



“Para dinamizar o mercado, há que ter a ‘coragem’ de ‘mexer’ nas rendas”

Rui Pedro Lopes

Maria José Santana, responsável pelo Departamento de Imobiliário e Construção, da Sociedade Rebelo de Sousa Advogados, analisou as implicações que o memorando com a Troika terá no arrendamento

PÚBLICO Imobiliário - Há quem defenda que as rendas das casas vão baixar, na sequência do memorando de entendimento assinado com a Troika. Concorda com essa análise? Como se fará a baixa das rendas?

Maria José Santana - A intenção do memorando da Troika, no que toca ao arrendamento, é incentivar o mesmo em detrimento do endividamento das famílias na compra de casa própria; porém, há que pensar em termos de mercado e ponderar as leis da oferta e da procura para prever o que pode acontecer. Assim, com as dificuldades previsíveis do acesso ao financiamento, a procura vai aumentar e, tendencialmente, as rendas também. No entanto, a oferta de casas novas não vendidas e desocupadas, casas usadas ou a reabilitar - outro foco do memorando - passa a ser igualmente grande pelo que há espaço para renegociar ou negociar rendas, poder que os inquilinos não tinham. Neste cenário é previsível que as rendas se tornem justas/equilibradas e que o ‘baixar das rendas’ seja uma consequência das leis de mercado. Diferente será a questão de equilibrar as rendas dos contratos ditos vinculísticos com a protecção dos inquilinos mais vulneráveis ou desfavorecidos. Nesta perspectiva, o memorando prevê necessariamente a actualização das rendas, sem prejuízo de terem que ser encontrados mecanismos



“O que pretende alcançar-se com a simplificação do despejo é, retirá-lo do âmbito dos tribunais”, diz Maria José Santana

de equilíbrio, que poderão passar por eventuais benefícios temporais, elenco de situações excepcionais ou mesmo subsídios de apoio às famílias.

A simplificação dos processos de despejo é uma das medidas preconizadas no memorando.

A aplicação desta medida exigirá uma grande capacidade de resposta dos tribunais.

Será possível simplificar estes processos?

O memorando refere explicitamente um procedimento extrajudicial, com o limite de três meses. O que pretende alcançar-se com a simplificação do despejo é, exactamente, retirá-lo do âmbito dos tribunais, a partir de uma determinada fase, ou seja, a entrega do local arrendado, quando não efectuada voluntariamente, obriga a um processo judicial de restituição de posse e a simplificação deste procedimento, designadamente através de outras entidades (eventualmente entidades policiais, designadamente a Polícia Municipal), poderá facilitar este processo.

Quando se fala no memorando em “ampliar as condições de renegociação dos contratos sem termo”, o que é que isso quer dizer?

É, eventualmente, uma forma ‘suave’ para dizer que há que ‘quebrar’ o regime vinculístico que ‘estagnou’ o mercado do arrendamento. No passado, existiu uma motivação financeira e social para ‘congelar’ as rendas - concorde-se ou não com a medida. Agora, e para dinamizar o mercado, há que ter a ‘coragem’ - que a RAU e a NRAU não tiveram ou não lograram obter - de ‘mexer’ nas rendas. Neste sentido, “ampliar as condições de renegociação” pode querer dizer aumentar o leque de condições/opções para ‘renegociar’ rendas, prazos transitórios mais curtos para a actualização, contrapartidas por obras efectuadas pelos inquilinos ou mesmo limites à transmissibilidade.

A tão propalada liberalização das rendas é uma das medidas que

“Solução é viável com ‘sacrifício’ do contribuinte proprietário e senhorio”

Está previsto que os portugueses passem a pagar mais IMI e menos IMT, uma medida que via desincentivar a compra de casa e aumentar a receita fiscal. É um objectivo viável?

Apesar da aparente ‘bondade’ das medidas, cremos que existe alguma incoerência nesta questão; o não atrair as famílias para o endividamento através da aquisição de casa própria, provoca uma queda nas receitas de IMT, pelo que a diminuição do mesmo não terá grande impacto, nem nas famílias, nem nas receitas fiscais, uma vez

que a diminuição decorre de factores exógenos. Mas, pelo contrário, o aumento do IMI afecta não só os actuais proprietários (incluindo os que querem vender e não conseguem) bem como os potenciais senhorios e ainda os interessados na reabilitação; ou seja o aumento gradual do IMI, com a diminuição de isenções, vai agravar a carga fiscal, enquanto que o desagravar do IMT não repõe o equilíbrio preconizado. Assim sendo, é viável a solução, mas com ‘sacrifício’ do contribuinte proprietário e senhorio.

está em cima da mesa e que gera grande controvérsia. O que é que diz o memorando a este nível? Há quem sustente que o documento é um pouco ambíguo em relação a esta matéria?

