

MEET THE LAW

O DIREITO IMOBILIÁRIO NO MEMORANDO DA TROIKA | O QUE PODERÁ MUDAR

13 de Maio de 2011

1. Na sequência da análise efectuada pela equipa conjunta formada por especialistas do Fundo Monetário Internacional ("FMI"), Banco Central Europeu ("BCE") e Comissão Europeia ("CE") ao sector imobiliário português, no âmbito do resgate financeiro no montante de € 78.000.000 (setenta e oito mil milhões de euros) a ser efectuado por essas instituições, foram identificadas uma série de condicionantes que, no entender daquelas, têm desincentivado acções de reabilitação dos imóveis pelos seus proprietários, levando a que parte significativa do parque habitacional se encontre degradado, bem como têm dificultado a promoção de um mercado de arrendamento habitacional verdadeiramente livre e concorrencial, contribuindo para que cerca de 76% dos portugueses tenham casa própria - um dos valores mais altos da Europa -, que é hoje uma das principais causas de sobre endividamento da população.

Com vista à resolução das patologias indicadas e diagnosticadas, foram incluídas no Memorando de Entendimento ("MOU") subscrito pelas referidas entidades estrangeiras e o Governo Português, uma série de medidas e/ou intenções legislativas, cuja leitura se impõe, com vista à sua subsequente análise, comentários e acompanhamento da actividade legislativa futura, de modo a contribuirmos para o cabal entendimento do que devemos esperar que aconteça e do que efectivamente vai acontecer, nesta área tão importante de actuação económica que é a área do direito do urbanismo e do imobiliário em geral no nosso país.

2. Vejamos neste primeiro Meet the Law sobre esta matéria o que encontramos no texto de acordo com a tradução literal e possível do texto tornado público do MOU subscrito relativo às medidas a implementar no sector imobiliário português:

MERCADO DE ARRENDAMENTO

Até ao fim de 2011 o Governo deverá apresentar uma proposta de legislação no parlamento com vista à alteração do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro ("NRAU"). Os objectivos propostos destinam-se a garantir um equilíbrio entre as obrigações dos senhorios e arrendatários, tendo em atenção os mais desfavorecidos. Destacam-se:

- i. ampliação das condições sob as quais a renegociação do arrendamento habitacional sem termo pode ocorrer, incluindo a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para parentes de primeiro grau;

MEET THE LAW |

O DIREITO IMOBILIÁRIO NO MEMORANDO DA TROIKA | O QUE PODERÁ MUDAR

- ii. introdução de um quadro para melhorar o acesso das famílias à habitação, eliminando os mecanismos de controle de rendas, tendo em conta os mais vulneráveis socialmente;
 - iii. redução do aviso prévio de denúncia de contratos de arrendamento para os senhorios;
 - iv. previsão de um procedimento extrajudicial de despejo por incumprimento do contrato, visando a redução da duração do processo para três meses, e
 - v. reforçar a utilização dos procedimentos extrajudiciais existentes para os casos de partilha de bens herdados.
-

INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

O Governo deverá aprovar, durante o terceiro trimestre de 2011, legislação para incentivar a reabilitação urbana e simplificar os respectivos procedimentos administrativos, em especial:

- i. simplificação dos procedimentos administrativos para obras de reabilitação, dos requisitos de segurança, da autorização para uso e formalidades necessárias para implantar inovações que beneficiam e melhoram a qualidade do edifício e o seu valor (tais como medidas de poupança de energia). A maioria dos proprietários do edifício serão definidos como representando a maioria do valor total do edifício;
 - ii. simplificação das regras para a transferência temporária dos arrendatários de edifício sujeito a obras de reabilitação, tendo em conta as necessidades dos arrendatários e o respeito pelas suas condições de vida;
 - iii. concessão aos proprietários da faculdade de rescisão do contrato de arrendamento para grandes obras de reabilitação (que afectam a estrutura e a estabilidade do edifício), com um máximo de 6 meses de aviso prévio, e
 - iv. padronização das regras que determinam o nível do estado de conservação dos bens e as condições para a demolição de edifícios em ruínas.
-

