

José Saramago Advogados Associados



José Saramago

No memorando assinado com a Troika existe o compromisso de até final de 2012 reavaliar 5,4 milhões de imóveis urbanos, sendo reconhecida a falta de meios por parte do Fisco para realizar esta tarefa irá ser necessária a contratação de empresas privadas que prestam serviços de avaliação imobiliária. Qual a importância deste facto ao nível do direito imobiliário?

Atribuir esta tarefa a empresas privadas é positivo, nomeadamente porque, infelizmente, actualmente ainda há decisões jurisdicionais que, perante litígios de determinação do valor de mercado de imóveis, atendem essencialmente aos valores de avaliação atribuídos pelo Fisco, valores estes, que se encontram quase sempre desfasados da realidade do mercado imobiliário.

Os especialistas nesta área afirmam que esta é uma tarefa realizável, sendo contudo necessária colaboração por parte de todos os intervenientes: municípios, empresas privadas e proprietários. Acredita que esta cooperação pode de alguma forma estar perigada? Com o recurso a «terceiros», ou seja, empresas privadas, a tarefa poderá ficar mais complicada?

O potencial “perigo existente” pode e deve ser afastado, bastando para o efeito que os competentes órgãos administrativos sejam devidamente dotados dos meios de controlo bastantes e necessários maxime para imporem com verdadeira acuidade o respeito pelo princípio fundamental do direito administrativo actual: o Princípio da Transparência.

Diga-se a talhe de foice que semelhante princípio, como é um facto público e notório, foi e tem sido dos mais exaltados por tudo e por todos, quer a nível nacional, quer em todos os demais países Europeus, quer ainda nos EUA e demais países ocidentais.

Ou seja, neste momento único na história temos uma excelente oportunidade para passar das palavras aos actos e, desta forma, testar se, de facto, queremos verdadeiramente erigir em princípio nuclear do sistema semelhante princípio. “A humanidade está pronta para acreditar em tudo, menos na verdade.” (Joseph Schumpeter)

“Excelente oportunidade para passar das palavras aos actos”

Em entrevista à Revista Pontos de Vista, José Saramago, Advogado e Administrador da José Saramago Advogados Associados, abordou diferentes temáticas, ou seja, a avaliação imobiliária, tema em foco depois do memorando assinado com a Troika, bem como a vertente das insolvências e a necessidade em mudar alguns comportamentos e medidas impostas. Não perca.

Acredita que esta reavaliação é essencial e inadiável no sentido de acabar com injustiças? Porque?

A aludida reavaliação é como quase tudo o que provém da actividade humana “uma faca com dois gumes”. Estou, pois, convicto que inequivocamente contribuirá para acabar com algumas injustiças. De facto, uma das consequências que irá certamente ter é a de reflectir-se imediatamente no justo ressarcimento dos direitos dos particulares, designadamente no âmbito das expropriações clássicas e no âmbito das expropriações de sacrifício decorrentes dos efeitos que a elaboração e modificação dos instrumentos de gestão territorial têm na compressão e desvalorização do conteúdo dos direitos patrimoniais dos particulares. Sucede, porém, que existem mais consequências, e, agora, entre outras, cumpre destacar:

- Os novos valores que resultarem de semelhante reavaliação irão, certamente, aproximarem-se mais da realidade, maxime com os valores dos prédios mais antigos não transaccionados a evidenciar um acréscimo exponencial (maxime a repercutir-se em sede de IMI).

Ora, o anteriormente referido, irá, porém, certamente trazer outro efeito colateral qual seja o de expor ainda mais as, já de per si enormes, dificuldades das famílias em cumprirem com todas as suas obrigações (contratuais e legais) até pelo efeito da descapitalização das mesmas. Ou seja, temos que actuar “cum granus salis”, i.e. com muito cuidado, não esquecendo o princípio que todas as reformas fiscais são perigosas. Especialmente quando descentralizam a fixação da carga fiscal para as entidades municipais — à semelhança do que se passou no começo da década 90 do século XX em Inglaterra (levou à demissão da “Dama de Ferro” a então Primeira Ministra Margaret Thatcher) - porque os senhores Presidentes das Câmaras gostam de maximizar as suas receitas.

