





O que ainda falta saber

Só o Estado pode evitar uma vaga de despejos daqui a cinco anos

A proposta de Lei de reforma do arrendamento faz pairar sobre os inquilinos uma ameaça de despejo, nalguns casos apenas adiada por cinco anos

**FILOMENA LANÇA
E MANUEL ESTEVES**

filomenalanca@negocios.pt

Um contrato para a vida a menos que a renda não seja paga e, nesse caso, entrando em incumprimento, não há inquilino que escape ao despejo. Dentro de cinco anos, para arrendatários com mais de 65 anos ou invalidez superior a 60%, a regra será essa. Por agora, e a partir do momento em que entrem em vigor as alterações propostas pelo Governo à lei do arrendamento urbano, beneficiarão de uma moratória de cinco anos (em que a renda é limitada em função dos rendimentos) as pessoas que provem ter uma situação de carência económica. No entanto, também essas deixarão de poder invocar os seus problemas financeiros quando a moratória terminar. A partir daí, tudo depende do Estado e dos recursos que dispuser para apoiar os inquilinos.

Esta é a questão que mais divide e preocupa inquilinos e senhorios e que tem marcado os muitos debates à volta da proposta que na próxima quinta-feira, 16, sobe pela primeira vez ao plenário do Parlamento. Uma coisa todos admitem: os verdadeiros efeitos das actualizações, dentro de cinco anos, estão dependentes da forma como o Estado pretende concretizar os prometidos "mecanismos de protecção e compensação social", mas o Governo tem recusado a levantar o véu.

Segundo os Censos 2011, 60% dos arrendamentos anteriores a 1990 têm inquilinos com mais de 65 anos, o que corresponde a mais de 153 mil contratos. Considerando que as pessoas com idade avançada devem permanecer nas suas casas, o Governo inscreveu na sua proposta uma norma segundo a qual estes

contratos só passam a reger-se pelas regras do NRAU (o que significa a denúncia de contratos que eram, por vontade do inquilino, automaticamente renováveis) se houver acordo entre as partes nesse sentido. No entanto, mesmo sem possibilidade de denúncia, a renda é para actualizar e os inquilinos vão ter de reajustar os seus orçamentos. No imediato, para quem não tenha carência financeira (ver pág. 16), ou daqui a cinco anos, quando acaba a moratória.

Por outro lado, para os inquilinos que agora só verão a sua renda actualizada para 1/15 (0,67%) do valor patrimonial tributário (VPT) da casa - limite previsto na lei para os casos em que não há acordo em relação ao valor da renda -, "passados os cinco anos, o senhorio pode voltar a querer renegociar a renda, e dessa vez já sem o limite do 1/15 do VPT", explica a advogada Regina Santos Pereira. E nestes casos, os senhorios não têm de pagar nenhuma indemnização.

À espera dos subsídios e compensações do Estado

Ora, "daqui a cinco anos, as pessoas não vão conseguir", desabafa Carlos Pacheco, jurista da Associação de Inquilinos Lisbonense (AIL). A maioria dos inquilinos tem reformas reduzidas e muitos beneficiarão dos tectos legais. Mas após os cinco anos terão de pagar mais ou sair das casas porque "a maioria só conseguirá pagar rendas a valores actuais de mercado se tiver alguma tipo de ajuda pública".

E a dúvida é como se processará essa ajuda. "Terá de haver uma solução, promovida pelo Estado, seja através da atribuição de um subsídio de renda ou de uma casa", sintetiza Leonor Brito, advogada especialista em imobiliário. Ora, o



A advogada admite que, dentro de cinco anos, o Estado vai ter de abrir os cordões à bolsa.

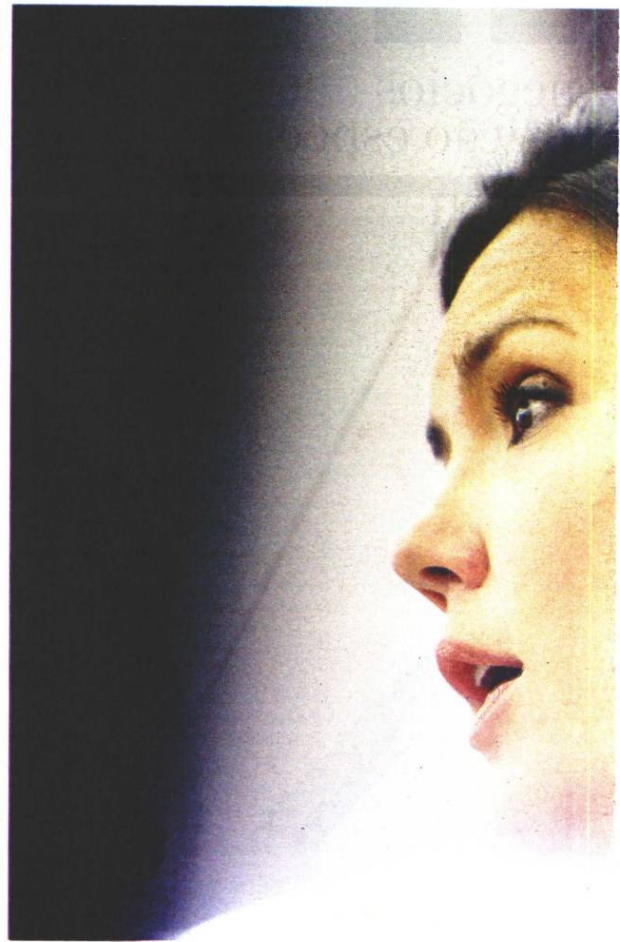
Terá de haver uma solução promovida pelo Estado, de atribuição de um subsídio ou de uma casa.

