



Opinião



Direito Aberto

Gonçalo Maia Camelo

Coordenador do Escritório da Madeira da SRS Advogados

Colaboração com a:



'Liberalização' do mercado do Arrendamento: sete anos 'perdidos'

A nova Lei do Arrendamento Urbano aprovada em Conselho de Ministros, mas que ainda carece de aprovação parlamentar, promete pôr – finalmente – termo ao regime das chamadas 'rendas dos contratos de arrendamento antigos', cuja aberração e iniquidade apenas não era/é assumida por quem dele vinha/vem beneficiando.

Com efeito, de acordo com as informações disponibilizadas, o novo regime recupera o modelo de actualização/liberalização das rendas (ou, em alternativa a essa actualização/liberação, de devolução do locado) que se encontrava previsto no diploma aprovado no final do ano de 2004 pelo Governo de Pedro Santana Lopes, e que viria ser travado em virtude da dissolução do Parlamento pelo Presidente Jorge Sampaio, e abandonada pelo subsequente Governo do Partido Socialista.

Este último – como em tantos outros casos – preferiu optar por uma solução 'porreira' (acenando com a possibilidade de actualização das rendas, mas diferindo-a ao longo de – muitos – anos), burocrática (impondo avaliações fiscais, vistorias aos imóveis e o recurso a comissões municipais) e que dificilmente comportava qualquer benefício – ou justiça – palpável para os senhorios

(que passavam, de imediato, a pagar IMI com base no valor actualizado do imóvel).

O corolário desta solução foi o expectável: apenas cerca de 3,5% das 'rendas antigas' foram objecto de actualização...

Por sua vez, o modelo agora (e antes) escolhido assenta numa negociação entre inquilinos e senhorios e nas declarações de vontade dos mesmos, designadamente sempre que estejam em causa inquilinos com menos de 65 anos (o que, segundo dados oficiais, corresponde a cerca de 40% do universo de inquilinos).

O processo negocial será iniciado pelos senhorios, a quem cabe propor o valor das novas rendas pretendidas. Perante tal proposta, os inquilinos podem (1) aceitar o valor proposto pelo senhorio, ou (2) apresentar uma contraposta. Em caso de aceitação do valor da renda proposto pelo senhorio, ou de outro eventualmente acordado, o processo negocial ficará encerrado e o novo valor da renda definitivamente fixado. Pelo contrário, caso o senhorio não aceite a contraposta do inquilino, o primeiro poderá resolver o contrato, pagando ao inquilino a compensação legalmente prevista.

Exemplificando:

O senhorio propõe uma renda de 600 euros, a que o inquilino contrapõe uma proposta de 200 euros. Não havendo acordo, e sendo o valor médio das propostas em confronto de 400 euros ($600 + 200 : 2$), senhorio poderá reaver o locado mediante o pagamento ao inquilino de uma compensação de 24 mil euros (400×60).

Muito embora se possa questionar o mérito desta solução, designadamente no que ao factor de multiplicação da indemnização diz respeito – que parece exagerado –, a mesma tem a virtualidade de recenrar a questão na esfera e na responsabilidade das partes (que 'controlam' o valor da nova renda e/ou da indemnização), bem como de permitir a efectiva e célere liberalização do mercado.

Pena é que tenham sido necessários sete anos, uma reforma legislativa pomposamente anunciada – e rotundamente falhada – e uma *troika* para a implementar. Durante esse período, os senhorios continuaram a empobrecer, os centros urbanos a degradar-se, as construtoras a construir ao 'desbarato' e os Portugueses a contrair empréstimos para a aquisição de habitação própria. Havia mesmo necessidade?!