

# O (des)equilíbrio no arrendamento

## Regina Santos Pereira, Sócia da Sociedade Rebelo de Sousa & Associados

A lei do arrendamento sempre foi ditada pelo desequilíbrio de direitos e obrigações entre senhorio e inquilino.

O direito à habitação e o direito à propriedade privada viveram e ainda vivem em permanente conflito, apesar de serem ambos direitos constitucionalmente garantidos.

As consequências de tal desequilíbrio foram de grande impacto no mercado do arrendamento. Os contratos renovaram-se indefinidamente, as rendas mantiveram-se fora dos valores de mercado e os proprietários ficaram descapitalizados e, por isso, sem recursos para assegurar a necessária reabilitação das suas propriedades.

A primeira “abertura” ao equilíbrio acontece em 1990 com a publicação do RAU, mas apenas com aplicação para os contratos celebrados após essa data.

Em 2012, foi dado um passo importante para encontrar o equilíbrio, tentando transformar o contrato de arrendamento num modelo que se adequasse à realidade do imobiliário. Na alteração desse ano, o legislador deu um sinal claro de mudança de paradigma, tendo previsto a possibilidade de terminar os contratos de arrendamento antes de 1990 e atualizar as rendas para o valor máximo de 1/15 do valor tributário.

Atendendo a que as mudanças viriam a atingir contratos muito antigos e com arrendatários que, à partida, teriam direito a permanecer nos imóveis durante anos indefinidos, o legislador veio a prever um período transitório para permitir que senhorios e inquilinos se adaptassem a nova realidade legislativa.

Consignaram-se, assim, exceções, no regime habitacional, para proteção dos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos, incapacidade igual ou superior a 60% (cujos contratos nunca poderão ser terminados pelos proprietários) e/ou os agregados familiares cujos rendimentos se encontravam em carência económica (atualmente correspondente aos agregados com rendimentos anuais até 40.600,00€). Nos arrendamentos não habitacionais, o período transitório recaiu, essencialmente, sobre os arrendatários designados por microempresas.

No caso dos arrendatários com carência económica, a atualização das rendas apenas se fez tendo em conta os seus rendimentos e tal limitação deveria manter-se durante cinco anos, findos os quais a renda passaria a ser de 1/15 do valor tributário. Sendo que, nestes casos, os contratos apenas poderiam ser terminados ao fim de sete anos.

As rendas das microempresas foram atualizadas até ao valor máximo de 1/15 do valor tributário e o senhorio apenas poderia fazer cessar o contrato ao fim de sete anos.

Os resultados desta alteração legislativa foram evidentes e começou a aparecer o que se designa, ainda que com alguma timidez, um mercado de arrendamento, isto é, rendas mais próximas do mercado e proprietários a iniciar a reabilitação dos seus imóveis.

Em 2014, o legislador entendeu que havia que reforçar a posição do arrendatário. Fez alguns ajustamentos na lei e alterou significativamente uma outra lei que permitia terminar os contratos quando o proprietário pretendia executar obras de remodelação e restauro profundos. As microempresas viram o período transitório aumentar para oito anos.

No mês de junho de 2017, novas alterações surgiram e, outra vez – em claro retrocesso do tão desejado equilíbrio no arrendamento –, as expectativas dos proprietários foram manifestamente goradas em prol dos direitos dos arrendatários.

A faculdade de terminar os contratos em certas circunstâncias e a possibilidade de atualização das rendas para o valor máximo acima referido foram alteradas para prazos totalmente inesperados.

As rendas que tinham sido alteradas em função dos rendimentos dos inquilinos só poderão vir a ser aumentadas para o máximo legal ao fim de oito ou dez anos (em vez dos anteriores cinco anos) e os contratos apenas poderão ser terminados ao fim de 13 anos. Nos arrendamentos não habitacionais, o período transitório passou de oito para 15 anos e nasceu a figura das lojas históricas como nova exceção para protelar o fim do contrato.

Não obstante este novo quadro legislativo e ainda com discussões jurídicas pendentes quanto à aplicação das alterações publicadas há menos de um ano, discutem-se – mais uma vez – novas alterações à lei do arrendamento.

As alterações em discussão representam mais um evidente retrocesso para o equilíbrio no arrendamento e é indiscutível que os conflitos entre senhorios e inquilinos irão agravar-se, perturbando o investimento que tem vindo a ser feito nos últimos anos no mercado imobiliário.

Enfim, mais uma vez, o legislador não resistiu a alterar a lei, ultrapassando a mais elementar regra que deve anteceder as mudanças legislativas: dar tempo ao tempo para saber o que mudar com a sapiência da experiência.