



Teresa Freire
Sócia da sociedade
de advogados PBBR



Arrendamento – o que vai mudar?

No passado dia 10 de outubro foi aprovada na generalidade, pela Assembleia da República, a Proposta de Lei número 250/XII que visa alterar a reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano (aprovada pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto). A Proposta de Lei encontra-se agora na Comissão da Especialidade, isto é, na Comissão do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Poder Local.

Caso a Proposta de Lei venha a ser aprovada o que vai mudar?

O regime legal em vigor manterá as suas linhas fundamentais. As alterações serão essencialmente às regras aplicáveis à transição dos contratos mais antigos para o novo regime e surgem na sequência de necessidades identificadas pela Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano que tem acompanhado a execução do regime que entrou em vigor em 2012.

O que será alterado nos contratos de arrendamento para fins habitacionais?

Nos contratos para fins habitacionais serão alterados alguns procedimentos que visam reforçar a posição do arrendatário na transição para o novo regime jurídico e para a actualização das rendas. Tal reforço resulta de uma obrigatoriedade de esclarecimento dos senhorios aos arrendatários sobre as consequências da ausência e da extemporaneidade das respostas destes às comunicações para a actualização da renda. Resulta ainda da desoneração dos arrendatários que beneficiam do regime de protecção fazerem prova anual dos rendimentos, passando a prova a ser obrigatória apenas quando o senhorio a requerer. Outra medida que reforça a posição do arrendatário é a possibilidade destes reclamarem das avaliações fiscais dos locais arrendados, uma vez que esta avaliação tem, nalguns casos, impacto no valor da renda exigível.

E o que será alterado nos contratos para fins não habitacionais?

Tendo em vista o objectivo da iniciativa do Governo de reforçar a protecção destes arrendatários que, de acordo com a supra referida Comissão, têm uma grande dificuldade de deslocalizar as actividades económicas que desenvolvem e, muitas vezes, não conseguem garantir o retorno dos investimentos que realizaram nos estabelecimentos, criam-se essencialmente duas linhas de protecção.

Uma consubstancia-se no alargamento do prazo contratual de 2 para 3 anos, após o período transitório (isto é, após 5 anos) para os arrendatários não habitacionais que beneficiem do regime de protecção, criando-se requisitos especiais nos casos em que a renda já tenha sido actualizada. Outra, no alargamento do universo de arrendatários que podem invocar o regime de protecção passando a incluir as microempresas (até 10 trabalhadores e até 2 milhões de euros de balanço ou volume de negócios) e não apenas as microentidades (até 5 trabalhadores e até 500 mil euros de balanço ou volume de negócios).

As reacções a esta proposta de lei têm sido divergentes, tendo a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal congratulando-se com a iniciativa enquanto a Confederação Portuguesa dos Proprietários considera-a como uma contra-reforma das inovações de 2012.