



ID: 103838469

23-02-2023

Lex

DIREITO IMOBILIÁRIO

Advogados antecipam aumento de litígios com subarrendamento

O Governo quer o Estado a arrendar casas, para depois as subarrendar a preços mais em conta. A ideia é dar confiança aos senhorios, mas para os advogados especialistas nesta área, o problema está nas mudanças constantes da lei.

JOÃO MALTEZ
jmaltez@negocios.pt

Para alargar a oferta, o Governo propõe-se arrendar casas devolutas, para as subarrendar a preços mais em conta, mas também pagar rendas, após três meses de incumprimento por parte dos inquilinos. As medidas são apresentadas como uma forma de dar segurança aos proprietários, mas os advogados especialistas nesta área inquiridos pelo Negócios têm dúvidas quanto à eficácia destas iniciativas. Dizem que a intranquilidade dos senhorios resulta, sobretudo, das muitas mexidas nas leis e antecipam que os litígios nos tribunais vão disparar.

“A substituição do Estado no pagamento das rendas poderá ser um sinal positivo para os senhorios, desde que não fique dependente da verificação de requisitos que não são compatíveis com a realidade do mercado”, considera Regina Santos Pereira, sócia da SRS Legal. Contudo, esta advogada adianta que “se o início de um despejo logo que o inquilino não pague três meses de renda for uma condição para a substituição do Estado, a medida poderá não trazer qualquer utilidade”. Isto, porque na maioria das vezes os senhorios não iniciam imediatamente um despejo nesses casos, devido aos custos e morosidade dos processos – seja junto do Balcão do Arrendamento ou dos Tribunais.

Para Regina Santos Pereira, “a insegurança sentida pelos senhorios não se encontra, apenas, na falta de pagamento da renda, mas sim num conjunto de circunstâncias que, ao longo dos anos, foram mantidas e agravadas. Tais como a



João Cortesão

Governo propôs medida que visa criar condições para que os senhorios coloquem as casas devolutas no mercado de arrendamento

instabilidade da legislação, com inúmeras alterações de difícil interpretação e de aplicação retroativa que alteram as condições de arrendamento acordadas”.

Filipa Arantes Pedrosa, sócia da J+Legal e também especialista

em imobiliário, segue a mesma linha de raciocínio, para a advogada, “não é só a insegurança no pagamento das rendas que mina a confiança dos proprietários, mas também os atrasos nas decisões dos tribunais e a instabilidade legislativa e fiscal”. Segundo adianta, “a legislação em vigor protege o inquilino, mas esquece o senhorio que quer legitimamente receber o retorno do seu investimento”. “Enquanto estas questões não forem resolvidas, o mercado de arrendamento não vai funcionar.”

Henrique Moser, sócio do Departamento de Direito Imobiliário e Urbanismo da Antas da Cunha ECLJA, diz que “um dos maiores problemas do arrendamento

em Portugal prende-se com a falta de segurança jurídica que os senhorios sentem”. Tal deve-se ao facto de as leis estarem “permanentemente a mudar”, mas também à fiscalidade elevada e à demora dos tribunais até que um despejo de concretize.

“É sobejamente sabido que o Estado é mau pagador. Vejam-se os atrasos crónicos nos pagamentos aos fornecedores ou das indemnizações a que é condenado a pagar”, evidencia Henrique Moser, adiantando que “se o Estado não tem a capacidade para gerir os seus imóveis – fazendo obras e dando-lhes o uso pretendido –, é impossível que tenha capacidade de se substituir aos senhorios”.

Legislação em constante mudança e carga fiscal são maiores motivos de queixa dos proprietários.



Direito à propriedade privada em confronto com Direito à Habitação

O mesmo advogado acredita que esta medida anunciada pelo Executivo no âmbito do programa "Mais Habitação" não entrará em vigor, mas se suceder o contrário, "a litigiosidade vai aumentar, os tribunais vão ficar ainda mais entupidos e os resultados práticos vão ser insignificantes". "Não é 'por decreto' que se resolvem os problemas da habitação em Portugal", sentencia.

Para Moser, o maior contributo que o Estado poderia dar "passaria por uma profunda alteração no processo de licenciamento, de forma que a oferta aumentasse, pela redução dos impostos, designadamente do IVA e do IMT, e por rever a lei processual de forma a agilizar os despejos".

Menos pessimista, Tiago Mendonça de Castro, sócio da Abreu Advogados, explica que "a possibilidade do Estado assegurar o pagamento de uma renda ao proprietário, num espécie de "Garantia Estatal de Pagamento de Rendas" parece ser uma medida válida, que permite, de facto, reduzir a insegurança que alguns senhorios têm".

