

A reforma do arrendamento no âmbito dos contratos não habitacionais.

Regina Santos Pereira

A crise no sector imobiliário é já conhecida de todos e ultrapassá-la constitui tarefa difícil, mas não impossível.

Ao longo de décadas que o mercado de arrendamento estagnou, por completo, tendo deixado de ser há muito um mercado atractivo para qualquer investidor.

A tentativa para dinamizar o mercado de arrendamento feita pela Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU) revelou-se um total fracasso.

Este regime jurídico pretendeu actualizar as rendas antigas e agilizar os despejos, mas não passou de uma mera tentativa.

Estabeleceram-se regras de actualização das rendas que foram de difícil aplicação prática, tendo por isso desencadeado mais conflitos entre proprietários e inquilinos.

Tão complexo é o regime do NRAU no que respeita à actualização das rendas que muitos proprietários acabaram por desistir.

De facto, para o proprietário poder actualizar a renda tem de recorrer a duas entidades: às Comissões Arbitrais Municipais (CAM) e às Repartições de Finanças.

Depois de recorrerem a tais entidades e, mesmo nos casos em que os inquilinos não deduziram qualquer oposição, os proprietários ficaram, na grande maioria dos casos, sujeitos a actualizações de rendas faseadas em cinco ou dez anos, já que após o apuramento do valor actualizado, a sua aplicação nunca é imediata.

A proposta 38/XII aprovada em Conselho de Ministros e agora em discussão parlamentar propõe-se alterar esta situação e pretende ir mais além.

O novo regime agora proposto para os contratos de arrendamento não habitacionais, terminologia adoptada pelo NRAU para os contratos para comércio, indústria e profissão liberal, prevê a possibilidade do proprietário actualizar a renda para valores bem diferentes daqueles que resultavam da aplicação do NRAU.

O processo de actualização das rendas previsto na proposta 38/XII é complexo e de difícil interpretação, no entanto, tem a grande vantagem de se alicerçar na negociação das partes.

Nessa negociação, proprietário e inquilino terão que fazer um esforço para se conciliarem – e digo esforço porque habitualmente nenhuma destas partes faz, sequer, uma mera tentativa para se conciliar.

Isto porque, sem intuito de conciliação e bom senso, a lei ditará os termos do fim da negociação.

Se por um lado, a proposta pretendeu dar liberdade às partes para negociar a renda e o contrato, por outro lado e no caso de não haver acordo, fixou limites quanto à actualização da renda e quanto aos valores de indemnização a pagar pelo senhorio no caso de optar pela cessação do contrato.

Estes limites contribuirão para que exista uma âncora à volta da qual a negociação decorrerá, o que se

traduz numa inegável vantagem e obrigará certamente a negociações ponderadas e equilibradas.

Um dos limites impostos quanto ao valor máximo pelo qual a renda poderá ser actualizada corresponde a 1/15 do valor do locado (aquele que resultará de uma avaliação a fazer pelas Finanças).

Este tecto de actualização da renda poderá não satisfazer nenhuma das partes, e por isso, para melhor servirem os seus interesses, os agentes deste processo deverão aceitar actualizações de valores intermédios.

Apesar de não ser isenta de críticas, a proposta 38/XII vem trazer o fim dos contratos de arrendamento não habitacionais antigos.

E, nesta parte a proposta revela-se corajosa.

De facto, ao longo das várias décadas, nunca foi prevista a hipótese de terminar com os contratos de arrendamento denominados por vinculísticos, ou seja, aqueles que se renovam automaticamente, sem que o proprietário tenha o direito de os fazer cessar.

Com o NRAU apenas foi prevista a cessação destes contratos quando o inquilino celebrava contrato de trespasse, locação de estabelecimento ou transmissão de posições sociais que determinassem a alteração da titularidade destas em mais de 50%. Sendo certo que tal cessação só produziria os seus efeitos após cinco anos a contar da comunicação do proprietário.

A proposta agora aprovada prevê a faculdade do senhorio fazer cessar os contratos de arrendamento não habitacionais independentemente de qualquer negócio que o inquilino celebre e com efeitos para cinco anos e, em certos casos, para sete anos.

E, é exactamente na parte da produção de efeitos que a proposta se revela menos corajosa.

O facto de a proposta diferir os efeitos para cinco e sete anos constitui mais um entrave à imediata dinamização do mercado de arrendamento, já que a colocação de espaços no mercado de arrendamento só surtirá os seus efeitos a longo prazo.

A verdade é que a procura aumentou ao nível dos pequenos espaços com localização estratégica para cada negócio.

Cada vez mais a procura desloca-se dos grandes centros comerciais para as lojas de rua.

No entanto, este tipo de lojas tão procuradas pelas grandes Marcas a nível mundial, encontram-se ocupadas por arrendatários com actividades e práticas desajustadas das necessidades actuais, sem capacidade de inovar e reanimar um negócio já decadente.

A proposta contribuirá para mudar este rumo e o fim dos contratos de arrendamento antigos poderá conseguir tornar o arrendamento num mercado sustentável.