



A nova lei das rendas

Duarte de Athayde / Filipe Pereira Duarte
Abreu Advogados

A conturbada discussão parlamentar sobre as leis do arrendamento, que ecoou na opinião pública, culminou no dia 12 de fevereiro de 2019 com a publicação de dois diplomas, que implementaram alterações legislativas significativas aplicáveis ao arrendamento urbano. Um é a Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, que proíbe e pune o assédio no arrendamento urbano, outra é a Lei n.º 13/2009, de 12 de fevereiro, que aprova medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio, reforça a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e protege arrendatários em situações de especial fragilidade.

Como principais alterações nos contratos de arrendamento, destacam-se, resumidamente: i) a modificação do prazo de duração mínima obrigatória do contrato, para um ano, com exceção dos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios; ii) salvo estipulação das partes em contrário, o contrato renova-se por períodos mínimos de três anos, não se aplicando aos contratos descritos na parte final da alínea anterior; iii) o senhorio apenas poderá opor-se à primeira renovação do contrato para fins habitacionais, decorridos três anos do início do mesmo, salvo se precisar do imóvel para habitação própria ou dos seus descendentes em primeiro grau, e nos contratos para fins não habitacionais decorridos cinco anos do início do mesmo; iv) nos contratos de duração indeterminada, o senhorio apenas pode denunciar o contrato com uma antecedência mínima de cinco anos, e, nos casos de demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos (alterações ao RJOPA), desde que as alterações não permitam a manutenção do arrendamento; v) redução da indemnização devida pelo arrendatário ao senhorio em caso de mora, para 20% dos montantes em dívida; vi) inobservância da forma escrita

do contrato não imputável ao arrendatário, não implica a nulidade e; vi) alterações no regime aplicável aos contratos de arrendamento habitacionais celebrados com arrendatários com mais de 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%.

Poder público desonera-se de responsabilidades

Da análise às alterações promovidas, são evidentes as restrições dos direitos dos senhorios em contraposição com o fortalecimento dos direitos dos arrendatários. Na verdade, com estas alterações legislativas e com o objetivo de assegurar o direito à habitação como direito fundamental e a inerente realização da justiça social, o poder público está a desonerar-se, parcialmente, das suas responsabilidades, obrigando os particulares a assumirem aquelas que seriam as incumbências do Estado, limitando os direitos dos proprietários de prédios arrendados. Obviamente, que medidas desta natureza desincentivam o investimento dos particulares no mercado de arrendamento, com a consequente degradação dos imóveis, promovendo ainda fenómenos associados ao arrendamento de curta duração, muitas vezes dissimulado, bem como, o “incentivo” aos planos de fuga às obrigações fiscais.

Sem prejuízo do exposto, e independentemente dos juízos de valor, mais à esquerda ou à direita, que se possam fazer sobre estas medidas implementadas, pede-se uma maior estabilidade da legislação aplicável ao arrendamento urbano, visto que, os investidores imobiliários, principalmente os estrangeiros, que podem optar facilmente por investir noutros países, são avessos à incerteza legislativa, o que se compreende. E não se pode esquecer que o mercado de arrendamento só existe, pelo menos em funcionamento saudável, se os proprietários conseguirem o retorno financeiro.