No entanto, há outro aspeto que Mendonça de Castro evidencia: além do pagamento das rendas terá de estar também sobre a mesa "a conservação dos imóveis em bom estado". Neste âmbito, o mesmo advogado defende que é preciso associar esta medida a "uma garantia dada aos proprietários de que o imóvel será também restituído em boas condições, através de seguros ou de uma caução dada pelo Estado aos senhorios que garante que o imóvel é restituído em boas condições no final do período de arrendamento". ■

O arrendamento compulsivo de casas devolutas será ilegal? Os especialistas em imobiliário dividem-se, mas concordam que há dois direitos constitucionais em confronto: o direito à propriedade privada e o direito à habitação.

Na opinião de Regina Santos Pereira, sócia da SRS Legal, "a legalidade dependerá dos requisitos de aplicação que venham a ser legislados". Para que esta medida possa ser legal, "terá de respeitar o princípio da proporcionalidade entre o interesse público de assegurar o direito à habitação e o direito de propriedade privada". Ainda assim, sublinha a advogada, "esta medida intervencionista

não será bem vista pelos proprietários", pelo que defende que sejam ouvidos antes de ser aplicada.

Para Henrique Moser, sócio da Antas da Cunha ECLJA, "o direito de propriedade consagra a faculdade que assiste às pessoas singulares e coletivas de serem proprietárias de bens, como imóveis". Segundo explica, "o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição dos bens que lhe pertencem" e assiste-lhes "o direito de manterem os seus imóveis devolutos ou sujeitos à utilização que entenderem".

No mesmo sentido, Filipa Arantes Pedrosa, da J+Legal, "en-

tende que o arrendamento compulsivo pode vir a ser considerado inconstitucional por violação do direito de propriedade", mas acima de tudo defende que "é uma medida radical que só vem prejudicar o mercado de arrendamento já tão deficiente em Portugal". Para esta advogada, a lei não pode obrigar "os senhorios a substituírem-se ao Estado na política social. Os idosos e os menos favorecidos devem ser protegidos, mas pelo Estado e não pelos privados".

Já Tiago Mendonça de Castro, sócio da Abreu, entende que "é ainda muito prematuro antecipar ou sequer avaliar a legalidade ou não de uma medida que nem

sequer existe". O que se sabe é que este mecanismo "vai pôr à prova e em confronto dois direitos constitucionais protegidos: o direito à propriedade privada e o direito à habitação", explica.

O mesmo advogado adianta que "impor a um proprietário o arrendamento compulsivo ou obrigatório" parece ofender os direitos de propriedade, mas diz que "também é verdade que existem no ordenamento jurídico português, há dezenas de anos, várias formas de uma pessoa ser despossada ou, no limite, de lhe ser retirada a propriedade de um determinado imóvel em prol de um interesse um interesse público". ■



Uma ação do Estado focada na tomada de posse de imóveis [...] entupiria os tribunais e demoraria anos para se conseguir implementar.



TIAGO M. DE CASTRO
Sócio da Abreu, coordenador da equipa de Direito Imobiliário



Esta medida não será bem vista pelos proprietários. [...] Podem ter razões para manter as propriedades devolutas.



REGINA SANTOS PEREIRA
Sócia da SRS, especialista na área do arrendamento



O arrendamento compulsivo pode vir a ser considerado inconstitucional por violação do direito de propriedade. [...] É uma medida radical.



FILIPA ARANTES PEDROSA
Sócia responsável pela área de Imobiliário da J+Legal



Aos proprietários assiste-lhes o direito, se o entenderem, e pelos motivos que só a si dizem respeito, de manterem os seus imóveis devolutos.



HENRIQUE MOSER
Sócio da Antas da Cunha ECLJA, especialista em Imobiliário

negócios

negócios.pt

Quinta-feira, 23 de fevereiro de 2023 | Diário | Ano XVIII | N.º 4938 | € 2,80
 Diretora **Diana Ramos** | Diretor adjunto **Celso Filipe**

PAULO CARMONA
 Parte do dito pacote à habitação é só fumaça
 OPINIÃO 30



ANNE O. KRUEGER
 O multilateralismo ainda é o melhor
 OPINIÃO 31



Publicidade

PLANO PARA A HABITAÇÃO

Bancos obrigados a calcular bonificação do crédito da casa

• Advogados antecipam aumento de litígios com subarrendamento

ECONOMIA 12, LEX 14 e 15



Empresas que se distinguem no mercado



Energia Finerge constrói 15 projetos eólicos e solares

Empresa gerida por Pedro Norton atingiu recorde nas licenças de produção atribuídas em 2022.

EMPRESAS 18 e 19

Conjuntura Inflação "supercrítica" dá sinais de alívio

ECONOMIA 10 e 11

Reprivatização Governo estuda como recuperar dinheiro que pôs na Efacec

EMPRESAS 21



ESPECIAL UM ANO DE INVASÃO

Putin acelerou fim da era do dinheiro barato

Investidores parecem pouco preocupados com o conflito. A ascensão e queda das matérias-primas.

HOME PAGE 4 e PRIMEIRA LINHA 6 a 9

Financieiros querem margem para subir juros de "leasings"

MERCADOS 22 e 23