



# Opinião

## A nova Lei do Arrendamento



Magna Escórcio \*

**O MERCADO DE ARRENDAMENTO APRESENTA UMA NOTÁVEL CURVA DE CRESCIMENTO. CRESCE 40% AO ANO**

Com o intuito de “criar um verdadeiro e justo mercado de arrendamento”, foi aprovado no Parlamento, no início do corrente mês de Junho, a nova Lei do Arrendamento que deverá entrar em vigor em Outubro deste ano.

O objectivo da presente reforma é claro: pretende “criar um verdadeiro mercado de arrendamento que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras dos seus recursos – e, por isso, também promotoras da poupança – e que fomentem a sua mobilidade, permitindo-lhes mais facilmente encontrar emprego” (Proposta de Lei nº 38/XII).

Numa altura em que o mercado de arrendamento apresenta uma notável curva de crescimento (mercado cresce 40% ao ano), fundamentalmente devido à dificuldade crescente na obtenção de financiamento para compra de casa, torna-se, de facto, urgente flexibilizar e equilibrar as regras que orientam este mercado. Nesse sentido, a nova lei do arrendamento acaba por ser inovadora, a certo ponto, ao trazer importantes alterações ao regime vigente, designadamente quanto à possibilidade de denúncia, alteração da sua duração e actualização das rendas dos chamados contratos de arrendamento “antigos”/vinculísticos, que durante anos se mantiveram intactos.

Salvaguardando as situações de arrendamento para habitação em

que os arrendatários possuam carência económica e/ou idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, a nova lei prevê a actualização das rendas através de uma base negociação entre as partes, permitindo a sua alteração de acordo com as necessidades de cada um. Na falta de acordo, a actualização da renda terá como limite máximo 1/15 do valor patrimonial do imóvel ou, em alternativa, o pagamento de uma indemnização pelo senhorio correspondente a 5 anos de renda e cujo valor resulta do cálculo da média das propostas apresentadas pelas partes.

Os arrendatários com rendimentos mensais inferiores a € 1.500 terão uma taxa de esforço de 17%, enquanto que os arrendatários com rendimentos superiores terão uma taxa de 25%, sendo que a actualização da renda é necessariamente faseada ao longo de 5 anos.

Foi, ainda, estabelecido um procedimento especial de despejo para efectivar a cessação do contrato e criado o Balcão Nacional de Arrendamento, com o objectivo de agilizar todo o processo. Apesar das boas intenções, prevê-se que, dada a sua complexidade, no final, possa acabar por não ter o efeito desejado.

Sem prejuízo, é certo que o novo modelo, ainda que com alguma timidez, é apto a imprimir uma maior confiança e flexibilidade no mercado imobiliário, levando a uma maior concorrência e equilíbrio nos preços das rendas, resultado esse desejado e crucial para os tempos que correm.

\* Advogada da SRS Advogados





## OPINIÃO P.7



O mercado de arrendamento apresenta uma notável curva de crescimento

**Magda Escórcio**

Advogada da SRS Advogados