



Regeneração Urbana - Um novo passo

Lisboa | 16 de Abril

Estudo sobre “O Enquadramento Legal do Arrendamento Urbano e o Mercado de Arrendamento

Estudo sobre “O Enquadramento Legal do Arrendamento Urbano e o Mercado de Arrendamento

Uma Lei e a necessidade de duas Reformas !

- O estrangulamento do mercado de arrendamento em consequência de opções políticas (antes e pós 25 de Abril).
- O deficiente quadro legal relativo ao contrato de arrendamento e á sua execução por incumprimento.

Estudo sobre “O Enquadramento Legal do Arrendamento Urbano e o Mercado de Arrendamento

O quadro legal tem duas componentes:

- O regime substantivo (NRAU e Legislação complementar)
- O regime processual (NRAU e C.ProcessoCivil)

A reforma tem duas vertentes, a saber:

- Aperfeiçoar o regime substantivo, e criar mecanismos de negociação das rendas antigas.
- Adiar a reforma do regime processual de despejo, criando o BNA como alternativa.

Estudo sobre “O Enquadramento Legal do Arrendamento Urbano e o Mercado de Arrendamento

Em síntese:

- A “reforma” na **vertente política** será sustentada na negociação entre senhorio e arrendatário para atualização de rendas antigas.
- A “pretensa reforma” do quadro legal processual **aposta** nos resultados obtidos **no futuro** por uma entidade **a criar**, de âmbito nacional cuja estrutura e os meios a afetar se desconhecem (BNA)!

Índice

- 1. A evolução histórica do mercado de arrendamento em Portugal**
- 2. Enquadramento jurídico do mercado de arrendamento**
 - 2.1. O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)**
 - 2.2. Legislação e regulamentos relevantes para o mercado de arrendamento**
- 3. Caracterização da situação actual do mercado de arrendamento**
 - 3.1. Síntese dos dados estatísticos**
- 4. Breve estudo de direito comparado**

Índice

5. Identificação dos principais bloqueamentos do mercado de arrendamento

6 A Dinamização do mercado imobiliário

7. Processo de alteração legislativa em curso:

A Proposta de Alteração ao Regime Jurídico do Arrendamento - Proposta de Lei 38/XII

8. Síntese das Sugestões /Recomendações

Conclusões

Principais bloqueamentos do mercado de arrendamento

- Uma política de arrendamento caracterizada pela **rigidez do seu regime jurídico**, no que respeita ao congelamento de rendas, inspirada numa filosofia de protecção do inquilino, **desequilibrando a relação jurídica** em desfavor do senhorio.
- Face ao problema do **congelamento das rendas**, as soluções propostas são complexas, implicando uma avaliação fiscal do imóvel e a conjugação com o coeficiente de conservação do imóvel, o que exige do proprietário disponibilidade financeira para investir no imóvel antes mesmo de poder atualizar a renda.
- Excessivo **vinculismo do contrato** de arrendamento.

Conclusões

Principais bloqueamentos do mercado de arrendamento

- **Ineficácia dos meios adjetivos**, quer pela sua **morosidade**, quer pelo fato do senhorio ter que suportar o ónus de atender às condições sociais e económicas do arrendatário para executar a desocupação do imóvel
- A aposta nos incentivos à aquisição de casa própria foi sobredimensionada, levando ao enfraquecimento do mercado de arrendamento, ao **endividamento excessivo das famílias** e á **fraca mobilidade dos trabalhadores**.
- A **massificação do crédito**, designadamente do crédito à habitação, conjugado com uma política que apostou na construção nova em detrimento da reabilitação urbana, conduziu à **degradação dos imóveis**, em especial nos grandes centros urbanos.

