



Parlamento “arrasa” com oferta de arrendamento em Portugal

António Gil Machado

Em causa está a alteração ao Código Civil que alarga de 8 para 30 dias o prazo para os arrendatários exercerem o direito de preferência em caso de venda do imóvel, numa medida consensualizada entre os grupos parlamentares do PS, BE e PCP. Uma medida aplicada de forma “cega” a todo o arrendamento, quer seja habitacional ou comercial.

No entanto, a medida que gera mais polémica é a possibilidade dos arrendatários poderem exercer o direito de preferência, mesmo em negócios sobre portfolios imobiliários ou em caso de edifícios sem propriedade horizontal devidamente constituída. A jurisprudência apontava para que o direito de preferência não fosse exercível se não existisse propriedade horizontal devidamente constituída. Agora, a redação que vai ser votada deixa claro que o vendedor tem de descriminar o valor atri-

buível a cada arrendatário por forma a permitir o exercício da opção de compra.

Uma questão crítica é a formalização da propriedade horizontal, que no diploma agora consensualizado fica a cargo do arrendatário que exerce a opção de compra. Aqui, fica a dúvida de como o negócio pode prosseguir, uma vez que comprador e inquilino preferente ficam com o imóvel em compropriedade.

O modelo de regulação é o resultado da negociação entre os grupos parlamentares à esquerda. Segundo Helena Roseta, deputada do PS, “conseguimos uma situação de equilíbrio que vem responder a uma nova escala do mercado imobiliário, muito mais global, e que exige medidas de proteção adicionais, que são inteiramente justificadas e sensatas”.

Uma visão bastante distinta é das associações do mercado imobiliário. Luís Lima, presidente da APEMIP aponta para o erro de “mudar as re-

gras a meio do jogo, num aspeto particular que não tinha a relevância necessária para esta intervenção à pressa”. O presidente da APEMIP alerta ainda para “a má imagem que damos ao investimento internacional que é essencial para o futuro de Portugal”.

Luís Menezes Leitão, Presidente da ALP é explícito ao considerar “é mais um forte desincentivo à celebração de contratos de arrendamento por qualquer pessoa de juízo”, recordando que esta é mais “uma machadada ao arrendamento, depois da suspensão da denúncia e oposição à renovação dos contratos”. Ainda pior, “é a alteração agora introduzida em que basta um contrato de arrendamento ter três dias para dar direito de preferência ao inquilino”, quando o regime anterior previa uma antiguidade mínima de três anos para o direito de preferência ter lugar.

Hugo Santos Ferreira, vice-presidente da APPII considera que “estas medidas têm o efeito contrário pre-

tendido pelos nossos parlamentares, ao tornar impossível o acesso dos investidores institucionais ao mercado de arrendamento habitacional”, reforçando que os prejudicados finais são as famílias portuguesas porque “estas medidas vão levar a ‘encolher’” o “já encolhido” mercado de arrendamento habitacional”.

Igual posição é apresentada por José Veiga Sarmiento, Presidente da APFIPP, que em opinião publicada, escreve que “o que se está a passar no nosso País com as recentes propostas de alteração ao modelo das rendas de habitação, é um exemplo do modelo de gestão venezuelana “chavista” da economia: impor, por decreto, a utilização dos meios de produção privados em benefício de um entendimento religioso sobre certas prioridades sociais”.

Por sua vez, a ACAI divulgou em comunicado a “manifestação completa estupefação pela antecipação, “às pressas”, da votação da alteração ao

Código Civil ainda para a presente sessão legislativa, que encerra a 18 julho”, somando ainda “o facto de tal iniciativa parecer servir um propósito instrumental de resposta a uma situação particular, o que é um princípio que não se deseja num Estado de Direito Democrático”.

Numa análise jurídica, Filipa Arantes Pedrosa da sociedade de advogados Morais Leitão alerta para o risco de litígio da nova lei “ao abrir a possibilidade de adquirir em compropriedade entre o inquilino preferente da sua fracção e o comprador original, gerando situações com elevado potencial de conflito que a lei quis desde há muitos anos evitar com o mecanismo da propriedade horizontal”. Acresce a este risco, o ónus de constituição da propriedade horizontal poder ficar a cargo do inquilino que exerce a preferência, o que “vai criar muitas incertezas e aniquilar muitos negócios que visavam criar uma oferta de arrendamento”.

QUARTA-FEIRA 18 JULHO 2018 www.imobiliario.publico.pt

SUPLEMENTO COMERCIAL



PUBLICIDADE

imobiliário



Parlamento “arrasa” com oferta de arrendamento em Portugal



Parlamento vota alteração do Código Civil em matéria de direito de preferência pelos arrendatários na transação de imóveis. APEMIP, ALP, APFIPP, ACAI e APPII manifestam-se e consideram que investimento para arrendamento acaba de sofrer mais um “violento ataque” que ameaça acabar com a oferta para arrendamento em Portugal **p03**

Segunda prestação do IMI deve ser paga até 31 de julho **p04**

**FAZEMOS TUDO POR SUA CASA****CENTURY21.PT**Cada agência é jurídica e financeiramente independente**Century 21**