



Saiba tudo o que vai mudar nas rendas com nova Lei

Assunção Cristas explica em entrevista as alterações à Lei do Arrendamento. Ministra diz que se fosse pela troika “não havia idosos nem carentes”

Democratização Passos Coelho promete “grandes mudanças e transformações” na economia em 2012. Palavras recebidas com ceticismo

Sai o Estado, entra o mercado

**Expresso, por Cristina Figueiredo, Luísa Meireles e Rosa Pedroso Lima
30-12-2011**

Está tudo, ou quase, no livro “Mudar”, que Pedro Passos Coelho publicou em 2010, pouco antes de ser eleito presidente do PSD. “Seria ingénuo supor que o Estado pode desempenhar um papel permanente de grande estímulo sobre a atividade económica”, lê-se. Ou: “Aqueles que pensam que as lições a tirar da crise apontam claramente o falhanço do modelo de economia de mercado e do Estado regulador estão a incorrer numa visão enganadora.” Impossível ficar surpreendido, pois, com a mensagem de Natal que o primeiro-ministro dirigiu aos portugueses no último domingo, e no qual prometeu “grandes mudanças e transformações” em 2012 sob uma orientação geral: a da “democratização da nossa economia”. Não haja equívocos: Passos quer para o Estado, a muito curto prazo, um papel residual. Será bem sucedido?



Quem viveu em Inglaterra durante a década de 80 reconhece algum paralelismo entre a aversão do primeiro-ministro português a uma cultura política centralista — que ele considera o secular calcanhar de Aquiles da nossa sociedade — e o assumido ódio de Margaret Thatcher à coisa pública. É o caso de Martim Cabral, à época jornalista na BBC, que recorda com nitidez a “luta titânica” que a Dama de Ferro travou contra “os interesses instalados”, identificados nos sindicatos — então com um poder imenso que Thatcher se apressou a dismantelar através de uma reforma radical das leis laborais e sindicais.

O contexto em que surgiu Thatcher era obviamente outro: “Havia uma grande clivagem ideológica entre o socialismo e a economia de mercado e ela começou por ter contra si a totalidade dos bem-pensantes da sociedade”, lembra Martim. O Estado crescera desmesuradamente na Europa do pós-guerra e ela “foi a primeira líder europeia a privatizar a economia”, atesta Eunice Goes, professora de Política Britânica na Universidade de Richmond. Mas para a académica a comparação é mais feliz se feita entre Passos e David Cameron: o atual primeiro-ministro britânico, diz, “começou por ser um conservador moderado, mas chegou a 2008 a afirmar que a culpa da crise é do Estado e não dos bancos”.

Preocupado em mudar o modelo

E esse é o grande problema que Passos Coelho tem de enfrentar, na opinião do economista Pedro Lains, em artigo escrito no “Jornal de Negócios” a 20 de dezembro: “Como é que alguém pode defender o Estado dos grupos de interesse se, à partida, acha que o Estado não é



para defender?”, questiona o investigador do Instituto de Ciências Sociais e um dos autores de “a História Económica de Portugal (1143-2010)”. Em declarações ao Expresso, Lains observa que, até agora, “não houve reformas incrementais porque o Governo está mais preocupado em mudar o ‘modelo’ de governação e da economia, coisa que lhe tem ocupado muito tempo e que não conseguirá seguramente fazer: apenas obterá uma redistribuição do rendimento e o reforço dos grupos ligados às rendas”. Confessando-se pouco otimista, não concebe sequer comentar a expressão “democratizar a economia”, que remete a “um slogan publicitário um pouco pobre”.

As palavras são outras, mas o sentido é o mesmo para o politólogo José Adelino Maltez: “Democratização da economia é um conceito tão vago quanto o de Sócrates na luta contra os corporativismos; o do chefe de governo Cavaco no seu combate contra as forças do bloqueio; ou o de Salazar em discursos contra a plutocracia”. O professor da Universidade Técnica de Lisboa só acredita na democratização da economia nacional se, nos sectores estratégicos, “houver uma prévia democratização da economia na Europa, acompanhada pela democratização do próprio sector financeiro”. Até lá, afirma sem meias palavras, “continuaremos a viver em regime de economia privada, mas sem economia de mercado, onde corremos sempre o risco de se nacionalizarem os prejuízos e de se privatizarem os lucros”.

