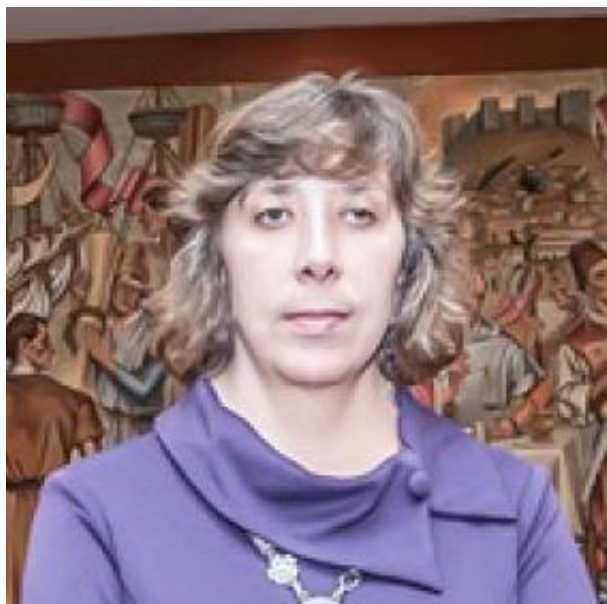


Show masquerade block

## Lei do Arrendamento Urbano – que balanço?

Opinião *Lei do Arrendamento Urbano – que balanço?* foi criado.

×



**Carla Salsinha**  
*presidente UACS*

Foi com profunda preocupação que a UACS viu aprovada, em 2012, a revisão do regime jurídico do Arrendamento Urbano e, em particular, do arrendamento não habitacional sem qualquer audição prévia dos Parceiros Sociais e agentes representativos do Sector em causa.

A UACS sempre afirmou, e o decurso do tempo comprovou, tratar-se de um regime desajustado da realidade e - até á data, pelo menos - incapaz de cumprir os desígnios de "Promover um mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa requalificar e revitalizar as cidades", a que se propusera.

Completados que estão três anos sobre a entrada em vigor da Reforma do Arrendamento Urbano os resultados estão à vista de todos, com centros urbanos desertificados á medida que encerram muitas das lojas do pequeno comércio de proximidade, incapazes que foram de responder ao aumento exponencial das rendas (no nosso universo de associados tivemos casos que ascenderam a 1100% de aumento), a somar ao de tantos outros custos de contexto com que se defrontam desde há longos anos.

Se todos concordamos ser a necessidade de reabilitar as cidades, requalificar os centros urbanos e recuperar os edifícios degradados um imperativo, tanto para os municípios como para os particulares parece-nos, não obstante, inegável que os propalados efeitos da "reentrada" no mercado de antigos espaços não habitacionais por força da Reforma do regime jurídico do Arrendamento Urbano está (ainda) muito longe de ser uma realidade. Perante a desadequação cada vez mais evidente entre oferta escassa e procura crescente, os valores de arrendamento têm vindo a subir vertiginosamente, atingindo os níveis mais elevados de sempre, o que propicia uma rotatividade das lojas que reputamos indesejável: regra geral, nos últimos dois anos, por cada duas lojas inauguradas houve outra que encerrou. Só em Lisboa, por exemplo, fecharam em média 5 lojas por dia em 2013.

Na verdade o atual Regime do Arrendamento Urbano veio incrementar um certo tipo de reabilitação, virada para o turismo e para a habitação de luxo, mercados de rentabilidades elevadas. A reabilitação tem ficado confinada a certas zonas das cidades associadas a processos de valorização imobiliária especulativos, particularmente evidentes em grandes centros urbanos com crescente potencial de atração turística, como é o caso de Lisboa e Porto.

Defendemos, assim, alterações legislativas ao nível do arrendamento não habitacional, que atendam ás respetivas especificidades próprias, e ao papel fundamental que as empresas têm na fluidez e dinâmica do mercado do arrendamento, e no correto ordenamento urbanístico e comercial, que continuam pouco visíveis nas nossas cidades.

Nomeadamente, defendemos as seguintes alterações ao regime em vigor:

- Limitar a denúncia dos contratos de arrendamento para demolição, remodelação ou restauro dos imóveis, sendo criados mecanismos fiscais e/ou financeiros de incentivo á reabilitação urbana que permitam o justo ressarcimento, pela valorização introduzida, de arrendatários comerciais cujos contratos sejam denunciados por motivo das intervenções urbanísticas.
- Criação de mecanismos legais de salvaguarda dos estabelecimentos históricos e emblemáticos cujas características culturais/patrimoniais fazem parte integrante da identidade das cidades e são fator de atração turística.
- Consagração legislativa de cláusula de salvaguarda específica que garanta o direito dos arrendatários comerciais a um espaço idêntico em caso de reconstrução, remodelação ou restauro profundos do locado ou imóvel em que este se integre, desde que as intervenções urbanísticas em causa o possibilitem e os arrendatários o pretendam.