LEONOR BRITO

Advogada (Vieira de Almeida)

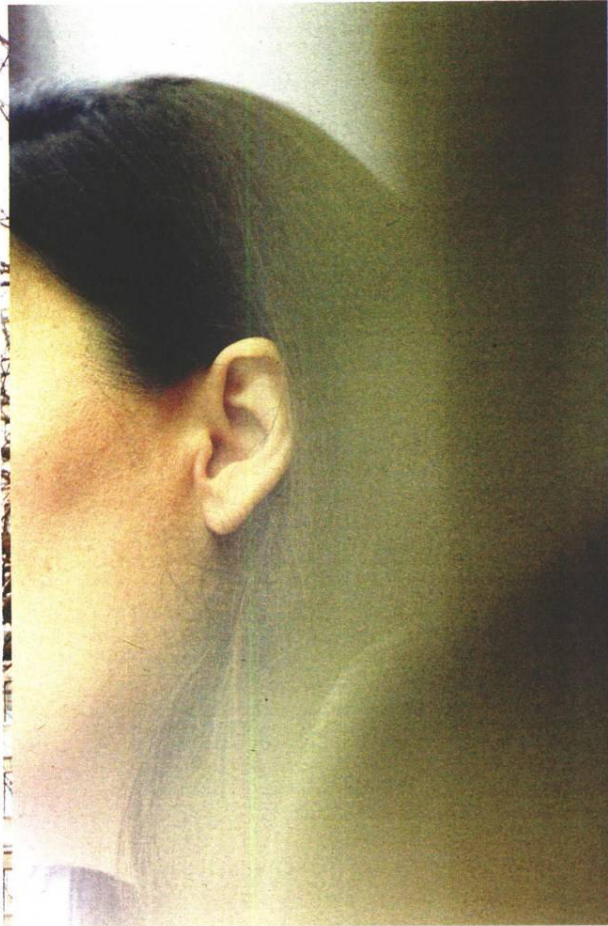
problema está aí, acrescenta Carlos Pacheco. Quando promete uma "compensação", o que é que o Governo quer dizer com isso? "Pode ser uma nova casa, noutra local, com o Estado a substituir-se ao senhorio", interpreta o jurista da AIL. Por outro lado, "o subsídio de renda, tal como agora existe, é de tal forma burocrático e reduzido que de pouco servirá. Daqui a cinco anos se verá, o pontapé está dado e é para a frente", conclui.

E, entretanto, aquilo que é uma preocupação para os inquilinos, é motivo de crítica pelos proprietários: "durante mais cinco anos, [os senhorios] continuarão a exercer uma função social que não lhes compete", sintetiza Regina Santos Pereira.



Cabe aos deputados decidir quando a lei entra em vigor

Apesar dos esclarecimentos da ministra, o momento em que os senhorios podem iniciar negociações para actualizar rendas ainda terá de ser legalmente definido



Miguel Baltazar



A situação [aumento da renda acima das capacidades financeiras] é a mesma de uma pessoa que está a pagar uma prestação ao banco e a partir de um certo momento não pode pagar.

ASSUNÇÃO CRISTAS
MINISTRA DO AMBIENTE

Comércio quer “tratamento específico” para as suas rendas

Proprietários criticam a moratória de cinco anos. Empresários temem as consequências dos aumentos

“Mais de 90% dos arrendatários do segmento não habitacional são microentidades e esta moratória de cinco anos não se justifica, apenas vem distorcer o mercado”. Luís Meneses Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), tem sido um dos mais críticos opositores à forma como a reforma do arrendamento trata os arrendamentos comerciais. Do lado oposto, os comerciantes começam agora a juntar vozes, também de crítica, mas de grande preocupação, alegando que a reforma arrastará consigo muitos estabelecimentos comerciais que não conseguirão suportar os aumentos. Reclamam, por isso, um “tratamento específico”.

