

IMOBILIÁRIO

ARRENDAMENTO

Mercado em 'compasso de espera' por mais oito anos

As alterações na legislação do Arrendamento, que entraram ontem em vigor, vieram colocar novamente senhorios e inquilinos em 'pé de guerra'.

FERNANDA PEDRO
fpedro@jornaleconomico.pt

As alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) entraram em vigor ontem, permitindo a prorrogação por oito anos do período transitório de atualização das rendas antigas, segundo um diploma publicado no Diário da República. Uma medida que tem provocado polémica no mercado imobiliário. Os senhorios contestam e os inquilinos aplaudem. António Machado, secretário geral da Associação dos Inquilinos Lisboenses (AIL), revela que esta alteração já tem pouca expressão no mercado de arrendamento. "Neste momento, existem cerca de 150 mil contratos de arrendamento celebrados antes de 1990, um número que diminuiu para metade em apenas cinco anos. Isto significa que irão continuar a diminuir nos próximos anos. Adia-se o problema para mais tarde e talvez daqui a cinco anos já existam cerca de 50 mil contratos. Esta polémica em volta do tema é pura demagogia e não tem qualquer relevância", explica o responsável.

António Machado refere ainda que esta medida pode ter um duplo sentido, sendo que desta forma se evita o subsídio de renda. O Go-

verno tem assim menos despesa com a atribuição de apoio ao arrendamento.

Já Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), admite que a associação já instaurou ações nos tribunais portugueses com base no congelamento das rendas, esperando levar esta questão ao Tribunal Europeu dos Direitos do Homem, considerando que estas medidas são uma verdadeira expropriação, não podendo por isso ser praticadas sem uma justa indemnização. O responsável assegura que uma prorrogação de um prazo contratual por oito anos é uma violência, indigna de um Estado de Direito democrático, sendo verdadeiramente chocante que os órgãos de soberania portugueses te-

Existem cerca de 150 mil contratos de arrendamento celebrados antes de 1990, entre habitação e comercial, que são abrangidos pelas alterações na legislação do NRAU e apenas para cidadãos com baixos rendimentos

nham praticado esta arbitrariedade. Menezes Leitão acredita que esta medida vai ter grande impacto no mercado imobiliário, reduzindo ainda mais a oferta de arrendamento. "Efetivamente, o mercado de arrendamento sofre uma crise de confiança em virtude de décadas de congelamento de rendas, apesar de se ter registado alguma recuperação da confiança com a lei de 2012, que anunciou o fim definitivo desse congelamento. Tendo agora sido efetuada uma profunda reversão da reforma, haverá muitos proprietários que perderão confiança neste mercado, que se viu estar sempre sujeito a sucessivas intervenções estatais", salienta.

Falta de confiança no mercado
Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa da Construção e Imobiliário - CPCI, partilha da mesma opinião. "Esta medida pode colocar em causa a segurança e a confiança dos investidores, que, sobretudo neste momento, é essencial preservar". Numa altura em que o mercado imobiliário atravessa um bom momento e o interesse de investidores nacionais e estrangeiros continua a ser a nota dominante, sobretudo em domínios estratégicos como a Reabilitação Urbana, Reis Campos teme que qualquer alteração legislativa possa transmitir ao mercado sinais errados. "Independentemente dos objetivos que, em concreto, se pretendem alcançar - que não colocamos em causa -, as alterações à lei não podem constituir pretexto para discussões entre senhorios e inquilinos, que apenas servem



para adiar e travar decisões de investimento", alerta.

O presidente da CPCI admite que mais do que pensar nos efeitos desta Lei, o problema é que continuamos a legislar de uma forma avulsa, sem enfrentar os verdadeiros problemas. Na sua opinião, o país não pode continuar a ignorar a necessidade de uma política integrada, de médio e longo prazo, para a habitação e todo o mercado imobiliário. "Também não nos podemos esquecer que, em Portugal, a habitação social esteve ao longo dos anos praticamente arredada do discurso político. Na verdade, persiste um problema social de extrema gravidade. Em Portugal, há uma habitação social para cada 16 portugueses em risco de pobreza e 11% dos alojamentos habitacionais ocupados como residência habita-

cional estão em situação de sobrelotação. Ou seja, 468 mil famílias vivem nestas condições", esclarece.

Reis Campos lembra ainda que o mercado de arrendamento está longe de se considerar consolidado. Na última década, em que se assistiu a uma forte redução da construção nova e, simultaneamente, a um quase desaparecimento do crédito imobiliário, inexplicavelmente o arrendamento regista um recuo. "Em Portugal, o peso deste mercado desceu dos 20,8% registados em 2001, para 19,4% em 2011", refere.

Mariana Vilaça Fernandes, advogada Associada da TELLES, esclarece que na nova medida é criado um novo compasso de espera de mais oito anos, relativamente ao prazo fixado com a lei de 2012. Os senhorios serão agora obriga-



Rafael Marchante/Reuters

MARIANA VILAÇA FERNANDES, ADVOGADA ASSOCIADA DA TELLES, SALIENTA AS TRÊS ALTERAÇÕES MAIS SIGNIFICATIVAS NA LEI

1 – O significativo alargamento dos períodos de transição para o NRAU, relativamente aos contratos em que os Senhores tomaram essa iniciativa, com a lei de 2012: períodos que antes foram fixados em 5 anos são alargados na sua generalidade para 10 anos (alteração transversal aos arrendamentos para habitação e aos arrendamentos não habitacionais); findos estes períodos de transição, os “novos” contratos de arrendamento terão a duração mínima de 5 anos (por contraposição aos atuais 2 anos para os arrendamentos para habitação e 3 anos para os arrendamentos para outros fins).

2 – O reforço da proteção dos arrendatários quanto à realização de obras de remodelação ou restauro profundos dos prédios arrendados, através de um aumento substancial dos requisitos a que tais obras ficam sujeitas, por um lado, e com a duplicação do valor da indemnização devida aos arrendatários que vejam os seus contratos terminados para a realização de tais obras.

3 – A criação de um novo regime de proteção para os arrendatários (não habitacionais), que sejam estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social, do ponto de vista local. As chamadas lojas de referência (que assim sejam reconhecidas pela competente Câmara Municipal), passam igualmente a beneficiar de um período de transição de 10 anos, que não estava previsto na anterior lei. Além disso, não será aplicável a estes arrendatários a possibilidade que hoje é atribuída aos senhores de pôr termo aos contratos com vista à realização de obras de remodelação ou restauro profundos.

dos a colocar em *standby* ou mesmo a alterar quaisquer projetos de reabilitação e de rentabilização do seu património, que entretanto tenham desenvolvido ou projetado a perspectiva de por fim à generalidade dos contratos que se arrastam há várias décadas.

“Esta nova lei trará certamente consequências relativamente a muitos projetos e operações imobiliárias que entretanto foram concretizadas com a confiança de que a ‘vida’ destes arrendamentos terminaria a curto prazo, e que agora terão de ser ajustadas. Haverá uma quebra da dinâmica que foi criada no mercado arrendamento com a lei de 2012 que, nestes últimos anos, permitiu o crescimento deste mercado, com inevitáveis consequências no setor da reabilitação urbana”, admite a advogada. ●