

OPINIÃO



NUNO DE MENDIA
Advogado
Sociedade J+Legal

Mais Habitação: um retrocesso no arrendamento urbano



O Governo tem vindo, em diversos anúncios e ações de propaganda, a promover o pacote legislativo denominado Mais Habitação agora publicado pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro (a “Lei n.º 56/2023”), reiterando que o mesmo pretende ajudar na “construção de incentivos ao mercado de arrendamento privado”, mas o certo é que os investidores no mercado do arrendamento urbano, particulares e institucionais, estão a fazer exatamente o movimento contrário.

O NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano, teve um percurso atribulado e complexo, mas a verdade é que tal regime estava já enraizado e relativamente funcional no quotidiano do comércio jurídico e há muitos anos que não se sentia tanta confiança das partes aquando da celebração de contratos de arrendamento.

Mas eis que decide o Governo proceder a alterações adicionais ao NRAU e introduzir novas regras, nomeadamente, relativas aos valores das rendas (as quais, anteriormente, eram livremente estabelecidas pelas partes).

De notar que as inovações legislativas, de tão originais que são, já estiveram em vigor em Portugal em meados de 1914, por meio de um decreto então publicado.

Ora bem, não podemos deixar de ficar pasmados e preocupados quando o legislador de 2023 decide repescar ideias com mais de 100 (cem!) anos – as quais sabemos, comprovadamente, que não funcionam por somente resultarem em perpetuação dos contratos de arrendamento em vigor, destruição do património imobiliário por falta de obras, desertificação dos centros das cidades e, ainda, dificuldade de acesso a imóveis arrendados por parte dos jovens (e de todos aqueles que pretendem entrar no mercado do arrendamento).



Sérgio Lemos

dos por parte dos jovens (e de todos aqueles que pretendem entrar no mercado do arrendamento).

Vejam, então, algumas das limitações estabelecidas pela nova legislação:

(i) A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, não pode exceder o valor da última renda prati-

Caso nos mantenhemos neste rumo, provavelmente daqui a alguns anos os imóveis voltarão a estar degradados, como alguns de nós ainda nos lembramos num passado recente, e mesmo ainda presente nalguns casos.

cada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, aplicado o coeficiente de 1,02, i.e. 2%.

(ii) Nos novos contratos de arrendamento, ao valor inicial da renda já limitada supra, só podem ser aplicados os coeficientes anuais de atualização de renda, anualmente publicados pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. e com um limite máximo de três atualizações, tendo para o ano de 2023 sido

fixado o coeficiente de 1,0543, i.e. 5,43%.

(iii) Foi ainda aprovado a possibilidade de o município territorialmen-

te competente poder proceder ao arrendamento coercivo do imóvel anteriormente declarado devoluto, após ter notificado o proprietário do dever de uso da fração autónoma, podendo o município apresentar uma proposta de arrendamento. Nos casos em que o proprietário recuse a proposta ou não se pronuncie (no prazo de 90 dias a contar da sua receção) o município territorialmente competente, pode, excepcional e supletivamente, proceder ao arrendamento forçado do imóvel.

Podemos, assim, concluir que várias características do arrendamento vinculístico, ainda que mitigadas, voltaram a fazer parte do corpo normativo que rege a relação arrendatícia, não só pelo programa Mais Habitação, mas também por nova legislação avulsa que tem vindo a ser aprovada por este Governo, sejam elas (i) o bloqueio do aumento de rendas (porque fixadas pelo Governo), (ii) a diminuição das garantias do senhorio relativamente à solvabilidade do arrendatário (para “facilitar” a contratação), ou ainda (iii) prazos mínimos em que não será possível o senhorio fazer cessar o contrato de arrendamento.

Já tinha sido mais do que evidenciado, pela doutrina e pela jurisprudência, que o regime vinculístico não funcionava, por várias razões, mas também porque quem usa o imóvel não é proprietário do mesmo, pelo que não fará as necessárias obras de manutenção e conservação. Agora, será uma questão de tempo porque, caso nos mantenhemos neste rumo, provavelmente, daqui a alguns anos os imóveis voltarão a estar degradados como alguns de nós ainda nos lembramos num passado recente, e mesmo ainda presente nalguns casos. Será que, também aí, voltaremos a repescar a Lei anterior e a repetir o ciclo? ■