



Queremos mais arrendamento ou acabar com ele?



Filipa Arantes Pedroso

Penso que todos concordam que os motores de arranque da atividade imobiliária, após os anos de crise, foram as autorizações de residência para investimento (ARI) mais conhecidas por Vistos Gold, a reforma do arrendamento urbano de 2012 e o alojamento local. Em consequência destes instrumentos legais foram reabilitados inúmeros prédios urbanos, nomeadamente em Lisboa e no Porto, que precisavam de obras profundas ou mesmo demolição. O parque habitacional das nossas cidades e dos hoje tão badalados centros históricos que estavam degradados e abandonados estão hoje em grande parte reabilitados. A reforma de 2012 veio, assim, dar resposta aos principais problemas do arrendamento urbano, designadamente no que se refere aos contratos com rendas anteriores a 1990, à realização de obras de reabilitação

em imóveis arrendados que um complexo e moroso procedimento de despejo impedia.

No entanto, os partidos da esquerda continuam a atacar aquelas disposições legais e a querer que os privados suportem o custo das medidas de caráter social que são da única e exclusiva responsabilidade do Estado. Não é aceitável que sejam os privados a suportar os custos da suspensão dos despejos das pessoas idosas ou deficientes. Penso que todos estamos de acordo que é necessário proteger as pessoas mais fragilizadas, mas não à custa dos privados. Cabe ao Estado criar subsídios e políticas sociais de habitação que protejam os que mais precisam, e não transferir essa sua responsabilidade para os proprietários dos prédios urbanos.

A verdade é que se os processos de despejo forem dificultados, ou suspensos, como pretendem alguns, ou se os senhorios forem impedidos de aumentar as rendas, cada vez me-

Cabe ao Estado criar subsídios e políticas sociais de habitação que protejam os que mais precisam, e não transferir essa sua responsabilidade para os proprietários dos prédios urbanos

nos proprietários vão colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento de longa duração, e continuarão a optar pelo arrendamento de curta duração, alojamento local, ou a não colocar no mercado os seus imóveis. Embora o arrendamento de curta duração não seja atualmente tão atrativo fiscalmente, como era há uns

anos atrás, e tenha mais custos com a prestação de serviços inerentes, a verdade é que não tem os riscos do arrendamento de longa duração.

Não é com este tipo de medidas que se vai conseguir dinamizar o mercado de arrendamento, muito pelo contrário. Com efeito, se queremos dinamizar o mercado de arrendamento urbano e continuar a atrair investidores estrangeiros, algumas medidas tais como, a criação de incentivos fiscais (10% de redução da taxa especial de IRS é manifestamente insuficiente) ao arrendamento de longo prazo e a simplificação e rapidez na desocupação efetiva do local arrendado por incumprimento do arrendatário, designadamente nos casos de falta de pagamento de rendas, de caducidade do contrato pelo decurso do prazo e de cessação do contrato por oposição à renovação ou por denúncia, são algumas das medidas que deveriam ser implementadas no curto prazo.