

## PROJETO-LEI EM ANÁLISE NA AR

Lei das rendas regressa à "estaca zero"  
com alterações feitas pelo Governo

Pág. IV e V



José Araújo, diretor da direção de negócio imobiliário, do Millennium bcp, considera: **"Portugal 'está na moda' e há razões para continuar a estar"**  
pág. VI e VII

Manuel Jacinto, gestor do CCCP **"Entramos em 2016 preparados para atingir objetivos e metas mais ambiciosas"**  
pág. IV

Previstas vendas anuais de 1500 milhões de euros **ERA Portugal cresce 45% no primeiro trimestre do ano**  
pág. VIII



## Notícias

PROJETO-LEI EM ANÁLISE NA AR

# Lei das rendas regressa à "estaca zero" com alterações feitas pelo Governo

Elisabete Soares  
elisabete@tellesdeabreu.pt

Se forem aprovadas as alterações à lei das rendas, como se prevê, "voltaremos à estaca zero, ou seja, ao regime de 2006, que previa já tanto o período de transição de 10 anos para as situações "frágeis" como a inclusão neste rol das atividades classificadas de interesse nacional ou municipal. Inverte-se, infelizmente, o caminho entretanto percorrido com as alterações legislativas introduzidas em 2012 e 2014, que permitiu ajustar à realidade arrendamentos há muito paralisados e, acima de tudo, alcançar a tão ansiada dinâmica do mercado do arrendamento e da reabilitação". A opinião é de Mariana Vilça Fernandes, associada da TELLES, que considera que sob a bandeira da proteção de lojas e entidades com interesse histórico e cultural, vem o Governo apresentar uma nova proposta de revisão do regime do arrendamento, ou seja, a terceira reforma ao NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano.

As alterações já aprovadas na Assembleia da República, pela maioria parlamentar, e que desceram à Comissão de Especialidade para discussão e futura aprovação final, referem-se, por um lado, ao alargamento do período de transição para 10 anos (para os casos que a lei

identifica como alvos de proteção por razões associadas à idade, eventual deficiência e/ou condição financeira dos inquilinos) e, por outro lado, a ampliação da proteção conferida aos inquilinos comerciais, passando a abranger todos os estabelecimentos comerciais abertos ao público ou entidades sem fins lucrativos que venham a ser classificadas pelos municípios como de interesse histórico e cultural.

Para Mariana Vilça Fernandes, impõem-se algumas reflexões: "a mais imediata, sobre o período transatório de 10 anos – não seriam os atuais 5 anos já suficientes para permitir aos inquilinos uma adaptação (de massiaco) tranquila e prolongada no tempo, sobretudo quando, terminados estes 5 anos, lhes é legalmente assegurado um prazo adicional mínimo de 3 anos? Será seguramente equilibrado (e porventura até excessivo) se este período for avaliado na perspectiva dos proprietários, que se veem forçados a colocar em standby os seus direitos sobre o património?", questiona.

Mariana Fernandes alerta que "é bom lembrar que a atual lei protege já as lojas que sejam microempresas (que são para a atual lei as empresas que, independentemente da sua forma jurídica, tenham balanço/volume de negócios inferior a dois milhões de euros e que não tenham mais do que 10 trabalhadores). Não estará o comércio tradicional (histórico ou não) já suficientemente abrangido por esta proteção?".

### Necessidade de ajustes

Luis Lima, presidente da Apemip, por seu lado, não acredita que o Governo esteja a dar uma machadada fatal com as alterações agora propostas: "Não sou defensor de uma alteração radical à lei do arrendamento urbano, mas sei que esta é uma lei sensível e que precisa de alguns ajustes para que possamos, finalmente, assistir à dinamização do mercado que tanto desejamos. É esse, aliás, o trabalho que a CAMAU tem vindo a trilhar, no sentido de

promover os pontos que são consensuais entre os diferentes agentes do mercado". Na sua opinião, continua a existir um mercado pouco dinâmico e atrativo, e para inverter esta situação é necessário que sejam adotadas medidas de caráter fiscal, que permitam uma tributação mais justa para com os proprietários, que continuam a ser tributados duplamente, pela receita

e pela posse, quando deveria privilegiar-se apenas a tributação pelo rendimento.

Hugo Santos Ferreira, secretário-geral da APPIL, destaca que "em teoria, é legítima a previsão de uma proteção especial à 'autenticidade' das nossas cidades e, consequentemente, às lojas e entidades com interesse histórico e cultural. Porém, entendemos que a medida com a qual se

pretende efetivar essa proteção é que não será a correta".

Na sua opinião, "a proteção desse valor das nossas cidades é uma responsabilidade pública, do Estado, não devendo ser feita à custa dos privados e mais uma vez com prejuízo para os proprietários. O Estado não pode ilibar-se do seu dever de salvaguarda do património histórico e cultural, passando-o, mais uma

vez, para os proprietários, que durante tanto tempo se viram privados de usufruto de forma livre e em condições de mercado, das suas imóveis".


Assim, "a promulgação de 5 para 10 anos do regime transitório de atualização das rendas, no caso do arrendamento para fins habitacionais, parece-nos um enorme retrocesso no NRAU", alerta Hugo Santos Ferreira.




Mariana Vilça Fernandes considera que estamos perante um retrocesso ao regime de 2006.

## 2016

Cada Agente ERA abraça uma missão muito clara: juntar as casas certas com as pessoas certas. Se quer investir e apurar oportunidades imperdíveis, consulte quem possui um conhecimento profundo do território e lhe põe a chave na mão, sem burocracias e ao melhor preço de mercado.





# UMA MÁQUINA A FECHAR BONS NEGÓCIOS

[era.pt](http://era.pt)