José Silva Peneda, presidente do Conselho Económico e Social, espera para ver o que significa democratizar a economia. O antigo ministro do Emprego de Cavaco Silva reconhece ser “daqueles que desconfiam muito da liberalização total da economia”, convicto de que “o mercado



por si só não resolve os problemas” e que a parte regulatória — necessariamente exercida pelos Estados — “é essencial”. Dá o desconto a uns primeiros seis meses de Governo que corresponderam a um “cavalgar no sentido de cumprir os objetivos fixados pela troika” — um objetivo que se sobrepôs a tudo o resto, “quase sem dar tempo para colocar outro tipo de questões”. Gostava de poder dizer que os sacrifícios que estão a ser pedidos aos portugueses prenunciam dias melhores. Mas sabe que ninguém pode dar essa garantia. “Nunca pensei dizer isto”, lamenta.

O QUE VAI MUDAR NA LEI DO ARRENDAMENTO

Vai ser uma verdadeira revolução. A nova lei do arrendamento, ontem aprovada pelo Conselho de Ministros, vira do avesso uma boa parte dos princípios até agora vigentes no mercado de habitação. A regra é a negociação entre proprietário e inquilino. Mas as obras vão dar lugar ao fim dos contratos e nem sempre será preciso ir a tribunal. Idosos, carentes e deficientes terão “regime especial”. A nova lei aplica-se a um universo de 772 mil arrendamentos, dos quais 255 mil têm rendas antigas (antes de 1990); 60% destes inquilinos têm mais de 65 anos. E 40% pagam rendas inferiores a 50 euros.

CONTRATOS MAIS CURTOS

Será o fim dos contratos por duração indeterminada. Não há prazos mínimos, como até agora (cinco anos), mas as partes podem estipular o tempo que quiserem. Se num contrato de arrendamento habitacional as partes nada disserem, presume-se que o contrato vale por dois anos. Se



o contrato for não habitacional, presume-se celebrado por cinco anos (até agora 10).

ATRASO ACELERA DESPEJO

Se até agora o senhorio só podia pôr fim ao contrato ao fim de três meses consecutivos por falta de pagamento de renda, agora bastarão dois — e só por uma vez o inquilino poderá pagar no mês seguinte a renda em atraso. Se, contudo, se atrasar mais de oito dias a pagá-la, por quatro vezes (seguidas ou interpoladas num ano) o senhorio pode terminar o contrato.

OBRAS FINDAM CONTRATO

As obras podem findar o contrato. Mas apenas se são profundas (obrigam à saída do arrendatário) e relativamente aos contratos com duração indeterminada (caso contrário o senhorio terá de esperar pelo seu termo). Ao senhorio basta fazer uma comunicação (juntando declaração do município) e pagar um ano de renda de indemnização. Aos mais velhos e deficientes terá de assegurar realojamento no mesmo concelho. Se as obras não se verificarem, o senhorio será punido.

RENDAS VÃO AUMENTAR

Serão os contratos mais antigos (antes de 1990) os principais visados, já que têm as rendas mais baixas e sem termo certo. É o senhorio que inicia o processo, propondo uma atualização de renda, o tipo e a duração do contrato que pretende. Se o inquilino não aceitar, pode



contrapor nova renda, tipo e duração, mas só a renda é determinante para a manutenção do contrato antigo. Se o desacordo for quanto à duração, este passa para novo regime (cinco anos). Se a divergência disser respeito ao valor da renda, as coisas complicam-se para o lado do inquilino.

INDEMNIZAR É NOVIDADE

De facto, se o senhorio não aceitar a contraproposta de renda do inquilino pode denunciar o contrato pagando-lhe uma indemnização correspondente a cinco anos e calculada sobre o valor médio da renda proposta por ambos (se o acordo falhar por 10%-20% a indemnização agrava-se em 50%). O inquilino terá sete meses para desocupar a casa (ou 13 meses se tiver crianças). Se o senhorio não quiser (ou puder) pagar a indemnização, pode também atualizar a renda de acordo com o valor patrimonial tributário da casa, estabelecido pela entidade camarária competente. O contrato considera-se então celebrado por cinco anos.

