



## Opinião

### Posição da APPIL à aprovação na generalidade do período transitório de atualização das rendas antigas

Já considerado por nós como um dos retrocessos legislativos mais preocupantes do sector, os seus efeitos poderão assumir uma tal gravidade que podem deitar por terra todo trabalho feito no sector e na economia até agora. O congelamento das rendas, que durante tantos anos enfraqueceu o arrendamento e impossibilitou o arranque da reabilitação, não pode agora estar de volta.

A reforma da lei do arrendamento é apontada por todos como o “trigger” do arrendamento e da reabilitação urbana. O sucesso da reabilitação é indissociável de um mercado do arrendamento forte, estável e credível.

Voltar a colocar entraves a um mercado de arrendamento livre travará (fatalmente) a reabilitação urbana.

A função de proteger os mais desfavorecidos é, única e exclusivamente, do Estado. Não pode o Estado querer fugir a esta responsabilidade, passando-a para os privados. Voltar a sobrecarregar

**A reforma da lei do arrendamento é apontada por todos como o “trigger” do arrendamento e da reabilitação urbana. O sucesso da reabilitação é indissociável de um mercado do arrendamento forte, estável e credível**



os proprietários já está a inviabilizar o arranque de muitos projetos de reabilitação, com sério prejuízo para as nossas cidades.

Mais, como iremos explicar àquele pequeno investidor que fugiu aos mercados financeiros e se refugiou no imobiliário, aplicando uma grande parte das suas poupanças naquele que o governo chama de imperativo

nacional – a reabilitação urbana –, que agora afinal o seu projeto poderá sofrer de um erro fatal? Assim é se pensarmos naqueles que contavam com a desocupação do edifício com o conseqüentemente início das obras de reabilitação nos cinco anos até agora previstos e que agora poderão ter de adiar a execução do seu projeto por cinco

Hugo Santos Ferreira  
Secretário-geral da APPIL –  
Associação Portuguesa de  
Promotores e Investidores  
Imobiliários



anos, 10 anos, ou mais.

Um novo congelamento das rendas a ninguém beneficiará, antes pelo contrário, implicará manter os inquilinos – nomeadamente os mais desfavorecidos - em habitações degradadas. Protelar situações de rendas desatualizadas e muito abaixo dos preços de mercado apenas enfraquecerá a situação financeira dos proprietários, que naturalmente não terão capacidade para fazer melhorias nos seus imóveis, o que levará a um acentuar do estado de degradação do parque habitacional português.

Relembramos que em 2014, 1,5 milhões de habitações em Portugal precisavam de intervenção e 800 mil fogos necessitavam de obras profundas. Ora, um parque habitacional degradado e sem condições de habitabilidade não prejudica apenas os proprietários, prejudica também as pessoas que neles habitam e em especial os inquilinos mais desfavorecidos, pois são eles que aqui estão em causa.

## Consultório Jurídico

### As Lojas Históricas – Alteração do Regime do Arrendamento Urbano

Encontra-se em discussão na Assembleia da República o Projeto Lei que define o regime de classificação e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural, as denominadas “lojas históricas”.

Esta classificação criará uma identificação própria dos estabelecimentos aos quais for conferida, classificação esta que necessariamente terá que ser alcançada em colaboração com as autarquias locais.

Por um lado, a classificação de interesse histórico e cultural local será, segundo este diploma, da competência da câmara municipal. Já a definição dos critérios de tal classificação deverá ser objeto de regulamento aprovado em sede de assembleia municipal.

Adivinha-se pois que para além dos critérios sugeridos no diploma, assentes na atividade desenvolvida pelo estabelecimento, do seu espólio, acervo, espaço comercial, inserção e papel na sociedade, nomeadamente no que

concerne a valores de memória, antiguidade, originalidade, bem como outros aspetos como “traços que constituam elementos estruturantes da identidade e da memória coletiva local, regional ou nacional”, existirão tantos critérios quantos os que forem relevantes em termos de história de cada localidade, de cada cidade, de cada concelho.

Por outro lado, tal classificação assume relevância nos arrendamentos para fins não habitacionais que são objeto da tentativa, por parte do senhorio, de atualização extraordinária da renda e de transição para o regime do NRAU. Nestes casos, o arrendatário passará a ter mais um argumento para assegurar o regime transitório de proteção previsto no artigo 51.º do NRAU, invocando que no local arrendado existe um estabelecimento comercial aberto ao público ou uma entidade sem fins lucrativos classificado de interesse histórico ou cultural pelo município.

Além disso é, no mesmo projeto de lei, alargado o período do



regime transitório passando de 5 para 10 anos.

Conseqüência de tal classificação é também a limitação que a mesma acarreta para o senhorio que pretender denunciar o contrato de arrendamento no âmbito do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados. Assim, a possibilidade da denúncia para remodelação ou restauro profundos deixarão de

ser possíveis quando se trata de um local classificado como de interesse histórico ou cultural local, o mesmo acontecendo no caso de denúncia para demolição.

Caso venha a ser aprovado este Projeto de Lei n.º 155/XIII, esta classificação dos estabelecimentos ficará ainda sujeita a parecer prévio da Direção-Geral do Património Cultural.

Márcia Passos  
Imobiliário e Veículos de  
Investimentos da PRA-Raposo,  
Sá Miranda & Associados,  
Sociedade de Advogados, RL