O memorando é efectivamente ambíguo e refere apenas a renegociação e a limitação da transmissibilidade/comunicabilidade a parentes do 1.º grau; na verdade não se vislumbra que possam ser tomadas medidas radicais com total liberalização do mercado, mas é quase certo que serão criados mecanismos para um ajustamento progressivo, nomeadamente através de rendas controladas, subsídios de renda, incentivos à reabilitação por parte dos senhorios, com actualização indexada ao valor das obras, entre outras. Não há soluções inovadoras mas há que as fazer funcionar! Importa dizer que sejam quais forem os caminhos a percorrer para dinamizar o mercado do arrendamento vinculístico ou sem termo, os mesmos terão que demonstrar um equilíbrio nas obrigações entre senhorio e inquilino e prever medidas que protegerão as famílias mais desfavorecidas e que garantam o acesso à habitação.

As associações de inquilinos defendem que “basta fazer aplicar o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)”, ao nível da actualização das rendas, para que o mercado funcione. Isso é verdade? Se fosse verdade, como explicar que dos quase 450.000 arrendamentos vinculísticos, uma percentagem mínima veio a ser actualizada? O NRAU não contribuiu, quer para a dinamização do mercado, quer para a actualização das rendas. Na verdade, o NRAU criou um impasse já que para a actualização das rendas havia que avaliar e fixar o estado de conservação do local arrendado e o receio de obras de valor incomportável, com a incidência fiscal a nível de reavaliação tributável, com um expectável retorno entre 5 a 10 anos, impediu a actualização para a grande maioria dos senhorios. Por outro lado, o receio de um aumento significativo das rendas irrealisticamente ‘congeladas’ há 30 anos, impediu os inquilinos de solicitar a avaliação do local arrendado e as obras necessárias, o que veio a contribuir para a degradação dos imóveis arrendados em geral.

“Reformas estruturais são fundamentais para o país”

Rui Pedro Lopes

PÚBLICO Imobiliário - Que efeitos poderão esperar-se das medidas previstas no memorando de entendimento com a Troika?

Pedro Seabra - Penso que ouvimos coisas muito erradas dos líderes políticos e muito certas dos elementos da Troika. E estes disseram-nos que vamos ter recessão nos próximos dois anos e que o crescimento económico

só regressa daqui a três anos. Não haja ilusões quanto a isso! Serão tempos muito duros e difíceis. No entanto, penso que as reformas estruturais são fundamentais para o país e já chegam com algum atraso, se olharmos, por exemplo, para aquilo que se passou na nossa vizinha Espanha, que fez as suas grandes reformas em 1985. Quanto ao memorando, há algumas medidas que me parecem positivas. Do ponto de vista empresarial, se a Taxa Social Única diminuir é positivo; do ponto de vista imobiliário, obviamente que uma redução do IMT é muito bem-vinda.

No entanto, o IMT é reduzido mas o IMI sofre um agravamento?

É uma medida muito penalizadora e que não será positiva para o mercado, onde os proprietários já atravessam várias dificuldades.

Como é que encara a revisão prevista para a lei do arrendamento?

A lei do arrendamento é o assunto de que mais tenho falado nos últimos 20 anos e sobre o qual sempre disse a mesma coisa. Esta lei é, juntamente



com a lei do trabalho, o maior ‘cancro’ que tem existido neste país e com repercussões enormes a todos os níveis. Teve repercussão no pouco desenvolvimento do comércio em Portugal até ao aparecimento dos centros comerciais, que não estavam sujeitos à lei do arrendamento. Teve uma repercussão enorme na destruição do centro das cidades, com o que isso implica relativamente ao turismo e a outras áreas estratégicas. Portanto, uma alteração na lei do arrendamento é muito positiva, até porque se anunciam coisas importantes.



O mercado de arrendamento depois da Troika

As mudanças que o memorando de entendimento com a Troika introduzirá no mercado de arrendamento são alvo de análise nesta edição do PÚBLICO Imobiliário **Página 4**