

Lei do Arrendamento Urbano – que balanço ?

A Reforma do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano foi aprovada pela Lei nº 31/2012, sem qualquer discussão pública ou audição prévia dos Parceiros Sociais e agentes representativos do Sector, no processo legislativo **menos** participado em matéria de arrendamento de que há memória no nosso País.

No Regime aprovado, o arrendamento não habitacional surgiu tratado como aparente matéria acessória e secundária, sem qualquer atenção às respectivas especificidades próprias, e ao papel fundamental que as empresas têm na fluidez e dinâmica do mercado do arrendamento, bem como á situação de fragilidade que muitas defrontam no actual contexto sócio-económico nacional.

Há, de facto, um conjunto de especificidades próprias do arrendamento não habitacional que o novo Regime ignora ou desatende em absoluto como:

- ✓ o investimento inicial necessário à instalação de muitas actividades de comércio e serviços, num quadro normativo cada vez mais exigente;
- ✓ a necessária estabilidade contratual em ordem a desenvolverem de forma continuada as suas actividades e a amortizarem adequadamente os investimentos realizados tendo presente que o retorno económico-financeiro do investimento, principalmente num quadro de baixo crescimento é feito a médio/longo prazo;
- ✓ que muitas actividades, em cumprimento de obrigações legais, nomeadamente de higiene ou segurança, realizam investimentos que não são passíveis de deslocalização;
- ✓ e que rendas inoportáveis levam ao encerramento de muitas empresas com os custos sociais e económicos inerentes, nomeadamente ao nível do desemprego.

Por outro lado, a reforma do arrendamento urbano não veio acompanhada da necessária reforma ao nível do respectivo enquadramento fiscal que funcionasse como verdadeiro estímulo á dinamização do mercado de arrendamento e servisse de dissuasão a mecanismos especulativos que mais não visam do que potenciar despejos, sem resultados efectivos ao nível da reabilitação urbana. Com efeito, o actual modelo de tributação não tem permitido a regeneração urbana do centro das cidades e do seu respectivo repovoamento, inviabilizando a possibilidade de regeneração não só a nível residencial mas também dos serviços e do comércio. Consideramos, assim, ser essencial o estabelecimento de incentivos fiscais e financeiros que tornem apelativo o investimento no arrendamento e reduzam os custos inerentes à propriedade e conservação dos imóveis sem onerar, por outro lado, os arrendatários de forma insustentável.



Consciente das gravosas consequências resultantes da Nova Lei para os milhares de empresas que representa, promoveu a UACS, ao longo destes dois anos e em articulação com outras Associações congéneres – entre as quais a AIL e outras Associações presentes-, diversas diligências junto dos vários Órgãos de Soberania, tendentes a alterar a legislação aprovada e mitigar os impactos nefastos decorrentes da mesma para os arrendatários não habitacionais.

Recentemente, em audiência concedida em Julho, tivemos ocasião de apresentar ao Senhor Ministro do Ambiente, um conjunto de propostas de alteração ao Regime em vigor que reputávamos necessárias á defesa equilibrada dos diversos interesses em presença, e á inversão da tendência – que o decurso do tempo comprovou – de encerramento de muitas lojas do pequeno comércio de proximidade, com as inerentes repercussões negativas no ordenamento urbanístico, bem visíveis nas nossas Cidades.

O período de vigência da Lei já decorrido comprovou tratar-se este de um Regime desajustado da realidade, profundamente desadequado ao desenvolvimento das actividades económicas, e - até á data, pelo menos - incapaz de cumprir os desígnios de “ *Promover um mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa requalificar e revitalizar as cidades* “, a que se propusera.

Com efeito, quase completados que estão dois anos sobre a data da entrada em vigor da Reforma do Arrendamento Urbano, os resultados estão á vista de todos, com os centros urbanos de tantas das nossas cidades e vilas desumanizados e desertificados á medida que encerram muitas das lojas do pequeno comércio de proximidade, incapazes que foram de responder ao aumento exponencial das rendas (no nosso universo de associados tivemos casos que ascenderam a 1100% de aumento), a par do de tantos outros custos de contexto com que têm vindo a defrontar-se.

A experiência até agora recolhida e vivenciada pela estrutura associativa do sector do comércio e serviços, tem demonstrado á saciedade que este regime está a suscitar profundas preocupações aos empresários, essencialmente em torno de questões como o exponencial aumento das rendas e a insegurança quanto aos novos prazos de arrendamento e, até, á continuidade do mesmo, uma vez decorrido o período transitório, o que não favorece o investimento.



A esta luz, saudamos a recente aprovação pelo Governo da Proposta de Lei que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano em vigor, em particular no que concerne às alterações ao Arrendamento Comercial, as quais acolhem muitas das propostas que a UACS apresentara e sempre defendeu.

Entre elas, contam-se as do reforço da protecção dos arrendatários não habitacionais mediante o alargamento do prazo contratual após o período transitório de 5 anos (conquanto não tinha sido acolhido o alargamento do período transitório para 10 anos, que propugnámos), a par do alargamento do universo de arrendatários que podem invocar um regime de protecção a todas as microempresas (empresas com menos de 10 trabalhadores e até € 2 000 000 de balanço), e não apenas às microentidades; bem como o alargamento das situações em que é devida compensação pelas benfeitorias realizadas e, ainda, a indemnização em caso de denúncia do contrato para demolição do imóvel ou do locado, em ordem ao justo ressarcimento, pela valorização introduzida, de arrendatários comerciais cujos contratos sejam denunciados.

Consideramos, não obstante e daquilo que é conhecido, ter ficado a revisão muito aquém do esperado, sendo urgente e necessário encetar um novο processo legislativo de reforma do arrendamento urbano mais profundo, mais participado e mais garantístico para os arrendatários, acompanhado da necessária reforma ao nível do respectivo enquadramento fiscal, sem o que a lei em vigor, ainda que com as correcções agora em boa hora introduzidas, não conseguirá atingir os objectivos pré-definidos de criação de um verdadeiro mercado de arrendamento, de impulso à reabilitação urbana e de promoção de uma dinâmica económica capaz de gerar crescimento e emprego.

Carla de Sá Salsinha

Presidente da Direcção da UACS