



O CONVIDADO

Revisão do Regime do Arrendamento



JOSÉ CARLOS MACHADO
Advogado

chamado Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado em 2006, não resultou. Ainda em projecto, foi recebido com fortes críticas vindas de todos os sectores. Em sua defesa, fizeram-se apenas ouvir os respectivos autores, materiais e morais, e pouco mais.

O processo foi inquinado de base, desde logo no método: os seus mentores pegaram num anteprojecto, que, embora contendo soluções discutíveis, estava bem concebido, feito por quem sabia o que estava a fazer, descaracterizaram-no, e, uma vez semidestruído, coseram os bocados sobranes com linha de

má qualidade, consagrando algumas soluções aberrantes misturadas com outras ineficazes; e, por vezes, com redacção tecnicamente defeituosa. Se há quatro anos éramos acusados de exagero nas críticas, hoje já ninguém se atreve a defender que esta lei não constituiu um falhanço quase total. Já não é apenas uma previsão falível. É a simples observação da realidade. O diploma trouxe algumas soluções positivas, mas falhou redondamente nos seus objectivos fundamentais. O regime de actualização de rendas é absurdamente complicado, quer no processo quer na substância. E como se tal não fosse já de si suficiente para desincentivar a aplicação do mesmo, ainda se consagrou como regra, dando-lhe embora a falsa aparência de uma excepção, uma actualização gradual excessivamente lenta e para valores abaixo do mercado.

Por fim, ainda se acrescentaram consequências penalizadoras para quem desencadeasse a actualização: um agravamento tributário e, na maioria dos casos, a imposição

de gastos, em obras, não recuperáveis como investimento. Havia todas as condições para garantir que ninguém aderiria... E foi o que aconteceu. Quase ninguém aderiu!

Para a "simplificação" do processo de despejo criou-se uma verdadeira armadilha jurídica: sob a falsa aparência de simplicidade, um procedimento especial para as situações de falta de pagamento de renda que veio a revelar-se tão inoperante como o anterior. E, para alguns dos restantes fundamentos, conseguiu-se ainda complicar mais em casos em que havia uma jurisprudência firme. Obteve-se assim o resultado típico das leis concebidas por quem estudou muito mas praticou pouco: continuou tudo mais ou menos na mesma. Ou pior.

Criaram-se dois regimes contratuais alternativos: um é basicamente o mesmo que já existia, com outro nome... O outro, que é de facto novo, ninguém percebeu a vantagem da sua criação e quase ninguém o utilizou... Quanto às obras de conservação, quem pode estar interessado em gastar tendo que

manter o prédio no estado de "falta técnica" em que se encontra, sem poder repercutir tal gasto no aumento do rendimento? No que toca à resolução alternativa de litígios, bastará referir que ainda hoje não estão constituídas todas as comissões arbitrais. E muitas das que foram constituídas não funcionam.

Para o restauro profundo e renovação do tecido imobiliário urbano, o processo de despejo é de contornos e resultados tão incertos que, somado à inevitável morosidade em que se desenvolve, o tornam uma aventura para quem tenha a veleidade de o desencadear. E, de facto, contam-se pelos dedos o número de processos desse tipo instaurados. Este é o resultado que se obtém quando se fazem leis à pressa. Esperemos que o Governo não repita agora o erro histórico de há quatro anos. Deixe cair a arrogância que então teve, ouça quem tenha experiência na matéria, e introduza certamente as modificações legais que são indispensáveis.

Infelizmente, não estamos muito seguros de que isso acontecerá!