



LEI DAS RENDAS

Nova reforma do arrendamento arrisca “ficar a meio caminho”

Advogados especialistas em arrendamento aplaudem a iniciativa do Governo, mas criticam as muitas excepções e a excessiva manutenção do recurso aos tribunais

**FILOMENA LANÇA
JOÃO MALTEZ**
filomenalanca@negocios.pt

Uma reforma significativa, mas que se arrisca a não ser ainda “a reforma” que o mercado do arrendamento português precisa e espera há muito tempo. Os advogados especialistas em direito imobiliário e urbanismo ouvidos pelo **Negócios** aplaudem a iniciativa, mas ainda temem que os objectivos possam não vir a ser efectivamente alcançados, pelo menos no curto prazo.

“Não há dúvidas que esta proposta dá alguns contributos muito positivos, mas dependerá muito do que se passar na realidade, designadamente na parte processual”, sintetiza Nuno Sá Carvalho, da Cuatrecasas, Gonçalves Pereira. “Fica a meio caminho nalguns pontos”, caso da actualização de rendas ou de “outros aspectos estruturantes, como a possibilidade de denúncia e resolução”, frisa Rita Lufinha Borges, da Miranda. Na sua opinião, as excepções previstas para os inquilinos em função da idade, rendimento ou existência de uma situação de deficiência “retiram coerência jurídica ao sistema de arrendamento”.

Também Regina Santos Pereira considera que a protecção aos arrendatários nestes casos “é excessiva” porque, lembra, muitas vezes estes têm recursos financeiros que permitem suportar uma actualização mais aproximada de valores de mercado”. A advogada, da Sociedade Rebelo de Sousa, critica também “a manutenção do recurso à via judicial nos casos em que o arrendatário deduz oposição ao título de desocupação do locado, sendo certo que se prevê

que tal venha a suceder na grande maioria dos casos”.

José Pedro Martins, da José Maria Calheiros e Associados, concorda: “A criação do Balcão Nacional de Arrendamento constituiu uma das virtudes da reforma, pois permitirá agilizar os despejos recorrendo à via extra-judicial. Porém, tendo em conta que o inquilino se poderá opor àquela forma de resolução extra-judicial, a maior parte das situações continuará a ser decidida nos tribunais”.

E é aí, na forma como reagirão os tribunais, que reside uma das grandes dúvidas apontadas pelos juristas. Afinal, “ao nível puramente técnico, trata-se da mais ambiciosa reforma da Lei de arrendamento proposta nos últimos tempos, sendo certo que os prazos anunciados pelo Governo para concretizar o despejo dos imóveis são de enorme ruptura com a tradição jurisdicional portuguesa, o que permite adivinhar algumas dificuldades práticas na sua aplicação”, sustenta Rui Pedro Martins, da BPO.

Reforma ainda depende de outras reformas

E se a proposta de lei, que agora vai ser discutida e aprovada no Parlamento, poderá ainda ser sujeita a algumas alterações e melhoramentos – o PSD já admitiu essa possibilidade – é certo também que dependerá de outras reformas. Além da Reabilitação urbana, já em curso, “o sucesso dos objectivos pretendidos ficam dependentes de reformas noutras áreas que é preciso tratar, desde a componente fiscal à questão dos prédios devolutos, que ainda não foi resolvida”, remata Nuno Sá Carvalho.

O sucesso fica dependente de reformas noutras áreas, desde a componente fiscal à dos prédios devolutos.

NUNO SÁ CARVALHO
Cuatrecasas, Gonçalves Pereira

[A proposta de lei] traz alterações significativas, mas não é “a reforma”.

RITA LUFINHA BORGES
Miranda

Constitui uma verdadeira reforma, mas arrisca não ser a reforma necessária.

RITA SANTOS PEREIRA
Sociedade Rebelo de Sousa

A maior parte das situações continuará a ser decidida nos tribunais.

JOSÉ PEDRO MARTINS
José Maria Calheiros e Associados



Arrendamento | Especialistas em direito imobiliário e urbanismo dizem que excepções



Miguel Baltazar



tiram coerência jurídica à proposta de lei.

Mudanças serão mais vantajosas para os senhorios

Os proprietários de casas arrendadas vão, finalmente, poder actualizar os contratos antigos

“O regime da denúncia livre dos contratos de arrendamento de renovação automática e a actualização das respectivas rendas trará o benefício dos proprietários poderem a, curto prazo, obter um rendimento mais aproximado dos valores de mercado e permitir colocar mais casas no mercado de arrendamento.” Regina Pereira, da Sociedade Rebelo de Sousa, aponta aquela que é considerada uma das grandes mais-valias da proposta de lei de alterações ao arrendamento urbano avançada pelo Executivo. Depois do insucesso do Novo Regime do Arrendamento Urbano, há muito que os proprietários esperavam por uma liberalização das rendas antigas e as portas deverão agora, finalmente, começar a abrir-se.

