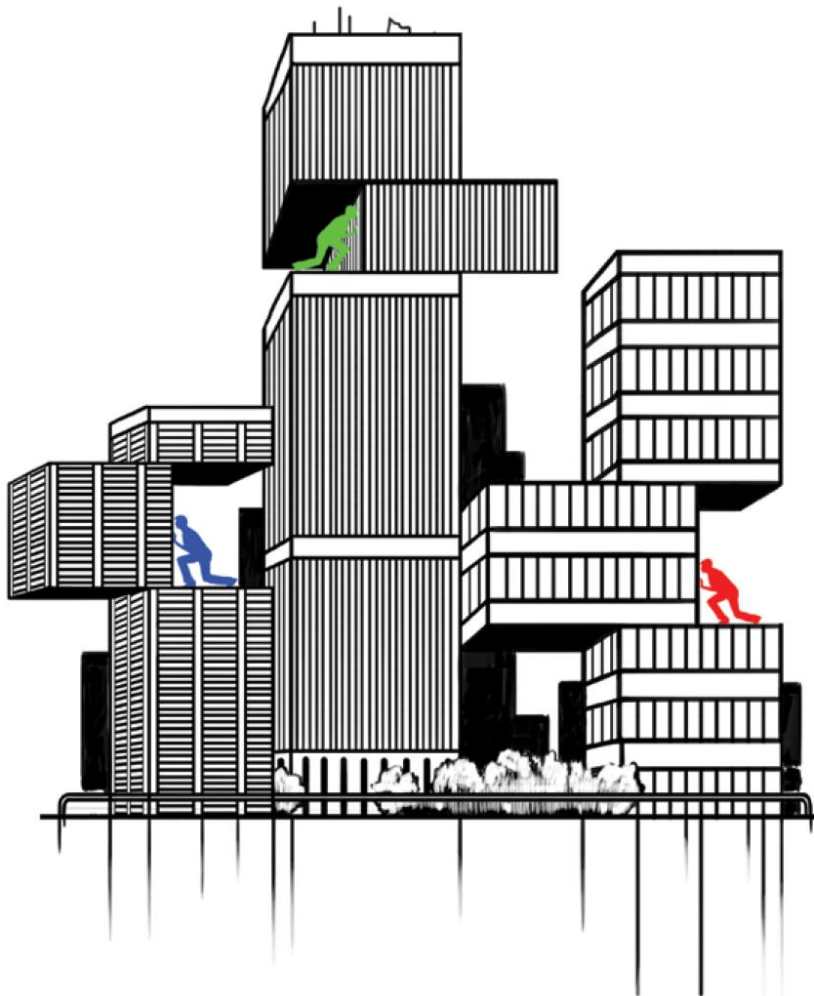


A *troika* impôs e o governo português aprovou uma nova lei do arrendamento. Liberaliza o mercado do arrendamento, agilizando procedimentos e encurtando prazos, mas será que responde, de facto, aos problemas do sector?

O risco da meia reforma



M. Quintão/WHO

O novo regime do arrendamento urbano, contido na proposta de lei n.º 38/XII que o governo apresentou ao parlamento, visa “a modernização do mercado de arrendamento, corrigindo as injustiças do passado, sem a criação de novas injustiças”. E, assim, altera profundamente as regras que regulam o mercado do arrendamento, encurtando prazos e liberalizando as condições dos novos contratos, agilizando o despejo e atualizando rendas. Corajosa nos princípios que enuncia,

conseguirá, no entanto, responder aos problemas de sempre - o congelamento das rendas antigas é um deles, na ótica dos senhorios - ou será apenas a reforma possível? Quatro advogados especialistas em arrendamento dão a sua opinião: Maria José Santana, da SRS, José Pedro Martins, da José Maria Calheiros e Associados, Sofia Plácido de Abreu, da Pares Advogados, e Rui Pedro Martins, da BPO, têm um olhar crítico sobre a nova lei.

Data: Fevereiro de 2012

Página: 13

Periodicidade: Mensal

A reforma possível?

Dependendo da regulamentação posterior, pode dizer-se que se projectou uma Reforma corajosa, que se tornará na Reforma possível consoante lograrem ser limadas as arestas da sua implementação para que a mesma possa eficazmente funcionar do ponto de vista prático

É sempre com cautela que a Lei trata temas da esfera privada e princípios constitucionalmente garantidos, como o de que todos têm direito a habitação adequada em termos de dimensão, higiene e conforto.