Não podemos olvidar que as receitas do IMI são, à excepção de um «fee» de cobrança e gestão que fica para os serviços centrais das finanças, devidas às autarquias. Da mesma forma, a taxa anual que recai sobre cada imóvel, entre 0,2% e 0,5%, é fixada pelas Câmaras e até os coeficientes de zonamento, necessários para a avaliação do imóvel, são indicados aos serviços fiscais centrais por um técnico camarário. Isto confere, aos executivos camarários, o poder para aumentarem,

e em muito, as receitas das suas autarquias. Neste particular cumpre pois evidenciar uma verdade de Mr LaPalisse, qual seja a de que a fórmula de avaliação para efeitos de IMI é dura, as tabelas e os coeficientes definidos pelo Ministério das Finanças avaliam, genericamente, as casas pelo seu real valor de mercado e, em alguns casos, até acima dele. É, pois, mais que provável que, com a reavaliação e à medida que o pagamento do novo IMI for alastrando, algumas famílias começarão a ponderar alugar casa, em vez de a comprar, porque os custos de manter uma habitação se tornarão (ainda) mais incomportáveis.

Uma questão ficará, porém, por dar resposta o que sucede às famílias que já contratualizaram com os bancos “a compra da sua habitação própria”? E que, relembramos, em Portugal constituem a grande maioria.

Concluimos, pois, em síntese que no mercado imobiliário actual comprar casa tem agora maiores riscos associados. Ora, uma coisa é o risco e outra, completamente diferente, é o “rebetamento o crash”. Contudo, às vezes, o aumento dos riscos precede o rebentar da bolha. Para bem fechar este puzzle, falta ainda conhecer em detalhe a nova lei das rendas. Mas o mercado do arrendamento deverá ajustar o preço para cima, por efeito do custo fiscal suportado pelo proprietário e por uma maior procura de casas para alugar.

“A elevada percentagem de proprietários em Portugal pode ser boa para as famílias em questão, pois são detentores de importantes activos reais, mas poderá não ser tão boa para a economia nacional, visto que há menor mobilidade laboral e, assim, menor criação de emprego. Por estes motivos, seria útil que, de uma vez por todas, o próximo governo atacasse este problema pela raiz, introduzindo uma nova lei das rendas e implementando mecanismos para melhorar o mercado de arrendamento em Portugal” (sic Alvaro Santos Pereira Portugal na Hora da Verdade pg 245 – actual Ministro da Economia); Esperamos e desejamos que “o misterioso sub-prime” “não venha bater de mansinho e/ou menos ainda de supetão” à porta deste N/cantinho de terra à beira mar plantado, contribuindo para o agravar das já demasiadas agruras existentes ... “logo agora não dá mesmo jeito nenhum” (populus dixit).

Actualmente vivemos um período de constrangimentos económicos que tem promovido o endividamento de famílias e o cerrar de portas

por parte das empresas. Qual deverá ser o papel do advogado em casos aqui descritos?

Especificamente no que diz respeito aos incumprimentos contratuais/não pagamento de dívidas, o Advogado deve promover, com todos os meios ao seu alcance, a rápida resolução destes litígios. Na verdade, para a grande maioria das empresas a rápida resolução destes litígios (meses ou mesmo semanas) é crucial para sua sobrevivência, sob pena de, o não funcionamento do sistema e/ou as suas múltiplas falhas, as reconduzirem ao encerramento que, espera-se e deseja-se, todos querem evitar.

Que consequências poderão surgir pelo facto de termos actualmente um elevado nível de empresas em insolvência?

