



I/6 OPINIÃO & ANÁLISE DE MERCADO



Nova Lei das Rendas: presente envenenado para os senhorios

DANTAS RODRIGUES

Advogado partner da Dantas Rodrigues & Associados

No seguimento das medidas recomendadas pela 'troika', o Governo elaborou uma nova legislação em matéria de arrendamento urbano, divulgando a proposta em jeito de presente de Natal para os senhorios que há muito se vêem privados do verdadeiro direito de usufruírem dos seus imóveis.

O presente de Natal é apenas um embrulho com laço, mas cujo conteúdo não permite resolver de modo eficaz, célere e justo os problemas que os sucessivos governos têm criado aos proprietários de imóveis arrendados anteriores a 1990. Estes continuarão efectivamente privados dos imóveis, ganhando apenas um estímulo psicológico de que num futuro de data incerta poderão, através do diálogo com o arrendatário, obter uma actualização da renda, cujo montante andarà próximo do valor patrimonial tributário do locado e a fixação de um prazo certo para a duração do contrato (cinco anos). Para tanto é necessário que o arrendatário não tenha carência económica e/ou idade igual ou superior a 65 anos. Outra situação impeditiva da aplicação das novas regras é o facto do locado ter grau de incapacidade superior a 60%, nos arrendamentos para habitação, aplicando-se nestes um regime de transição de cinco anos, em que o aumento da renda terá um máximo de 1/15 avos do valor do locado, apurado com base da avaliação feita pelas Finanças.

Muito dificilmente nos arrendamentos habitacionais anteriores a 1990 conseguirá o proprietário nos próximos oito anos negociar uma renda adequada. Continua-se a delegar nos proprietários funções sociais de fornecer habitação a preços de benfeitor. Não se previu a possibilidade de o proprietário não querer continuar a arrendar o imóvel, pretendendo dar-lhe outro destino - como a venda -, e continua-lhe vedado de ter a posse livre e devoluta, daquilo que efectivamente é seu. Mantém-se o estigma de que o proprietário tem de pagar ao inquilino para reaver a sua casa livre e devoluta.

Nos arrendamentos comerciais as soluções são idênticas: negociação com o arrendatário para o aumento de renda e período de transição de cinco anos para as microempresas (entidades com

“Os novos critérios desta reforma são confusos, ligados a uma componente meramente tributária, em prejuízo notório dos senhorios, que irão contribuir com mais dinheiro dos seus bolsos para a despesa pública.”

volume de negócios até 500 mil euros e número médio de cinco empregados). Na prática, a maioria dos estabelecimentos comerciais beneficiará deste regime, criando-se apenas no senhorio perspectivas de obter melhor renda num futuro de data incerta.

É criado um novo procedimento extrajudicial, o designado Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), para o assegurar a tramitação do despejo, retirando-se do tribunal este procedimento. O agente de execução passa a ter um concorrente, o notário, sendo atribuídos a ambos poderes para efectuarem a desocupação do arrendado. O notário transforma-se em agente de execução. Esta escolha do notário é de todo incompreensível. A opção é errada e vai manter-se a morosidade na efectivação dos despejos. A solução mais óbvia seria as diligências de desocupação serem da responsabilidade das polícias municipais, mediante o acompanhamento da diligência pelo agente de execução ou pelo advogado. Os novos critérios desta reforma são confusos, ligados a uma componente meramente tributária, em prejuízo notório dos senhorios, que irão contribuir com mais dinheiro dos seus bolsos para a despesa pública. Afinal o presente de Natal é uma mera mensagem aos senhorios para se comportarem bem e terem os seus impostos em dia e sonharem com o dia em que poderão reaver o imóvel. ■