

Miguel Marques dos Santos

Reforma do Arrendamento: A peça que faltava

Lease Reform: The missing piece**Miguel Marques dos Santos**

Sócio da VdA

Sócio Responsável pela Área de Imobiliário & Urbanismo

Partner VdA

Partner Responsible for the Real Estate & Urbanism Area

No passado dia 12 de Agosto deu entrada no Parlamento a Proposta de Lei n.º 103/XVII/1, que visa autorizar o Governo a reformar o Novo Regime do Arrendamento Urbano e legislação conexas. Depois de o Governo ter avançado com os diplomas relativos aos incentivos fiscais à habitação e à reforma do regime do licenciamento, esta proposta é a peça que faltava. E, porventura, uma das mais importantes.

É que, por muito que se reduzam impostos, se criem incentivos ao investimento e se simplifiquem os licenciamentos, nada disso será suficiente se o regime do arrendamento continuar a ser aquilo que é: um regime que afugenta proprietários, que desincentiva o investimento privado e que, paradoxalmente, com o alegado pretexto de tentar proteger os inquilinos a todo o custo, acaba por prejudicá-los, porque retira casas do mercado e torna as rendas insustentáveis. O diagnóstico é conhecido: temos cerca de 375.000 fogos devolutos, dos quais cerca de 250.000 em boas condições, cujos proprietários não pretendem arrendar porque não confiam no sistema.

Esta proposta de lei tem exatamente a ambição de restaurar a confiança. E fá-lo através de quatro eixos, em certa medida voltando ao regime de 2012, mas indo mais além.

O primeiro eixo é o reforço da autonomia privada na fixação do conteúdo dos contratos. Aqui, o Governo propõe, entre outras alterações, o fim da limitação aos aumentos de renda entre contratos (uma medida que, como já tive oportunidade de escrever, era economicamente absurda e juridicamente discutível), a possibilidade de pagamento antecipado de até três meses de renda e a eliminação dos limites à caução, devolvendo às partes a liberdade de negociar as condições que melhor se adequem às suas circunstâncias. São medidas que, em termos práticos, permitem ao senhorio sentir-se mais pro-

tegido no momento da celebração do contrato e que, por isso, podem ser determinantes para que muitos proprietários decidam finalmente colocar os seus imóveis no mercado. Para além de permitir um maior afluxo de casas ao mercado de arrendamento habitacional, esta medida tem também um efeito muito positivo para os investidores em imobiliário comercial, especialmente os investidores estrangeiros, na medida em que alinha o nosso regime com o que acontece na generalidade dos mercados em que operam.

O segundo eixo é o reforço da segurança na execução dos contratos. A proposta prevê que a resolução do contrato possa operar quando a mora no pagamento da renda atinja dois meses, em vez dos actuais três, e quando os atrasos superiores a oito dias se repitam mais de três vezes em doze meses ou quatro vezes em dezoito meses. Estas alterações são fundamentais. Um dos maiores receios dos senhorios é o de ficarem reféns de inquilinos incumpridores durante meses ou anos, sem conseguirem resolver o contrato de forma célere. Ao encurtar os prazos e ao clarificar os critérios de resolução, a proposta dá um sinal inequívoco de que o incumprimento terá consequências efectivas. O terceiro eixo é a reforma das regras processuais. De pouco serve ter direito à resolução do contrato se o despejo demora anos nos tribunais. A proposta prevê a reforma do procedimento especial de despejo, a simplificação do funcionamento do Balcão do Arrendatário e do Senhorio, a atribuição de efeito meramente devolutivo aos recursos em ações de arrendamento e a execução imediata do despejo quando o tribunal decida a favor do senhorio.

O quarto eixo é o reforço da responsabilidade social do Estado (que já se previa na reforma de 2012), prevendo-se que o Estado assumo o papel de garante dos inquilinos vulneráveis: em

vez de impor ao senhorio privado o ónus de suportar a política social de habitação, o Estado assume essa responsabilidade.

A proposta contempla ainda muitas outras medidas relevantes, como clarificações quanto aos prazos de oposição à renovação e aos prazos de renovação dos contratos, como a reforma do regime de obras em prédios arrendados e como a promoção da transição dos contratos anteriores a 1990 para o regime do NRAU, com salvaguardas para inquilinos vulneráveis – com 65 ou mais anos ou com grau de incapacidade igual ou superior a 60% –, preconizando uma solução equilibrada, que procura resolver um dos problemas mais antigos e mais sensíveis do mercado de arrendamento em Portugal, sem deixar desprotegidos aqueles que verdadeiramente necessitam de proteção.

