

# PROGRAMA DO PSD - 2011

## Mercado de Arrendamento

Em Portugal, o mercado do arrendamento urbano funciona de forma deficiente e as tentativas de reforma dos governos de José Sócrates falharam.

Este funcionamento deficiente tem acarretado graves consequências económicas e sociais.

A situação actual tem na sua génese um conjunto de opções de natureza política concretizadas em opções legislativas, as quais, ao longo dos últimos 100 anos, condicionaram a evolução dos mercados em causa.

Por um lado, no que se refere ao arrendamento urbano, a opção, com motivos históricos conhecidos, por um regime vinculístico veio alterar os mecanismos de funcionamento do mercado, tornando-o progressivamente menos operacional e eficaz.

Por outro lado, no que se refere à reabilitação urbana, o lastro criado pelo deficiente funcionamento do mercado de arrendamento, associado à forte promoção do financiamento à habitação e à adopção de um conjunto de medidas que facilitaram a construção nova em detrimento da reabilitação, não permitiram o desenvolvimento saudável deste mercado.

O momento actual exige a implementação de reformas estruturais, sendo certo que a reforma do regime do arrendamento urbano, ligada com a reforma do regime da reabilitação urbana, se assume como central para o desenvolvimento e a regeneração das nossas cidades, com impactos decisivos no desenvolvimento económico, na redução do desemprego, na redução do endividamento das famílias por utilização da opção de arrendamento de casa face à compra e maiores oportunidades de arrendamento de casas para jovens casais.

O funcionamento mais eficiente do mercado de arrendamento é condição fundamental, não só para a dinamização do sector imobiliário, mas também para a mobilidade das pessoas, pelo que os seus mecanismos de funcionamento devem ser gradualmente melhorados. Tem-se consciência de que não é possível resolver a curto prazo deficiências acumuladas ao longo de largas dezenas de anos, mas impõe-se a tomada de medidas facilitadoras interligadas com a promoção da reabilitação urbana e do desenvolvimento das cidades.

**Assim, o PSD propõe-se a curto, a médio e a longo prazo tomar um conjunto de medidas com vista à revisão do regime vinculístico, em condições de sustentabilidade social e à criação de condições de confiança para quem queira colocar imóveis no mercado de arrendamento.**

As medidas progressivamente a implementar serão sempre acompanhadas da estipulação de regras de protecção social, que tenham em conta as situações económicas e sociais específicas dos arrendatários:

- ☑ Implementação de um mecanismo extrajudicial de despejo do arrendatário em caso de incumprimento do contrato de arrendamento, nomeadamente em caso de falta de pagamento de rendas;
- ☑ Introdução de um mecanismo de actualização de renda (dependente das condições de habitabilidade do imóvel), que permita a sua convergência para valores mais actualizados, desenhado numa lógica de negociação privada entre senhorio e arrendatário (acompanhado da estipulação de regras de protecção social);
- ☑ Ponderar a revisão da prorrogação legal forçada dos contratos num horizonte de 15 anos (acompanhada da estipulação de regras de protecção social);
- ☑ Limitação dos casos de transmissão por morte do contrato de arrendamento para habitação;
- ☑ Reforçar a liberdade contratual entre as partes na celebração dos contratos de arrendamento.