

# A TROIKA E O MERCADO IMOBILIÁRIO

O “Memorando de Entendimento” acordado entre o Estado Português e a Troika cujo texto foi dado a conhecer aos Portugueses esta semana contém diversos compromissos com importante impacto em matérias com relevância para o sector imobiliário, em particular no que se refere ao arrendamento e à propriedade de imóveis.

De facto, se por um lado se prevêem diversas alterações em sede de arrendamento (há muito esperadas) que poderão vir a revitalizar este mercado – o que constitui claramente uma das intenções da Troika –, o Memorando prevê igualmente o reverso da medalha, isto é medidas que visam desencorajar a aquisição de imóvel próprio, “castigando” os proprietários que sofrerão um agravamento muito significativo dos impostos sobre o seu património imobiliário, associado a uma redução das deduções das despesas da casa em sede de imposto sobre o rendimento.

Os objectivos expressos no documento, propõem-se (i) melhorar as condições de acesso dos agregados familiares à habitação; (ii) encorajar a mobilidade dos trabalhadores; (iii) melhorar a qualidade das habitações e promover um melhor uso do stock de habitações; e (iv) reduzir os incentivos ao recurso ao financiamento por parte dos agregados familiares.

### I – MERCADO DO ARRENDAMENTO

O Governo deverá apresentar medidas para alteração da Nova Lei do Arrendamento Urbano (Lei 6/2006) por forma a assegurar equilíbrio de direitos e obrigações dos proprietários e arrendatários, tendo sempre em devida consideração os socialmente mais vulneráveis.

Assim, o Governo deverá elaborar, no quarto trimestre de 2011, um plano de acção que preveja as seguintes medidas:

- i) Alargar as condições em que poderá ter lugar a renegociação de contratos de arrendamento

O Governo deverá apresentar medidas para alteração da Nova Lei do Arrendamento Urbano (Lei 6/2006) por forma a assegurar equilíbrio de direitos e obrigações dos proprietários e arrendatários, tendo sempre em devida consideração os socialmente mais vulneráveis.

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”

*Chambers Europe Excellence 2009, IFLR Awards 2006 & Who’s Who legal Awards 2006, 2008, 2009, 2010*

“Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul”  
*ACQ Finance Magazine, 2009*

“Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente”  
*Clients Choice Award - International Law Office, 2008, 2010*

“Melhor Departamento Fiscal do Ano”  
*International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008*

Prémio Mind Leaders Awards™  
*Human Resources Suppliers 2007*

O Memorando de Entendimento prevê igualmente que o Governo, durante o terceiro trimestre de 2011, adopte legislação com vista a simplificar os procedimentos administrativos para renovação de imóveis.

para fins habitacionais de duração ilimitada, incluindo limitar a possibilidade de cessão do contrato de arrendamento a parentes em primeiro grau;

- ii) Introduzir um quadro legal que melhore o acesso dos agregados familiares a habitações através do faseamento dos mecanismos de controlo e aumento de renda;
- iii) Reduzir a antecedência da notificação para o senhorio proceder à resolução dos contratos de arrendamento;
- iv) Criar um procedimento extrajudicial de despejo no caso de incumprimento do contrato, com vista à redução para 3 meses do tempo do despejo efectivo; e
- v) Consolidar o uso dos procedimentos extrajudiciais actualmente previstos para o caso de divisão de imóveis herdados.

## II – PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA RENOVAÇÃO

O Memorando de Entendimento prevê igualmente que o Governo, durante o terceiro trimestre de 2011, adopte legislação com vista a simplificar os procedimentos administrativos para renovação de imóveis. Em particular, a legislação deverá prever as medidas que visem:

- i) Simplificar os procedimentos administrativos para obras de renovação, exigências de segurança, autorização para o uso e formalidades para inovações que beneficiem e valorizem a qualidade e valor do imóvel (como seja, medidas que visem poupar

energia). No caso de edifícios em propriedade horizontal, a maioria dos proprietários de fracções autónomas será definida como representando a maioria do valor do edifício;

- ii) Simplificar as regras referentes ao realojamento temporário de arrendatários de edifícios sujeitos a obras de reabilitação, tendo em consideração, no entanto, as necessidades dos arrendatários e o respeito pelas suas condições de vida;
- iii) Conceder aos senhorios a possibilidade de resolver o contrato de arrendamento para realização de obras de renovação significativas (isto é, aquelas que afectem a estrutura e estabilidade do edifício), com um pré-aviso máximo de 6 meses;
- iv) Uniformizar as regras que determinem o nível do estado de conservação dos imóveis e as condições para a demolição de edifícios em ruína.

## III – IMPOSTOS SOBRE O PATRIMÓNIO

Também na área dos impostos sobre o património o Memorando de Entendimento prevê a adopção de diversas medidas, em particular a revisão pelo Governo do regime jurídico aplicável à avaliação do património imobiliário para efeitos fiscais. Por outro lado, prevê-se igualmente que o Governo, no quarto trimestre de 2011, altere os impostos sobre o património com vista a nivelar os incentivos aplicáveis ao arrendamento versus incentivos aplicáveis à aquisição de habitação.

---

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Sofia Gomes da Costa** ([sofia.gomesdacosta@plmj.pt](mailto:sofia.gomesdacosta@plmj.pt)) ou **Francisco Lino Dias** ([francisco.linodias@plmj.pt](mailto:francisco.linodias@plmj.pt))

---