



**O CONVIDADO**

# Proposta de lei do arrendamento. Sucesso garantido?



**PEDRO FERREIRINHA**  
*Advogado, sócio VdA & Associados*

O Governo avança com alterações ao regime substitutivo com vista à total liberdade das partes quanto ao prazo do arrendamento habitacional, a um maior grau de exigência no pontual pagamento de renda/encargos, a um maior “informalismo” na resolução (por mora reiterada ou não pagamento de renda/encargos) e na denúncia do contrato para habitação do senhorio ou descendentes em 1.º grau, ou para demolição, remodelação ou restauro profundos dos imóveis arrendados.

Noutro vector estratégico, agiliza-se o regime de transição dos contratos mais antigos para o novo regime, através da imposição de restrições às transmissões por morte e da criação de um procedimento que conclui (i) por um acordo quanto à nova renda e um contrato com prazo certo de cinco anos, (ii) na falta de acordo, por uma indemnização equivalente a cinco anos de renda e a desocupação do imóvel, ou (iii) pela actualização de acordo com o valor patrimo-

nial do imóvel e um contrato com prazo certo de cinco anos.

Consagram-se excepções a este regime, relacionadas com a idade do arrendatário (65 ou mais anos), o grau de incapacidade do mesmo ou com a situação económica do respectivo agregado familiar, fixando-se, para contrabalançar, um prazo de cinco anos de vigência deste regime, findo o qual deverá ser o Estado a encontrar uma solução para estes casos.

Noutro nível, cria-se um procedimento especial de despejo que pretende agilizar e acelerar a concretização da desocupação dos imóveis, e um novo organismo – Balcão Nacional do Arrendamento, onde se desenrolará extrajudicialmente este novo procedimento.

Reduz-se a intervenção judicial a dois casos – para emissão de uma autorização de entrada no locado quando o arrendatário se recuse a desocupá-lo – e quando o arrendatário conteste os fundamentos do despejo, intervindo então um juiz, de cuja decisão caberá um só recurso com efeito devolutivo.

Prevêem-se regras para tornar expedito este processo (e.g. fixação de prazos para resposta e emissão de decisões) e evitar que seja utilizado para diferir despejo (e.g. aplicação de multas em caso de infundada contestação). Note-se que este procedimento pressupõe o cumprimento das obrigações fiscais relativas ao contrato de arrendamento em causa, pelo que, dada a “informalidade” que se verifica sobretudo no merca-

do de particulares, se antecipa a criação de oportunidades (para o fisco) de liquidações adicionais de IRS para alguns senhorios relapsos que queiram recorrer a este procedimento.

As alterações acima sumariamente descritas são inegavelmente positivas, mas há pontos que poderiam ser melhorados e que poderão condicionar o grau de sucesso desta reforma.

Desde logo, o êxito da reforma será tão maior quanto mais rápido o *timing* mais alargado for o âmbito de aplicação, pelo que apenas situações socialmente relevantes deveriam justificar o adiamento da respectiva aplicação.

A idade não deveria, sem mais, justificar a inaplicabilidade do novo regime ou a limitação da actualização anual da renda (1/15 avos do valor patrimonial do imóvel), pois há arrendatários com 65 anos, ou mais, sem qualquer incapacidade declarada e com rendimentos que ultrapassam os de arrendatários bastante mais novos mas com insuficiência de rendimento, essa sim, independentemente da idade, condição digna de tutela em obediência ao direito (à habitação) constitucionalmente consagrado.

Outro factor crítico é a rápida efectivação dos despejos, crucial para a confiança dos investidores no mercado de imóveis para arrendamento, e por arrasto ou acréscimo, na reabilitação urbana. E isto não depende de mais leis, mas de conceitos e nor-

mas claras, que permitam decisões rápidas e um funcionamento eficaz dos tribunais. Não está em causa impedir que os arrendatários (ou senhorios) vejam a sua pretensão apreciada por um tribunal, mas sim o tempo de decisão e efectivação das decisões do tribunal. O factor tempo, para além de ter uma influência determinante na atractividade deste mercado, implicará, a manterem-se os tempos de efectivação dos despejos, que as rendas continuem a incorporar um prémio de risco, tornando a oferta mais cara e, por isso, em muitos casos desajustada à procura.

Não se vê também que a exigência de maiores cauções, ou seguros de renda, possam constituir mecanismos alternativos de compensar os senhorios pela demora dos despejos, já que os respectivos custos se repercutiriam forçosamente nas rendas, tornando a oferta desadequadamente cara.

Quanto à criação de um estatuto fiscal atractivo, conhecem-se os argumentos dos que exigem (e bem) uma taxa liberatória que permita que o investimento em imóveis para arrendamento possa concorrer com outro tipo de investimentos mas, em abono da verdade, este argumento só é válido para os investidores particulares, não para os institucionais, cujo estatuto fiscal dos rendimentos prediais se encontra estabilizado e já dispõe de veículos próprios para otimizar este tipo de investimento.

O autor do texto seguiu o anterior Acordo Ortográfico