

Opinião

Liberalização do mercado do Arrendamento



Gonçalo Maia Camelo
Advogado

DEPOIS DE SETE ANOS PERDIDOS, SERÁ QUE É DESTA?

2012 vai ser – já se sabe – um ano de reformas legislativas “estruturais” e “estruturantes”, que, na falta de coragem/iniciativa própria, nos foram impostas pela ‘troika’. E o “pontapé de saída” foi dado através da proposta da nova Lei do Arrendamento Urbano.

Esta proposta, aprovada em Conselho de Ministros, mas que ainda carece de aprovação parlamentar, promete pôr – finalmente – termo ao regime dos chamados “contratos antigos”, cuja aberração e iniquidade apenas não eram/são assumidas por quem dele vinha/vem beneficiando.

Com efeito, o novo regime proposto recupera o modelo que se encontrava previsto no diploma aprovado no final do ano de 2004 pelo Governo de Pedro Santana Lopes, que viria ser travado em virtude da dissolução do Parlamento pelo Presidente Jorge Sampaio e definitivamente abandonado pelo subsequente Governo do Partido Socialista. Este último – como em tantos outros casos – preferiu optar por uma solução “porreira”, burocrática e que dificilmente comportava qualquer benefício – ou justiça – palpável para os senhorios, que, apesar de continuarem a receber rendas de “miséria” 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...

Ou seja, mais 7 anos perdidos, durante os quais, 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, e à qual, podendo continuar a pagá-la, se encontram “agarrados” para a vida.

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) e com recursos financeiros razoáveis.

Exemplificando:

O senhorio propõe uma renda de 600 euros, a que o inquilino contrapõe uma proposta de 200 euros. Não havendo acordo (caso em que a nova renda passa a ser a consensualizada entre as partes), e sendo o valor médio das propostas em confronto de 400 euros (600 + 200 : 2), o senhorio poderá reaver o locado mediante o pagamento ao inquilino de uma compensação de 24 mil euros (400 x 60 rendas médias).

De salientar que, caso o contrato se mantenha em vigor, o valor da renda não é a única matéria que sofre alterações. Com efeito, também a duração do mesmo será modificada, passando a ser a acordada entre as partes, ou, na falta de acordo, 5 anos, findos os quais o locado fica “livre” e reentra plenamente no mercado.

Por outro, lado e no que diz respeito a outra matéria de incontornável relevância – o despejo de inquilinos relapsos – esta proposta, apesar de não ir tão longe quanto inicialmente se falava e desejava, permite que, pelo menos em teoria, os despejos sejam mais céleres, bem como que – do mal ou menos – o despejo só seja protelado nos casos em que os inquilinos, mesmo contestando os fundamentos da resolução do contrato, procedam ao depósito imediato das rendas em dívida.

Em suma, e muito embora se possa questionar o mérito destas soluções, designadamente no que ao factor de multiplicação da indemnização – que parece exagerado – diz respeito e à aparente “complicação” – que parece desnecessária – do processo de despejo, a mesma tem a virtualidade de recentrar a questão na esfera e na responsabilidade das partes e de contribuir para o reforço da confiança dos senhorios, esperando-se que possa permitir a efectiva e célere liberalização do mercado de arrendamento, com a consequente revitalização dos centros urbanos, assim como do sector do imobiliário e da construção.

E é bom que assim seja, pois o país, para além de já não dispor de mais 7 anos para desperdiçar, já não se compadece com soluções “porreiras”...





opinião P.6



**Gonçalo Maia
Camelo**
Advogado

**Liberalização
do mercado do
Arrendamento**

Depois de 7 anos perdidos, será que é desta?