Agora é preciso que os partidos representados no Parlamento tenham o bom senso e o sentido de responsabilidade suficientes para não tratar este tema como um tema ideológico, mas antes com a racionalidade e o sentido prático que o tema merece. Seria bom que os partidos procurassem aconselhamento técnico-jurídico de qualidade (para não persistirem em propostas erradas e / ou geradoras de dificuldades de interpretação que minam a confiança no mercado) e que aproveitassem para ter comparáveis internacionais que lhes permitissem perceber as melhores práticas e, sobretudo, que lhes permitissem perceber a desnecessidade de manter certas originalidades do regime português que só contribuem para diminuir o stock de casas disponíveis e para aumentar o valor das rendas.

A avaliar pelo histórico, não é certo que isso vá acontecer, mas era bom que não se perdesse mais esta oportunidade de ter um regime de arrendamento normal e equilibrado, como acontece na maior parte dos países ocidentais.

On 12 August, Law Proposal No. 103/XVII/1 was submitted to the Portuguese Parliament, seeking to authorise the Government to reform the New Urban Lease Regime (NRAU) and related legislation. After the Government moved forward with the relevant pieces of legislation on tax incentives for housing and on the reform of the licensing regime, this proposal is the missing piece. And, perhaps, one of the most important.

The point is that, no matter how much taxes are reduced, investment incentives are created

and licensing processes are simplified, none of this will be sufficient if the lease regime continues to be what it is: a regime that drives property owners away, discourages private investment and, paradoxically, under the purported pretext of trying to protect tenants at all costs, ultimately harms them because it removes homes from the market and makes rents unaffordable. The diagnosis is well known: there are approximately 375,000 vacant dwellings, of which approximately 250,000 are in good condition, whose owners do not wish to let them because they do not trust the system.

This Law Proposal aims precisely to restore confidence. It does so through four pillars, in some respects returning to the 2012 regime, but going further.

The first pillar is the strengthening of private autonomy in determining the content of contracts. Among other changes, the Government proposes (i) removing the limitation on rent increases between leases (a measure which, as I have already had occasion to write, was economically absurd and legally questionable), (ii) allowing up to three months' rent to be paid in advance and (iii) removing limits on security deposits, thereby restoring to the parties the freedom to negotiate the conditions best suited to their circumstances. In practical terms, these measures allow landlords to feel better protected when entering into a lease and may therefore be decisive in leading many property owners finally to place their properties on the market. In addition to bringing more homes into the residential rental market, this measure also has a very positive effect for commercial real estate investors, especially foreign investors, as it aligns our regime with what occurs in most of the markets in which they operate.

The second pillar is the strengthening of security in the enforcement of contracts. The proposal provides that the lease may be terminated when rent arrears reach two months, instead of the current three, and when payment delays of more than eight days recur more than three times in a twelve-month period or four times in an eighteen-month period. These changes are fundamental. One of the greatest fears of landlords is to be held hostage by defaulting tenants for months or years, without being able to terminate the lease swiftly. By shortening the time limits and clarifying the criteria for termination, the proposal sends an unequivocal signal that non-compliance will have real consequences.

The third pillar is the reform of procedural rules. It is of little use to have the right to terminate a lease if eviction proceedings take years in the courts. The proposal provides for reform of the special eviction procedure, simplification of the operation of the Tenant and Landlord Bureau (Balcão do Arrendatário e do Senhorio), the granting of non-suspensive effect to appeals in lease proceedings and immediate enforcement of the eviction when the court rules in favour of the landlord.

The fourth pillar is the strengthening of the State's social responsibility (which was already provided for in the 2012 reform), with the State assuming the role of guarantor for vulnerable tenants: rather than imposing on private landlords the burden of supporting social housing policy, the State assumes that responsibility.

The proposal also includes several other relevant measures, such as clarifications regarding the time limits for opposing renewal and the renewal periods for leases, reform of the regime governing works in leased properties and the promotion of the transition of contracts entered into before 1990 to the current regime (NRAU), with safeguards for vulnerable tenants – those aged 65 or over or with a degree of incapacity of 60% or more – thereby putting forward a balanced solution that seeks to resolve one of the oldest and most sensitive problems in Portugal's rental market, while ensuring that those who genuinely need protection are not left exposed.

Now, the parties represented in Parliament must have sufficient common sense and a sufficient sense of responsibility not to treat this as an ideological issue, but rather to approach it with the rationality and practical sense it deserves. It would be good for the parties to seek high-quality legal and technical advice (so as not to persist with proposals that are misguided and/or give rise to interpretative difficulties that undermine confidence in the market) and to take the opportunity to consider international comparisons that would enable them to understand best practices and, above all, why certain peculiarities of the Portuguese regime need not be maintained, as they only serve to reduce the stock of available homes and increase rents.

Judging by the track record, it is not certain that this will happen, but it would be good not to miss yet another opportunity to establish a normal and balanced lease regime, as is the case in most Western countries.