

O novo pacote legislativo do Governo em matéria de arrendamento urbano



Uma nova fase se avizinha para o mercado locatício português, com as alterações introduzidas pelo Governo no Regime do Arrendamento Urbano (RAU), no Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRÍA) e no Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), através da publicação do Decreto-lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro.

É conhecida a letargia em que durante muito tempo permaneceu, e da qual ainda não despertou por completo, o mercado dos arrendamentos em Portugal. Tudo se ficou inicialmente a dever à legislação que proliferou na década de setenta, depois continuada na de oitenta, que estrangulou e congelou por completo as rendas praticadas pelos senhorios. A inflação galopante com taxas na ordem dos 20% e mais, também não permitia que o recurso ao crédito facilitasse a aquisição de habitação própria. O direito a habitação condigna foi, assim, durante muito tempo, e de algum modo ainda continua a ser, um pesado fardo que os senhorios carregaram às suas costas, pois o Estado, eximindo-se de responsabilidades que a ele exclusivamente cabem, viu naqueles o alvo ideal.

O Regime do Arrendamento Urbano aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15/10, representou grande avanço nesta matéria, sobretudo, ao prever a possibilidade de os senhorios celebrarem contratos de duração limitada a cinco anos, podendo denunciá-los por via judicial para o seu termo. O senhorio adquiriu, assim, a possibilidade de manter uma renda de mercado, pois, não aceitando o arrendatário a actualização da renda, o contrato poderá não ser renovado.

Não resolvendo totalmente a situação, o referido Decreto-Lei já representou um considerável avanço na protecção da posição do senhorio. Mal continuaram os arrendamentos anteriores à entrada em vigor daquele diploma, em 18 de Novembro de 1990, cujos senhorios não

celebraram os tais contratos de duração limitada. Trata-se esta duma pesada herança resultante da legislação anterior, à sombra da qual os arrendatários firmaram prerrogativas, que o RAU não conseguiu atenuar, criando situações de manifesta injustiça e desigualdade entre os contratos de arrendamento celebrados antes e depois daquele regime. Mas, sobre todas as outras, uma situação terá contribuído para manter o *status quo* dos arrendamentos celebrados anteriormente a 18 de Novembro de 1990: a impossibilidade do senhorio actualizar a renda por virtude da realização de obras de conservação ordinária, as quais está, aliás, obrigado a efectuar de 8 em 8 anos.

Os prédios, com rendas baixas, são deixados, assim, a ruir pelos senhorios, pois as rendas não permitem custear as reparações. Tal estado de coisas levou, inclusive, o próprio Supremo Tribunal de Justiça – normalmente arauto do carácter social do arrendamento, vendo no senhorio o eterno obrigado a suportar na sua propriedade arrendatários com vidas desafogadas pagando rendas miseráveis – a vir a terreiro dizer: os arrendatários que pagam rendas baixas, abusam de direito se vêm pedir do senhorio obras de conservação no prédio. Esta situação de gritante injustiça, grandemente responsável, aliás, pelo estado de degradação a que chegou o nosso parque habitacional, será agora corrigida pelas alterações contidas no referido pacote legislativo, permitindo ao senhorio que realize obras no prédio, ainda que de conservação ordinária, as tais a que está obrigado de 8 em 8 anos, e a cuja realização pode ser compelido pela Câmara, actualizar a renda com base nos montantes despendidos. Tudo parece, agora, concorrer para o despertar definitivo do mercado locatício, com a implementação, para já, das actividades de reconstrução e reabilitação do parque habitacional e, a curto prazo, do crescimento da construção com destino ao arrendamento.

No âmbito do RECRÍA, as obras de conservação dos edifícios são comparticipadas a fundo perdido ou mediante juro bonificado assegurado pelo Estado e pelos Municípios. Quando o imóvel a recuperar se situar em núcleo urbano histórico, declarado área crítica de recuperação e reconversão urbanística, as obras comparticipáveis têm no âmbito do REAHABITA uma percentagem de comparticipação adicional, a fundo perdido, até ao montante de 10%. Relativamente aos inquilinos que tenham dificuldades em suportar o aumento da renda pelo senhorio, o Governo estendeu-lhes a aplicação do regime do subsídio de renda. Apenas um reparo nos permitimos efectuar ao regime de actualização da renda por obras de conservação ordinária, na medida em que este apenas é possível relativamente a arrendatários que se mantenham no local arrendado há pelo menos 8 anos. A actualização de renda não se aplica, conseqüentemente, aos arrendatários que se mantenham no arrendado há seis ou sete anos, mas cujo prédio necessite de obras de conservação, o que vai, certamente, postergar as obras a realizar pelo senhorio. Tanto mais que, no mesmo prédio, existirão contratos de arrendamento com antiguidades diferentes. Quanto ao mais, o novo pacote vem “validar” as situações em que o senhorio denuncia o arrendamento para habitação dos seus descendentes de 1º grau e o aumento do prazo de 20 para 30 anos de permanência no imóvel para que o arrendatário possa obstar a este direito de denúncia. Efectivamente, tais preceitos enfermavam de inconstitucionalidade orgânica, dado que tais alterações haviam sido efectuadas sem a necessária autorização legislativa da Assembleia da República. Feitas as contas, dá-se as boas vindas a este novo pacote legislativo! |

* Advogado
de
Alcides Martins & Associados