Tal como para as rendas de habitações, a proposta de lei prevê um processo de actualização também para o arrendamento comercial, que obedece às mesmas regras gerais. Contudo, abre uma excepção para os casos em que o arrendatário alegue que existe no local uma microentidade. E micro entidade, prevê-se, é a empresa que não ultrapasse dois de três limites: 500 mil euros no balanço; idêntico volume de negócios líquido; ou em média cinco empregados durante o exercício. Entrando no conceito, a renda será aumentada, mas durante cinco anos verificar-se-á uma moratória e esse aumento não poderá exceder um quinze avo do valor patrimonial tributário do imóvel.

É pouco, dizem os proprietários. É demasiado, proclamam os empresários. A Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal lembra que “ao liberalizar as rendas e o despejo, novos constrangimentos são criados às empresas, que já se encontram numa situação de fragilidade, pelo contexto actual em que vivemos”.

Havendo encerramento, as indemnizações aos trabalhadores serão muito superiores aos valores pagos pelos proprietários

CONFEDERAÇÃO DO COMÉRCIO E SERVIÇOS

Por outro lado, acrescenta, “não se entende, a descoordenação de políticas do Governo, que por um lado alega a importância do apoio às PME e por outro, através da ameaça constante do despejo fácil, condena muitas destas empresas ao desinvestimento e mesmo ao encerramento, tendo como consequência a recessão da nossa economia, a perda de postos de trabalho e fracasso em termos de reabilitação urbana”.

Também a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal teceu já duras críticas à proposta, salientando que “ignora que muitas actividades realizam investimentos que não são passíveis de deslocalização” e que “havendo encerramento, as indemnizações a pagar aos trabalhadores serão muito superiores aos valores pagos pelos proprietários”. Nessa medida, a CCP reclama um “tratamento específico para as rendas comerciais” que, lembra, nem sequer estão incluídas no memorando assinado com a troika, onde o Governo se comprometeu apenas a rever o arrendamento habitacional. **FL**

“O senhorio pode desde logo desencadear uma situação de actualização de renda, já que a lei entra em vigor, para a generalidade das normas, 90 dias após a sua publicação. Só nos casos em que seja preciso recorrer ao critério do valor patrimonial tributável (VPT) do imóvel (...) é que entra em vigor em 1 de Janeiro de 2013 porque precisam de ter o VPT actualizado e esse é um trabalho que as Finanças vão desenvolver ao longo de 2013.”

Em entrevista ao **Negócios**, poucos dias depois de a proposta de lei de reforma do arrendamento ter sido aprovada em Conselho de Ministros, Assunção Cristas, explicou desta forma quando e de que forma entraria em vigor a nova Lei. Contudo, a questão só será oficialmente determinada depois da aprovação final pelo Parlamento.

O problema é que a proposta, no artigo correspondente à “entrada em vigor”, prevê que “os artigos 30º a 36º e 50º a 54º (...) entram em vigor a 1 de Janeiro de 2013”. Ora, os artigos em causa são, precisamente, aqueles que estabelecem as normas do novo modelo de actualiza-

Só nos casos em que seja preciso recorrer ao critério do VPT é que a lei entra em vigor em 1 de Janeiro de 2013.

ASSUNÇÃO CRISTAS
Ministra da Agricultura

ção das rendas antigas, que os senhorios podem promover por via de um processo negocia com os seus inquilinos - no primeiro grupo de artigos para os contratos habitacionais e o segundo para os comerciais.

Depois da entrevista de Assunção Cristas, o **Negócios** voltou a questionar o Ministério da Agricultura, Mar, Ambiente e Ordenamento do Território (MAMAOT) sobre se a entrada em vigor, já este ano,

para as rendas não dependentes da reavaliação dos imóveis para efeitos fiscais se aplicaria de igual forma aos contratos não habitacionais, e a resposta foi afirmativa.

Para que assim seja, contudo, o Parlamento terá de avançar com uma proposta de alteração que reformule o artigo referente à entrada em vigor. O PSD já avançou que pretende promover algumas alterações, mas ainda não referiu em que sentido e o mesmo acontece com os restantes partidos com assento na Assembleia da República.

Com essa alteração, será possível a alguns senhorios avançarem, já este ano, com propostas de negociação de rendas aos seus inquilinos. O diploma começa esta semana a ser discutido no Parlamento e deverá ser aprovado até ao final de Março. Contabilizando já os prazos para a promulgação pelo Presidente da República e publicação em Diário da República, mais os 90 dias de “vacatio legis” - o prazo para as pessoas de adaptarem à nova Lei - seria possível que, em pleno Agosto, começasse o processo de actualização de rendas. **FL**