



Lei “reanima” mercado de arrendamento

RICARDO DUARTE FREITAS
rfreitas@dnoticias.pt

A nova lei do arrendamento urbano, em vigor há um ano e meio, já começou a produzir efeitos positivos na revitalização do mercado de arrendamento. O advogado Soares Machado estima que cerca de 75% das rendas já foram actualizadas.

“Acho que esta lei é extremamente positiva em termos de possibilidade de reabilitar o mercado, quer dizer, de voltar a haver mercado de arrendamento que estava quase em extinção”, refere em declarações ao DIÁRIO o advogado, co-autor do livro ‘Arrendamento Urbano’ e um dos oradores da conferência subordinada ao tema, ontem promovida pela Associação Comercial e Industrial do Funchal-Câmara de Comércio e Indústria da Madeira (ACIF-CCIM).

Embora prefira destacar os efeitos positivos na revitalização do mercado, José Soares Machado, que é também sócio do Departamento de Contencioso e Arbitragem da SRS Advogados, admite que a lei é mais vantajosa na óptica do senhorio, porque permite o desbloqueio de situações de rendas antigas e estagnadas há um século. “Mas o inquilino também já esteve a beneficiar disso durante todo esse tempo”, acrescenta.

O grande mérito da nova lei do arrendamento urbano, imposta pela ‘troika’, foi colocar o mercado de arrendamento a funcionar de uma vez



A taxa de propriedade para habitação verificada em Portugal é “anómala” e “quase única no mundo”. FOTO ARQUIVO

por todas em Portugal, num momento conturbado para a sustentabilidade financeira - quando todos se tornaram proprietários de imóveis e os bancos com dificuldades de liquidez, reduzindo o mercado de arrendamento a uma alternativa insignificante. O nosso país apresentava “uma taxa de propriedade para habitação própria anómala e quase única no mundo”, conforme aludiu Soares Machado.

“Eu acho que a lei com alguns defeitos de redacção e algumas soluções mais discutíveis, globalmente é positiva e atinge pela primeira vez esse objectivo de reanimar o mercado”, sintetiza o advogado.

CERCA 75% DAS RENDAS JÁ FORAM ACTUALIZADAS COM NOVA LEI EM VIGOR HÁ ANO E MEIO

A lei anterior data de 2006 e ficou muito aquém das metas traçadas pelo Governo: apenas 3,5 dos contratos de arrendamento foram sujeitos a pedidos de actualização. As inúmeras excepções previstas na lei acabaram por constituir um factor de bloqueio.

Embora não havendo para já dados oficiais, Soares Machado está convicto de que a grande maioria dos senhorios já desencadeou a aplicação da lei, actualizando as rendas, mesmo depois do compasso de espera inicial devido à questão das declarações de IRS para comprovar a situação de carência dos inquilinos.

“É difícil quantificar mas como consultor jurídico em Lisboa noto que são milhares de prédios nesta situação e vejo que está a ser feita a actualização”, referiu. “Diria que aqueles 3,5% passaram pelo menos para uns 70 ou 80%”, traçou a estimativa.

EFEITOS DA LEI

O QUE MUDA?

- O fim do bloqueio das rendas antigas através de um sistema de actualização que, pela primeira vez desde há cerca de 100 anos, dá sinais de funcionar;
- O fim do bloqueio que havia em relação à impossibilidade de rescisão de contrato por parte do senhorio no final do prazo do contrato. A lei impôs, até agora, a renovação automática mesmo contra a vontade de uma das partes;
- Veio facultar instrumentos legais para o senhorio poder investir na reabilitação dos seus prédios sem que o contrato de arrendamento seja um factor impeditivo. Reabilitação da malha urbana relevante para as cidades;
- Vem disciplinar e regulamentar o despejo de uma forma diferente do que acontecia até então, já que prevê um processo ágil e extrajudicial cuja decisão decorre em parte fora dos tribunais.

QUAIS AS EXCEPÇÕES?

- Em regra, inquilino e senhorio negociam a nova renda. Se não chegarem a acordo, está fixado um novo valor máximo baseado no pagamento do IMI;
- São excepções as pequenas empresas, os idosos (com mais de 65 anos) e os carenciados (com rendimentos baixos).
- Em qualquer uma destas três situações os aumentos não podem ser feitos para os valores máximos previstos na lei e os contratos continuam em renovação automática, não podendo os senhorios cessá-los contra a vontade dos inquilinos.

COMO FAZER PROVA?

- As pessoas carenciadas têm de apresentar o comprovativo das Finanças para evitar a subida da renda. Inicialmente, os processos ficaram em ‘stand-by’ porque no ano em que se desencadeou o aumento, os inquilinos não podiam compro-



var a sua situação de rendimentos já que a declaração de IRS reportava a situação do ano anterior.

- O legislador resolveu isso determinando que o senhorio esperasse até que as Finanças entregassem o documento comprovativo do rendimento dos inquilinos.
- Caso se comprove a situação de carenciado, há um valor máximo que não pode ser excedido. O critério passa a ser a capacidade financeira do inquilino e não o valor patrimonial da casa.
- O inquilino terá de pagar retroactivamente ao início da actualização do processo de avaliação de contrato, mas nunca para além de uma percentagem para além do seu rendimento.

HAVERÁ MAIS DESALOJADOS?

- Por motivo de carência económica, não é expectável porque a lei protege-os nesse sentido. “Em termos de desalojar porque as pessoas não têm dinheiro para pagar a renda, não acontece porque se não tiverem dinheiro, a renda não sobe acima daquilo que recebem”, analisa o advogado Soares Machado.
- O mesmo já não acontece em relação aos despejos que decorrem da agilização do novo processo que corre fora dos tribunais. “Mas a ideia é mesmo essa, é andar mais depressa, porque o que estava a acontecer é que situações em que não se justificava estar em discussão como por exemplo a falta de pagamento de renda, depois as pessoas até reconheciam que estavam há meses e por vezes até há anos sem pagar a renda, e demoravam imenso tempo nos tribunais”, observa.



NOVA LEI DO ARRENDAMENTO REANIMA MERCADO

P.18