Respondendo de forma directa e sintética à questão formulada, verificamos que face ao actual regime jurídico que, infelizmente, ainda protela bastante no tempo a justa satisfação dos créditos dos credores, a consequência inevitável é um contágio nocivo das dificuldades económicas entre os vários agentes de mercado.

Ou seja, no momento em que lhe respondo, como é sabido, a Europa encontra-se “sobre forte ataque dos ... “mercados””, ou seja no seu todo é quase certo que vamos ter um agravamento da situação económica global, com mais desemprego e, claro está, uma agravamento da grave crise social que já vivemos. Assim, não obstante a resposta acima que se encontra mais enquadrada do ponto de vista jurídico e mais sintética, resta-me ainda expressar o meu crédito nas sábias palavras de João César das Neves “A recessão e o défice não tem uma solução; tem milhões” (Portugal e Futuro: Falam duas gerações de Economistas). Ou seja, se todos nós, e nesta fase temos que ser mesmo todos os Europeus, trabalharmos mais e melhor, pouparmos mais, investirmos mais e melhor, constataríamos que não podemos concorrer com quem não concorre com as “mesmas armas” e, conseqüentemente, melhorarmos todo o N/sistema legislativo Europeu e o adequarmos verdadeiramente à realidade em detrimento dos interesses instalados que só servem para alguns acumularem “benesses” em detrimento do interesse global. “Se fizermos isto uns tempos veremos que a crise passa muito mais depressa que julgamos” (sic) João César das Neves obra citada. 📌

Questionamos José Saramago sobre um dos problemas que assola actualmente o nosso país, ou seja, a vertente das insolvências em Portugal. Várias questões pertinentes foram realizadas ao nosso entrevistado, numa espécie de «jogo de palavras». Perguntas e Interrogações ao qual o nosso interlocutor não se rogou a responder. Eloquente, conciso e acima de tudo assertivo. Veja as perguntas e respostas.

- A justiça, sobretudo a que se relaciona com as empresas, está na mira da troika. O Estado, ou seja, as Finanças e a Segurança Social, são os principais entraves à recuperação das empresas?

- Há falências que demoram 30 anos a ser declaradas. Estado e os próprios administradores ficam quase sempre com os melhores activos. É legítimo afirmar que nunca se deu prioridade à justiça para os negócios?

- O que é necessário fomentar no sentido de diminuir a morosidade dos processos de insolvência e a dificuldade de recuperação de empresas? São duas das vertentes que precisam de funcionar bem face à previsível contracção da economia em 2012. Que medidas deveriam ser impostas?

- Existem actualmente quatro tribunais comerciais em Portugal: Lisboa, Vila Nova de Gaia e mais recentemente Sintra e Aveiro. Este número é escasso face ao número de insolvências que cresceu 62 por cento em 2010 relativamente a 2009 e mais 7 por cento no primeiro trimestre deste ano face ao período homólogo?

- Haveria maior capacidade de resposta se se introduzisse o mecanismo previsto na lei que possibilita que o juiz seja assessorado por técnicos ou o apoio na sua decisão? É preciso urgentemente criar uma rede de tribunais comerciais em todo o país?

Creio que em primeiro lugar todos os que possam ler estas singelas notícias têm que perceber claramente do que falamos: Assim, cumpre esclarecer que temos mais de dois mil processos de insolvência registados em Portugal em cada trimestre deste ano, sendo "um novo recorde histórico". Um em cada três processos de insolvência envolve "empresas directamente associadas ao sector dos serviços". O segundo sector com maior registo destes processos é o da construção, seguido do sector têxtil.

Ou seja, se fizermos uma pesquisa iremos, certamente, verificar que ¼

“É indispensável dotar a «máquina» dos meios”

de todos os negócios morrem com menos de um ano. Os principais motivos que provocam a morte de um negócio são relacionados com falta de planeamento e com erros estratégicos, entre outros: Falta de conhecimento do ramo de atividade; Falta de conhecimento do público-alvo de seu negócio; Falta de conhecimento dos concorrentes; Como pode verificar, muitos dos problemas que causam o encerramento de uma empresa são causados por falta de planeamento. Neste sentido, as pesquisas têm papel decisivo no sucesso de uma empresa. A falência de uma empresa estará tão mais longe sempre e quando se realizou um verdadeiro business plan antes de colocar uma ideia em prática.

