguém quer ver casas, os proprietários não abrem as portas; há reservas canceladas, contratos de compra e venda e de arrendamento suspensos ou cancelados; invocam-se cláusulas de força maior, alteração das circunstâncias ou justo impedimento. Mais do que paralisação, estamos em suspensão para perceber como o mercado e os seus agentes vão reagir. Estes sofrem e vão a sofrer o embate do Covid-19, mas vão ajustar-se, embora não saibamos ainda o custo da recuperação e do caminho a percorrer.

Em face da incerteza deste impacto num dos setores mais significativos no nosso país, não será de dificultar a sua recuperação com medidas como as das alterações ao regime dos Vistos Gold e dos residentes não habituais ou a mudança nas taxas do IMT e na tributação do alojamento local. É tempo de repensar o que fazer para amortizar o decréscimo e reerguer o imobiliário e o turismo.

O presente encerra dúvidas que só o tempo esclarecerá. Brexit e Covid-19 são desafios assimétricos e com impactos distintos; vistos em conjunto, constituem um obstáculo que põe em causa os equilíbrios sociais e económicos da UE e do RU.

Neste tempo de tribulação e de insegurança, usamos o conhecimento e a energia de que dispomos para defender os nossos clientes, de modo a que prossigam as suas atividades com a máxima segurança. Nunca se espera o inesperado, mas nesta ou noutra circunstância, pessoal ou profissional, é bom poder contar com quem caminha ao nosso lado.



Renata Silva Alves

Abreu Advogados
info@abreuvadogados.com
abreuvadogados.com



João Vacas

Abreu Advogados
info@abreuvadogados.com
abreuvadogados.com