VELHOS E DEFICIENTES SEM DESPEJO

Nenhum inquilino com 65 ou mais anos ou com incapacidade superior a 60% pode ser despejado. Mas os que tiverem rendimentos superiores a cinco salários mínimos brutos anuais (€2445) sofrerão aumentos de renda que, no entanto, serão mais suaves. A renda será atualizada em função de uma nova avaliação da casa, sendo que a lei fixa um limite máximo: 1/15 do valor encontrado pelo avaliador.



MUITO POBRES ESCAPAM

A lei salvaguarda apenas as famílias (ou os mais velhos) com rendimentos anuais brutos de €2445 que, na prática, só podem vir a sofrer aumentos de renda até €50 mensais. Um direito, porém, que vai durar apenas cinco anos. Passado este tempo, a situação do agregado familiar será revista e, caso a família continue indigente e o senhorio quiser aumentar a renda, “competirá à Segurança Social encontrar a melhor resposta”. Como, não se explica.

TRANSMISSÃO REDUZIDA

Em caso de morte do inquilino, o arrendamento só pode passar para ascendentes em 1.º grau, isto é, pai ou mãe. E mesmo nestes casos, o “beneficiário” só poderá mesmo ficar com a casa se não tiver outra habitação no mesmo concelho (nos casos de Lisboa e do Porto, não poderá mesmo ter uma casa nos concelhos limítrofes). Acaba, assim, a possibilidade de transmissão dos arrendamentos para descendentes diretos, bem como se põe fim às transmissões sucessivas (dos filhos para os netos, de viúvos para sua nova família, etc). Nos casos em que o inquilino falecido viver com algum descendente ou ascendente, a norma é que se celebre um novo contrato... segundo as novas regras, claro.

TRIBUNAIS SÓ NA ÚLTIMA

A ideia é agilizar e apressar a tramitação do despejo, estimado em três meses. Para esse fim, a lei cria um Balcão Nacional de Arrendamento (BNA) que se encarregará de todo o processo. Só em caso de oposição



ou necessidade de entrar em casa do arrendatário haverá recurso a tribunal. O julgamento terá de ser marcado no prazo de 20 dias e a sentença é passível de recurso.

Ministra do Ambiente

“Para a troika não havia idosos nem carenciados”

Abdicou da designação inicial prevista de Balcão Nacional de Despejo em favor de Arrendamento porque o termo despejo era pesado socialmente. Teve de explicar à troika que em Portugal as pessoas não podiam sair das suas casas sem ser por ordem de um juiz. E fez aprovar a primeira Lei do Arrendamento que acaba com direitos adquiridos há décadas. A ministra Assunção Cristas falou ontem ao Expresso.

- É esta a lei que vai mesmo dinamizar o mercado de habitação?

- A lei aplica-se a todos os contratos de arrendamento e introduz mudanças que vão ter consequências nas desocupações. Deixa de haver prazo mínimo dos contratos, sendo em norma de dois anos, com renovação automática. Isto significa que a cada dois anos o senhorio pode avaliar se lhe interessa manter o contrato, o que é bastante relevante para dinamizar o mercado e aumentar a oferta. Por outro lado, o mecanismo para obviar as situações de incumprimento vai ao encontro da necessidade de maior segurança para o senhorio.

- Não tem a lei um custo social muito elevado tendo em conta a crise?



- Colocámos a questão se valeria a pena mexer nos contratos antigos, que diminuem à medida que passam os anos. Em 2011 são 255 mil. Nestes contratos, em que 70% estão abaixo dos €100 e 44% abaixo dos €55, há situações muito diversas. Há que separar as situações de custo social das outras, em que o próprio senhorio está em pior situação do que o inquilino. É preciso trazer isso para cima da mesa e ajustar.

- Mas a carência económica tem limites muito baixos....

- Depende, porque o critério cruza com o agregado familiar. Há que separar o trigo e o joio, os casos que necessitam de almofada social e os que não. Não temos dados que nos cruzem arrendamento com rendimento. Esse descortinar das situações vai ser necessário efetuar no decurso da reforma.