O princípio geral é aplaudido pelos advogados ouvidos pelo Negócios, mas a proposta não escapa a críticas. Desde logo porque “prevê demasiadas excepções” e, na prática, consagra “uma moratória de cinco anos para os senhorios”, refere Nuno Sá Carvalho. Em causa está o facto de se preverem situações de excepção para inquilinos com mais de 65 anos e com deficiência superior a 60%, além dos casos de arrendatários com carências económicas. “Nestas situações, o senhorio é penalizado pela especial protecção dada pelo Estado a estes arrendatários”, afirma Rita Lufinha Borges. No caso dos maiores de 65 anos e sem carências financeiras, a proposta prevê que, dada a sua idade, não poderá haver uma acção de despejo, pelo menos durante cinco anos. Ora, “dos 255 mil contratos vinculísticos, cerca de 100 mil são pessoas sem problemas financeiros, o que

Esta é uma reforma que afecta bastante quem tem pouco e pouco quem tem muito.

NUNO SÁ CARVALHO

Cuatrecasas, Gonçalves Pereira

permitiria uma actualização imediata da renda e não vejo porque é que isso não é possível”, afirma Sá Carvalho. E no lado oposto, acrescenta, “estão as pessoas com dificuldades, para as quais esta reforma será muito violenta quando virem as rendas a ser aumentadas, daqui a cinco anos, e se não tiverem nenhum apoio do Estado”. Em suma, “é uma reforma que afecta bastante quem tem pouco e pouco quem tem muito”, conclui o advogado.

José Pedro Martins, da José Maria Calheiros e Associados, sintetiza: Na “luta” entre senhorios e inquilinos, entendo que, globalmente, a reforma é mais vantajosa para os primeiros”. Afinal, acrescenta Rui Pedro Martins, da BPO, vão “ver reforçados os mecanismos de cessação do contrato de arrendamento e consequente despejo (...) estimando o Governo que a desocupação do imóvel possa ser efectivada num prazo médio estimado de três meses”. Além disso, lembra, há mecanismos que salvaguardam a posição dos arrendatários, nomeadamente impedindo propostas de aumento de rendas muito elevadas. **FLJM**

REFLEXOS DA LEI PARA OS SENHORIOS...

ACABAM OS CONTRATOS VITALÍCIOS

A tão aguardada liberalização das rendas antigas vai agora concretizar-se. Além disso, as rendas vão, finalmente, poder ser renegociadas. Ainda que se preveja uma moratória de cinco anos para os casos de inquilinos com mais de 65 anos, com carências económicas ou com situações de deficiência comprovada superior a 60%.

ELIMINAÇÃO DO PRAZO MÍNIMO DE CINCO ANOS

Ao contrário do que agora acontece, os contratos no regime geral deixam de ter uma duração mínima de cinco anos. As partes decidem e se nada decidirem considera-se que o contrato terá dois anos.

AGILIZAÇÃO DOS DESPEJOS

O Governo garante que apenas demorarão três meses, o que deverá trazer uma nova confiança aos senhorios. Estes, actualmente, vêm com frequência as acções de despejo, no caso de inquilinos incumpridores, arrastarem-se anos e anos em tribunal. Os advogados, contudo, ainda esperam para ver.

... E REFLEXOS PARA OS INQUILINOS

RENDAS ACTUALIZADAS SERÃO UM DADO ADQUIRIDO

A iniciativa da renegociação do valor das rendas caberá ao senhorio, mas a actualização será um dado adquirido. Se não houver acordo, o valor será fixado tendo por base o valor patrimonial do imóvel para efeitos fiscais

EXCEPÇÕES PARA OS MAIS IDOSOS OU COM CARÊNCIAS ECONÓMICAS

Os inquilinos com mais de 65 anos, com invalidez superior a 60% ou com carências financeiras terão direito a uma moratória de cinco anos. Findo esse prazo, o contrato passa a reger-se pelas regras gerais. Isso significa que quem não tenha carências económica poderá ter de sair. Quem tenha também, a menos que, entretanto, seja regulamentado um subsídio de renda.

POSSIBILIDADE DE SEREM SEMPRE OUVIDOS POR UM JUIZ

As regras de agilização do despejo mantêm sempre a possibilidade de recurso ao tribunal, desde que os inquilinos se oponham ao despejo. Isso, acreditam os juristas, acontecerá na grande maioria dos casos.





Juristas duvidam da eficácia da lei das rendas

● Especialistas criticam excessiva manutenção do recurso aos tribunais

É uma reforma significativa, mas que se arrisca a não ser ainda “a reforma” que o mercado do arrendamento português espera há muito tempo. Os especialistas em direito imobiliário e urbanismo ouvidos pelo **Negócios**

aplaudem a iniciativa, mas ainda temem que os objectivos possam não vir a ser alcançados, pelo menos no curto prazo. Em causa estão as muitas excepções e a excessiva manutenção do recurso aos tribunais. **Lex 34 e 35**