Esta proposta de Lei dá uma imagem corajosa no sentido de alteração profunda do Arrendamento; porém, não agrada nem a Senhorios, que se queixam de “subsidiar” há anos os Inquilinos e desempenhar o papel social do Estado, nem a Inquilinos, que “temem” a actualização das rendas e o termo dos contratos vinculísticos.

Imposta no âmbito do *Memorando de Entendimento* tem o mérito de dotar o mercado do Arrendamento de um regime totalmente liberal (prazo e condições dos novos contratos), de agilizar o despejo (prazo médio de três meses), de impor uma moralização fiscal (recurso ao regime especial do despejo) e de determinar uma metodologia para a actualização das rendas antigas. O objectivo é repor a confiança na figura do Arrendamento, um desejável equilíbrio, nunca totalmente conseguido, nas relações Senhorio/Inquilino e travar o “envidamento” das famílias (cultura enraizada de “proprietário” em completo desalinho com a generalidade dos países europeus); por outro lado, sem novas regras que tornem o Arrendamento um negócio atraente, não há como captar recursos para a Reabilitação do património imobiliário, ambos fundamentais à requalificação dos centros urbanos, à mobilidade social e adaptabilidade das famílias em função das suas necessidades económicas e profissionais. Saliente-se, como aspectos me-

“Saliente-se, como aspectos menos positivos, a tramitação extrajudicial do despejo através do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), que não dispensa o recurso aos Tribunais sempre que o Inquilino se oponha”

“A negociação entre Senhorio e Inquilino, para a actualização de rendas, tem contornos que não são facilmente apreensíveis e, se correr bem, não deixa de ter uma moratória de cinco anos até o contrato poder ser denunciado”

nos positivos, a tramitação extrajudicial do despejo através do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), que não dispensa o recurso aos Tribunais sempre que o Inquilino se oponha e, por outro lado, e nos arrendamentos habitacionais, a desocupação poder ser diferida, por razões sociais; e se o Inquilino não entregar o locado, terá que ser requerida a autorização judicial para entrada imediata no domicílio, por Agente de Execução ou Notário, os quais podem pedir o auxílio das autoridades policiais: processualmente, assumir prazo até três meses, é, no mínimo, impraticável.

De assinalar, também, que a negociação entre Senhorio e Inquilino, para a actualização de rendas, tem contornos que não são facilmente apreensíveis e, se correr bem, não deixa de ter uma moratória de cinco anos até o contrato poder ser denunciado, além de que comporta situações de excepção para Inquilinos com mais de 65 anos, com grau de invalidez superior a 60%, ou com carências económicas, o que numa perspectiva social, volta a colocar o Senhorio no papel de suporte providencial da habitação, o que não é, nem pode ser, o fim desta Reforma.

Por último, há que repensar um regime fiscal que penalize proprietários de imóveis devolutos, que venha a introduzir a tão desejada taxa liberatória nos rendimentos prediais, mas que também crie incentivos fiscais à reabilitação e propicie um acesso fácil a fundos e programas que possam financiar os custos da (re)construção, criando oportunidades para as empresas deste sector.

Dependendo do grau de alterações que este projecto venha a



Maria José Santana

Sócia da SRS Advogados, com responsabilidades nas áreas de Imobiliário, Construção e Urbanismo; Contratação Pública; Direito Marítimo; Contencioso e Arbitragem. De 1995 a 2003, foi advogada sénior e sócia na Oliveira, Martins, Moura, Esteves & Associados – Sociedade de Advogados

ter até à sua promulgação, o seu sucesso dependerá, em muito, da sua regulamentação posterior, pelo que se pode dizer que se projectou uma Reforma corajosa, que se tornará na Reforma possível consoante lograrem ser limadas as arestas da sua implementação para que a mesma possa eficazmente funcionar do ponto de vista prático.

Este artigo foi escrito segundo as regras anteriores ao novo acordo ortográfico.

12 Uma revolução ou a reforma possível?

O novo regime do arrendamento urbano, contido na proposta de lei n.º38/XII que o governo apresentou ao parlamento, é uma revolução ou a reforma possível? Maria José Santana, da SRS, José Pedro Martins, da José Maria Calheiros e Associados, Sofia Plácido de Abreu, da Pares Advogados, e Rui Pedro Martins, da BPO, têm um olhar crítico sobre uma lei de contornos liberalizadores e que é apresentada como visando modernizar o mercado de arrendamento