TRIBUTAÇÃO DE IMÓVEIS

Com o objectivo de actualizar o valor patrimonial do parque habitacional, permitindo desta forma um aumento equitativo da receita fiscal, bem como o de estimular a criação de um mercado de arrendamento habitacional livre e concorrencial, desincentivando a compra de habitação própria, através da alteração da tributação sobre os imóveis, o Governo propõe-se, até ao fim do presente ano, a:

MEET THE LAW |

O DIREITO IMOBILIÁRIO NO MEMORANDO DA TROIKA | O QUE PODERÁ MUDAR

- i. rever o quadro para a avaliação do parque habitacional e de terrenos para fins fiscais, apresentando medidas para garantir que o valor patrimonial de todos os imóveis esteja mais próximo do seu valor de mercado;
- ii. actualizar a avaliação dos imóveis regularmente (a cada ano para imóveis comerciais e uma vez a cada três anos para imóveis residenciais) para o que, se necessário, se atribuirá competência para a avaliação de imóveis aos funcionários municipais, para além dos agentes fiscais, e se promoverá a utilização de métodos estatísticos para monitorizar e actualizar as avaliações;
- iii. limitar a dedutibilidade das rendas e juros das hipotecas nos impostos sobre os rendimentos, excepto para as famílias de baixos rendimentos;
- iv. aumentar gradualmente a tributação sobre a propriedade imobiliária para o imposto recorrente (IMI) e reduzir a relevância do imposto sobre as transmissões de imóveis (IMT), sempre tendo em conta os mais vulneráveis socialmente, e
- v. reduzir a isenção temporária de IMI para habitação própria, aumentando por seu turno a carga fiscal relativa a imóveis devolutos ou não arrendados.

3. Da simples leitura do texto acima transcrito sobre as matérias respeitantes à área do imobiliário, resultam várias questões e até imperfeições no entendimento do regime actualmente em vigor em Portugal que sugerem que as medidas propostas mais não são do que a referência a áreas que podem ou devem ser mexidas mas cuja liberdade de acção por parte do legislador no sentido de as concretizar é simplesmente total.

Perante o cenário existente dos contratos de arrendamento em Portugal, qual é a parte desfavorecida? A que realidade se refere o MOU ao utilizar a expressão de contratos sem termo? Restringir a transmissão do arrendamento aos parentes de primeiro grau, quando essa restrição já existe, salvo em casos muito excepcionais?

Serão as alterações fiscais mencionadas as mais consentâneas com os propósitos enunciados de desincentivar a aquisição de casa própria?

Enfim, são estas questões e ainda muitas outras que resultarão da análise do MOU e do regime em vigor, que constituirão o objecto dos futuros Meet the Law na área do Direito do Urbanismo e do Imobiliário da RPA, e para as quais chamamos a vossa futura atenção, porque justas ou injustas, por acção ou por omissão, elas irão condicionar as nossas vidas num futuro já muito próximo - e durante

MEET THE LAW |

O DIREITO IMOBILIÁRIO NO MEMORANDO DA TROIKA | O QUE PODERÁ MUDAR

um longo período de tempo - e irão determinar as nossas opções no comércio jurídico imobiliário em geral em Portugal nos próximos anos.

Para informação adicional, por favor contacte:

Luís Abreu Coutinho | Sócio

Cristina Gouveia de Carvalho | Advogada

Salvador Pires Marques | Advogado

Este *Meet the Law* não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Rui Pena, Arnaut & Associados, Sociedade de Advogados, RL. Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos.

Telefone + 351 21 095 81 00 | Fax + 351 21 095 81 55
RPA | Rua Sousa Martins, 10 | Lisboa | Portugal