Conclusões

Principais bloqueamentos do mercado de arrendamento

- Torna-se imperativo inverter a atual situação de **desequilíbrio do mercado** em que o baixo retorno financeiro proveniente dos arrendamentos antigos convive com os preços elevados dos arrendamentos praticados recentemente .
- O congelamento de rendas, a dificuldade de proceder a despejo e o excessivo vinculismo contratual, provocaram um decréscimo nos rendimentos dos senhorios e a **falta de confiança no mercado** que se manifestou numa incapacidade de investimento na reabilitação e na manutenção dos edifícios, colocando em causa a sua segurança.
- **As consequências desta política são visíveis, o enfraquecimento do mercado de arrendamento e o empobrecimento dos proprietários que tem colocado em causa a conservação e reabilitação urbana.**

Algumas Propostas/Recomendações

Reforma do NRAU

- A alteração do regime jurídico substantivo da locação, estabelecendo o conteúdo (direitos e obrigações) da **opção de compra estipulado num contrato de arrendamento**, assim como a possibilidade de registo predial da mesma, situação que permitiria fomentar o arrendamento como via da aquisição do locado, dinamizando o mercado imobiliário e o acesso à habitação.

Algumas Propostas/Recomendações

Reforma do NRAU

- A criação de uma **conta bancária tipo e específica** para efeitos do pagamento das rendas, com emissão de extratos detalhados a pedido do respectivo titular/senhorio Decorridos 2 meses sem pagamentos, emitirá extrato comprovativo do «não depósito da renda», o qual, após comunicação pelo senhorio ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) para registo na lista de arrendatários devedores, constituirá título executivo para efeitos de despejo do inquilino faltoso.

Algumas Propostas/Recomendações

Reforma do NRAU

- **Reforço de meios efectivos** para a concretização prática da desocupação dos imóveis. Independentemente das entidades que conduzam o processo
- Previsão da **concretização do despejo** ser efetuada com recurso a serviços especializados da Policia Municipal, ou, entidades equivalentes, após solicitação do agente de execução responsável pelo processo
- Atendendo à inexistência de meios, designadamente, meios policiais, céleres e expeditos que concretizem no plano prático a desocupação do imóvel.

Síntese das Propostas/Recomendações

Reforma do NRAU

- Agravamento das consequências legais do atraso na entrega do locado nas situações de incumprimento do contrato de arrendamento. Por exemplo, através da inclusão numa **lista geral de arrendatários devedores**
- **Extinção do efeito suspensivo** previsto para a oposição apresentada pelo arrendatário (artigo 930-B do CPC), salvo se efetuada prova documental do pagamento das rendas, da caução, bem como do pagamento de rendas na pendência da execução.

Síntese das Propostas/Recomendações

Regeneração Urbana

- **Simplificação** do processo de reorganização da propriedade (fusão de lotes ou edifícios existentes)
- A criação de **mecanismos de realojamento temporário** dos arrendatários cujos imóveis careçam de desocupação para poderem ser intervencionados.
- Previsão de um **regime de licenciamento em áreas de Regeneração Urbana** que permita a simplificação dos procedimentos e exigências e que, simultaneamente, assegure a transparência e objectividade nas regras.
- Promoção da **redução das taxas** e a criação de **instrumentos padronizados** nos processos, com vista a encurtar prazos, reduzir a carga burocrática e sua complexidade técnica.

Síntese das Propostas /Recomendações

Regeneração Urbana

- Nas situações de cessação do contrato é necessário **regulamentar o pagamento de benfeitorias** feitas pelo arrendatário, tendo em conta critérios que assegurem o justo equilíbrio dos interesses de ambas as partes.
- Necessidade de **clarificar e estabilizar as situações de transmissão por morte** nos contratos de arrendamento que impedem a intervenção no espaço urbano

Síntese das Sugestões /Recomendações

Regeneração Urbana

▪Tendo em conta a atual situação económica, seria benéfico alargar os benefícios previstos para os Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, criados pela Lei nº 64-A/2008, de 31 de Dezembro, às **empresas de construção e promoção imobiliária**, permitindo-lhes **colocar os fogos** que detêm em carteira e para os quais não conseguem escoamento no mercado.

Síntese das Sugestões /Recomendações

Regeneração Urbana

- Para efeitos de dinamização do mercado de arrendamento e da regeneração urbana a **redefinição urgente** do âmbito e do período de intervenção dos **veículos de investimento Imobiliário** deverá ser uma prioridade política.
- O **regime fiscal favorável** existente para os **FIAHs** deverá ser **alargado** aos **FIRUs**, com todas as vantagens para a criação de um verdadeiro e fluído mercado de arrendamento