

OPINIÃO

Arrendamento: modificações a caminho

Teresa Freire

No passado dia 10 de outubro, decorrido pouco mais de um ano e meio sobre a entrada em vigor da reforma do Novo

Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (aprovada pela Lei 31/2012, de 14 de agosto), foi aprovada, na generalidade, pela Assembleia da República, a Proposta de Lei número 250/XII que visa alterar esse regime. A proposta de lei en-

contra-se agora na Comissão da Especialidade, isto é, na Comissão do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Poder Local.

Os objetivos da Lei de 2012, que agora se pretende alterar, eram claros: dinamizar um mercado de arrendamento que se encontrava à data estagnado; permitir que esse mercado criasse soluções alternativas à aquisição de casa própria para a habitação, numa altura em que o recurso ao crédito estava particularmente difícil; estimular a capacidade de poupança das famílias, baixando o custo da mesma no orçamento familiar; promover a mobilidade das pessoas na procura de empregos e promover a reabilitação urbana.

Não há dúvida que a reforma pretendida com a Lei de 2012 foi, até à data, nas suas linhas fundamentais, bem sucedido. O mercado do arrendamento habitacional dinamizou-se, passando o arrendamento a ser uma solução para as famílias. A atualização das rendas antigas está em curso. Os agentes económicos recuperaram a confiança no mercado do arrendamento. Há uma evidente dinamização da reabilitação de um parque habitacional que se encontrava degradado, fruto da conjugação desta reforma com a reforma da reabilitação urbana e da criação de regimes excecionais de reabilitação.

É assim legítimo perguntar

a razão e a pertinência do aparecimento desta proposta de alteração à Lei de 2012, decorrido tão pouco tempo da sua entrada em vigor. Pretenderá a proposta de lei em discussão alterar as linhas fundamentais da reforma de 2012?

Encontrando-se ainda, tal proposta de lei, na Comissão da Especialidade, não se conhece a redação final da mesma. Contudo, conhecem-se as inovações propostas, os relatórios que as justificam e as alterações em discussão na Assembleia, o que nos permite dizer que aparentemente as linhas fundamentais do regime legal em vigor manter-se-ão. Reconhece-se o mérito de algumas das propostas, por exemplo as que pretendem melhorar os procedimentos previstos na Lei de 2012, mas temos dúvidas sobre o claro reforço da proteção dos arrendatários não habitacionais com contratos anteriores a 1995, em particular com o impacto que as alterações propostas terão nos casos em que já esteja em curso o processo de transição do arrendamento para o NRAU.

A proposta de lei assume, claramente, que se pretende assegurar uma maior estabilidade aos arrendamentos não habitacionais anteriores a 1995, invocando-se, para tal, a necessidade de proteção de atividades económicas que pela sua natureza teriam uma maior dificuldade de deslocali-

zação. Em concreto propõe-se, por um lado, o alargamento do universo dos arrendatários não habitacionais que podem invocar o regime de proteção passando a incluir as microempresas (até 10 trabalhadores e até € 2 milhões de balanço

“É assim legítimo perguntar a razão e a pertinência do aparecimento desta proposta de alteração à Lei de 2012, decorrido tão pouco tempo da sua entrada em vigor.”

ou volume de negócios) e não apenas as microentidades (até 5 trabalhadores e até €500 mil de balanço ou volume de negócios) e, por outro, o alargamento do prazo de duração dos contratos de arrendamento não habitacionais que beneficiem de proteção após o período transitório, o qual passará de 2 para 3 anos.

Caso venha a ser aprovada nestes termos, não há dúvida que nesta matéria a proposta consubstancia um retrocesso relativamente ao regime previsto na reforma de 2012 na medida em que por um lado, o regime de proteção passará a abarcar um muito mais elevado número de situações e, por outro, ampliar-se-á o prazo em que tais contratos manter-se-ão em vigor.

Acresce que tais alterações poderão, em determinados casos, ser aplicáveis aos arrendamentos cujo processo de transição já esteja em curso o que se teme que possa gerar um elevado grau de conflitualidade, na medida em que os proprietários poderão ver alterados os pressupostos em que basearam os seus investimentos.

Desconhecendo-se a redação final que virá a ser aprovada, devemos agora aguardar pela sua publicação para avaliar os seus potenciais resultados práticos.

Sócia da sociedade de advogados PBBR