

lex

OPINIÃO



**RYTA LUFINHA
BORGES**
Sócia da Miranda
& Associados



**CATARINA
CAMPELO**
Associada da
Miranda &
Associados

Arrendamento em tempos de covid-19

C

om o fim do estado de emergência e o início do desconfinamento gradual, muitos são os setores para os quais a ideia da tão ansiada normalidade é coisa difícil de imaginar, sendo expectável que os verdadeiros efeitos da pandemia covid-19 estejam ainda por se fazer sentir. É o caso do setor do arrendamento urbano habitacional.

Segundo dados divulgados em fevereiro de 2021 pela Associação Lisboense de Proprietários, cerca de 40% dos senhorios registavam atrasos no recebimento de rendas e 51,4% mostravam-se convictos de que as situações de incumprimentos iriam aumentar. Sem prejuízo da necessária cautela na análise destes números, eles permitir-nos-ão indiciar aquilo que será a taxa de incumprimento geral, a qual, face à taxa de desemprego e à perda de capacidade financeira das famílias, tenderá a manter-se ou a agravar.

Não obstante, seja por desconhecimento, inércia ou falta de enquadramento nos critérios de aplicação, a procura e o acesso aos apoios legais existentes parecem não se fazer sentir.

De acordo com a secretária de Estado de Habitação, até ao início de março de 2021 tinham sido apresentadas cerca de 2.130 candidaturas ao programa de financiamento do pagamento de rendas pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), das quais apenas 750 se encontravam aprovadas estando cerca de 1.000 em processo de análise.

Estranhar-se-á que, numa altura de inegável necessidade, a procura de apoios no pagamento de rendas seja tão pouco significativa. As razões para esta falta de procura serão várias, desde a existência de um mercado de arrendamento habitacional informal, até à opção por um acordo mais rápido e eficaz, passando pela complexidade e parca-



João Cortesão

atratividade financeira do mecanismo criado.

De facto, a informalidade que caracteriza uma parte do mercado de arrendamento habitacional, com a inerente impossibilidade de os arrendatários poderem instruir a sua candidatura com um comprovativo do contrato de arrendamento, nomeadamente um recibo de renda, afasta do mecanismo uma parte dos arrendatários, eventualmente os mais afetados financeiramente pela pandemia de covid-19.

Já a resposta do regime excecional para as situações de mora no pagamento de rendas aos senhorios com quebra de rendimentos, nomeadamente através de financiamento do IHRU, além de ter aplicação extremamente restrita – limitando-se aos casos em que o rendimento restante do agregado familiar, após a quebra de rendimentos, descesse abaixo do IAS (438,51€) – acabou por ser revogada, deixando os senhorios sem aquele meio de proteção.

Certo é que, falhando ou sendo insuficientes os meios de proteção existentes, senhorios e arrendatários optaram por acordos diretos de redução, carência ou moratória do pagamento de rendas.

Todavia, não sendo expectável que as situações de incumprimento venham a regredir em breve e aproximando-se o fim do regime de suspensão dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento (30 de junho de 2021), bem como da prorrogação do financiamento do pagamento de renda pelos arrendatários (1 de julho de 2021), a existência de medidas de apoio eficazes será essencial tanto para arrendatários quanto para senhorios com quebra de rendimentos. Não bastará combater o arrendamento informal e ter políticas

de fomento, capazes de tornar o arrendamento atrativo para proprietários e acessíveis à generalidade da população, é necessário repensar as medidas de apoio, para que possam chegar a todos os que delas necessitam. ■

É necessário repensar as medidas de apoio, para que possam chegar a todos os que delas necessitam.