



## Direito Aberto

**Regina Santos Pereira**

Advogada – Coordenadora do Departamento de Contencioso da SRS Advogados

Colaboração com a:



# Arrendamento – panaceia para a crise ?

**A expectativa** generalizada quanto à futura reforma do regime do arrendamento urbano é grande. Com o crédito à habitação cada vez mais condicionado, a procura de casas para arrendar aumenta e a oferta não é suficiente. Todos esperam que o mercado do arrendamento venha a ser dinamizado e as futuras alterações permitam dar confiança aos investidores.

**No entanto**, para que tal aconteça, não podemos olvidar que os problemas actualmente existentes perduram no tempo há várias décadas. De facto, a tarefa do Governo é ciclópica. O diagnóstico está feito há muitos anos e existem duas situações diametralmente opostas que muito têm contribuído para a crise do imobiliário: prédios de-

gradados com rendas congeladas e rendas inflacionadas que deixam de ser pagas pelos inquilinos e os senhorios não conseguem pôr fim aos contratos com a brevidade necessária.

**As rendas** anteriores a 1990, congeladas há mais de cem anos, contribuem para situações que distorcem as leis de mercado. Casas situadas em zonas nobres, com seus e sete assoalhadas, muitas vezes desocupadas pelos inquilinos, que pagam rendas irrisórias de 10 euros. Senhorios que não reabilitam essas casas e não as colocam no mercado porque para o fazerem têm de atravessar vários anos nos tribunais.

**Do outro lado**, estão as rendas recentes e manifestamente inflacionadas, com inquilinos que pagam os dois habituais me-

ses de renda no início do contrato e no mês seguinte entram em incumprimento. O *MoU* da *troika* é claro: há que liberalizar as rendas e agilizar os despejos.

**Qualquer** uma destas medidas não é fácil. A liberalização das rendas não pode ser desmedida de forma a esquecer os inquilinos com situações sociais fragilizadas. Mas também não pode ser tímida a ponto de não aproximar as rendas do mercado e de não contribuir para libertar casas que, muitas vezes, apenas servem de armazém dos inquilinos. A liberalização deve reger-se por regras claras e de fácil aplicação, de forma a não desencadear injustiças e conflitos entre os agentes.

**Agilizar** os despejos ainda é mais difícil porque bule neces-

sariamente com o sistema judicial, drasticamente saturado. Despejar uma casa porque um inquilino deixou de pagar a renda é, quase sempre, uma tarefa que se prolonga nos tribunais por vários anos, o que torna incomportável a manutenção da propriedade e bloqueia o mercado. Agilizar é a palavra de ordem e não se concretiza sem retirar os despejos dos tribunais. As soluções a encontrar podem passar por arbitragem ou despejos administrativos, mas as alterações não se podem resumir a transferir o problema para outros agentes. Há que ter a coragem suficiente para acabar com os processos que já estão em tribunal e adoptar soluções que possibilitem o funcionamento das leis de mercado e a construção do arrendamento como uma panaceia para a crise.