

# A atualização das rendas é uma ameaça grave ao desenvolvimento económico



**Hugo Santos Ferreira**

Presidente da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários  
presidente@appii.pt

Foi conhecido na semana passada o valor da atualização das rendas para 2024, 6,94%, que resulta de uma fórmula indexada à variação dos últimos 12 meses do índice de preços ao consumidor (sem habitação). Até ao ano passado, a aplicação deste valor era feita de forma direta, em 2023 foi imposto um limite máximo de 2% aos aumentos das rendas.

Chegada a esta altura do ano e aberto o precedente no ano passado, coloca-se a questão de como será em 2024...? A limitação das rendas para imóveis, em teoria, protege os inquilinos, e podemos ou não concordar com a justiça social da mesma, mas outra questão se coloca, quem são os inquilinos abrangidos por esta medida? A verdade é que esta medida também abrange -assim foi em 2023 - os contratos de arrendamento para fins não residenciais. Falamos, por exemplo, de superfícies comerciais detidas por grandes cadeias de retalho, que são assim abrangidas por esta medida em prejuízo de senhorios.

Ora vejamos, então, quais podem ser os efeitos desta medida nos contratos de arrendamento não habitacionais: neste tipo de contratos estamos perante um inquilino, que na maioria das vezes é uma grande empresa ou multinacional, e um proprietário, que muitas vezes é um particular, a parte mais vulnerável desta relação comercial... Ao estarmos a proteger este inquilino estamos a limitar o desenvolvimento económico, na medida em que o proprietário não sentirá confiança em colocar os seus imóveis no mercado de

arrendamento, porque sairá prejudicado. É importante que se perceba que em muitos destes casos, os proprietários são pequenas empresas que fazem créditos para construção destes imóveis para fins de arrendamento não residencial, e que esperam alguma previsibilidade na evolução das rendas para fazer face à evolução dos respetivos créditos. A não evolução destas rendas pode, de facto, levar à descapitalização destas empresas que constroem para arrendar, porque se vai criar uma situação de desequilíbrio visto que o valor do crédito bancário é atualizado e a renda não. Mais, um ou dois anos de limitação de rendas tem repercussões graves em contratos desta natureza, que por norma são contratos a 20 ou mais anos, já que o valor em falta na atualização não vai entrar nos anos seguintes do contrato mesmo que a atualização seja feita de acordo com a taxa de inflação.

Chegou ao conhecimento da APPII que a execução de novos grandes parques logísticos está parada em consequência desta medida, um bom exemplo de que, de facto, esta limita o desenvolvimento de novos projetos de natureza económica, que muito precisamos para Portugal, e tudo porque logo à partida o teto de rendas que lhes é aplicável condiciona a viabilidade do projeto a longo prazo.

A verificar-se, a aplicação do travão às rendas também nos contratos comerciais irá gerar um acentuado abrandamento de projetos não só da área logística, mas em todos os projetos económicos. Mais uma vez uma medida de apoio cria o movimento contrário, neste caso a retração na oferta de espaços para arrendamento comercial essencial ao desenvolvimento económico. Até quando? Até quando vamos continuar a ter esta instabilidade legislativa com o lançamento de medidas soltas que prejudicam e muito a economia nacional?