Isto, para lhe dizer que não são só os “mecanismos do Estado que dificultam a vida às empresas, se bem que, claro está, embora repetindo um pouco o já afirmado nas respostas anteriores, a burocracia, a desorganização da máquina do Estado e o excesso de formalismos procedimentais e processuais são também uma das muitas causas das actuais dificuldades económicas das empresas. Neste ponto, uma vez mais, e sempre, não resisto a citar o mesmo autor na mesma obra, i.e. João César das Neves, “Os serviços públicos, se não complicarem, já ajudam” (sic). Assim, não será certamente necessário desfazer o já feito e refazer tudo de novo, o que é de extrema necessidade é que o que já existe funcione e, actualmente, o certo é que, manifestamente, não funciona. Um Estado que se diz de Direito e Democrático no qual o sistema judicial não funciona adequadamente e/ou não funciona de todo, está no médio, longo prazo “condenado” no seu todo, i.e. inclusive como Estado. É, pois, antes de nos lançarmos a “fazer novas leis”, necessário, eu diria mesmo indispensável, dotar a “máquina” dos meios, maxime humanos. Estes, por sua vez, terão que ter uma verdadeira capacidade e conhecimento, i.e. todos os envolvidos, Administradores da Insolvência e demais, mas em especial os Digníssimos Magistrados, quer do Ministério Público quer Judiciais, das duas uma:

-Ou tem que estar dotados de conhecimentos de contabilidade, de gestão, de todas as coisas práticas que constituem o dia-a-dia de uma empresa, recorrendo-se sempre à formação pois que, contrariamente ao que muitos julgam, ninguém nasce ensinado. -Ou, salvas honrosas e magníficas excepções, tem que reconhecer a sua falta de conhecimentos técnicos nestas áreas do conhecimento e, consequentemente, chamarem “para a sua beira” técnicos dotados de conhecimento nas citadas áreas do saber e do conhecimento. Só assim poderíamos então afirmar que todos os envolvidos estavam a contribuir para a solução do problema e não para, como hoje em dia, se-

rem parte do problema. Numa primeira fase, aparentemente iríamos incrementar os custos imediatos, mas a médio longo prazo os ganhos (de tempo, de esforço, de agilizar os processos) em muito superariam estes “custos iniciais”. Em suma penso que a solução passa sim pelo reforço da qualificação dos meios humanos na Justiça a par de simplificação de toda a lei processual, isto porque como resulta claro do que lhe referi acima a mais a rápida e justa resolução de muitos litígios passa não tanto pelo adequado domínio da lei, também ele essencial, mas pelo domínio seguro de questões técnicas não directamente relacionadas com o Direito.

José Saramago
Advogados Associados “Ios”

Av. da Liberdade, 110, 1269-046 Linhas Lisboa
Rua Pedro Álvares, Cabral 24, 4.24. 4º-C
Infantado 2670-391 Loures
Telefone 219 835 555 | Fax 219 8359 835 557

info@jose-saramago.nuga.com
www.jose-saramago.nuga.com

Turismo;
Direito do Trabalho e Segurança Social;
Investimento Estrangeiro e Contratos Nacionais e Internacionais;
Direito Comercial e Societário;
Direito Fiscal (incluindo Aduaneiro) e Planeamento Fiscal;
Propriedade Industrial e Direitos do Autor;
Direito Bancário e Financeiro;
Contencioso e Resolução de Litígios (geral incluindo Arbitragem);
Direito do Ambiente;
Direito do Consumidor;
Direito Farmacêutico;
Direitos Reais, Imobiliário e Urbanismo.

transparência