- Qual é o mecanismo?

- Inspirámo-nos na reforma de 2004, de permitir que as partes negoceiem e conversem sobre o assunto. Nos casos de idade, salvaguardamos sempre o direito da pessoa se manter na casa — é o direito à tranquilidade na velhice. Se não há carências financeiras, tem de poder fazer-se a atualização, com base num critério do valor patrimonial que será atualizado em 2012. A regra é que a renda corresponderá a 1/15 desse valor. Na definição das carências, utilizámos o mesmo critério que estava fixado na lei anterior, damos-lhe é consequências diferentes. Cruza o rendimento mensal bruto com o valor da casa.



- Vai ser aplicada a taxa liberatória de 25% aos proprietários?

- Faz parte de outro conjunto de matérias que vão ser trabalhadas no primeiro semestre de 2012. O Governo vai avaliá-las com rigor e em coordenação com o trabalho que está a ser feito nas Finanças. Parte importante da reforma passa por conceder incentivos às pessoas para colocarem casas no mercado de arrendamento e, nomeadamente, utilizarem os imóveis como instrumentos de poupança. Para que isso aconteça têm que ter um enquadramento fiscal o mais aproximado possível da tributação dos rendimentos de capital. Daí a taxa liberatória, ou autónoma, de 25%.

- Porque não começou por aí?

- Porque falta informação mais precisa. Não tenho dúvidas de que, com esta reforma, teremos mais contratos de arrendamento, dos quais as Finanças terão conhecimento. O mecanismo do despejo rápido só funciona para contratos formalizados. Com estes instrumentos, aliados à dificuldade de acesso ao crédito para habitação, haverá mais gente a recorrer ao arrendamento. O que também vai em linha com a penalização dos fogos devolutos através do IMI, que triplicará nesses casos. Esta série de estímulos convergentes originará mais arrendamento e mais receita. Isso é relevante pois não estamos em condições de desperdiçar receita fiscal.

- Haverá estímulos à reabilitação de casas devolutas?



- Este diploma conjuga-se com o da reabilitação urbana, onde há hipótese de um enquadramento fiscal mais favorável, de acordo com o que as Câmaras Municipais decidirem.

- Como encara as críticas diametralmente opostas de inquilinos e proprietários?

- Mostra que não estamos a fazer uma reforma nem em prol dos inquilinos, nem em prol dos senhorios. É em prol do país, da dinamização do mercado de arrendamento, da mobilidade do trabalho, do estímulo à poupança, da redução do endividamento, em prol da reabilitação urbana. Apostámos numa proposta equilibrada que responda a estas preocupações e com regras que salvaguardem os casos sociais.

- Os proprietários não ficaram satisfeitos...

- Eles tinham contratos que durariam a vida toda do inquilino e onde podiam mexer muito limitadamente. Agora podem pôr-lhes um fim, pagam indemnização, mas em troca colocam o imóvel no mercado ao preço que o mercado determinar. É equilibrado.

- A negociação entre inquilinos e senhorios, não é como um jogo de póquer?

- Dá incentivos a que se chegue a acordo. Porque quando o senhorio e o inquilino põem um número em cima da mesa, sabem que ele se pode virar contra eles. Nessa medida, não se desvirtua a negociação. E mais ainda, a lei prevê que nos casos em que não haja acordo por uma



margem muito pequena, o senhorio será penalizado em 50% ou no dobro do valor. Claramente, favorece-se que se chegue a um acordo e que os senhorios não sejam demasiado exigentes. E será criado um mecanismo para apoiar em concreto os casos de rendas mais antigas.

- A troika aceitou esta reforma como suficiente?

- Por ela, não havia idosos nem carentes. A troika não compreende o recurso ao tribunal, nem as exceções feitas a idosos e carentes economicamente. Tivemos de explicar que há um artigo na Constituição que diz que ninguém pode ser forçado a sair do seu domicílio senão for por ordem de um juiz.

- Fica para a História como a ministra que fez a reforma do arrendamento?

- Espero que seja o Governo.