



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

PROPOSTA DE LEI N.º 25/VIII

AUTORIZA O GOVERNO A LEGISLAR SOBRE O REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO

Exposição de motivos

Uma das situações mais preocupantes no âmbito do parque habitacional arrendado é, reconhecidamente, o da degradação dos imóveis.

Essa degradação traduz-se quer na existência de imóveis que, embora deteriorados, são susceptíveis de recuperação quer de outros que se tornaram irrecuperáveis, tanto do ponto de vista técnico como económico.

No que concerne aos imóveis afectos a finalidades habitacionais e cuja recuperação se tem vindo a evidenciar como viável, vieram a ser instituídas algumas medidas legais, sendo de destacar, mais recentemente a criação do programa RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, inicialmente constante do Decreto-Lei n.º 4/88, de 14 de Janeiro, e sucessivamente aperfeiçoado com a publicação dos Decretos-Lei n.ºs 420/89, de 30 de Novembro, 197/92, de 22 de Setembro, e 104/96, de 31 de Julho.

Nesta perspectiva, e no que se refere aos imóveis degradados cuja recuperação continua a ser possível, procede-se, em diploma autónomo, ao aperfeiçoamento do actual regime do programa RECRIA, por forma a criar melhores condições e incentivar a recuperação dos prédios urbanos, viabilizando-se a intervenção dos respectivos proprietários e senhorios e a reposição do equilíbrio contratual na relação de arrendamento, o mesmo é dizer, proporcionar condições de habitabilidade para o arrendatário e uma renda justa para o senhorio.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Para tanto, revê-se nesse diploma, designadamente, o modo de determinação do valor das participações a fundo perdido para a realização das obras e as formas de cálculo das actualizações de renda resultantes da realização de obras nos imóveis locados.

Nesse pressuposto, quando os rendimentos dos arrendatários de mais reduzidos recursos económicos não permitam fazer face aos encargos decorrentes das actualizações de rendas por realização de obras, justifica-se a previsão da extensão da aplicação do regime do subsídio de renda àqueles casos.

Já no que respeita aos edifícios habitacionais arrendados, considerados irre recuperáveis mas ainda habitados, tem-se assistido nos últimos anos à derrocada de inúmeros edifícios, com a conseqüente perda pelos arrendatários de todos os seus direitos, restando às respectivas famílias, na maioria dos casos, o realojamento pelos municípios ou pelos serviços sociais, com todas as limitações e conseqüências das situações de emergência, não existindo, pois, enquadramento jurídico que permita actuar de forma atempada e eficaz para evitar tal situação.

Importa, por isso e agora, preencher essa lacuna, através da previsão de um quadro normativo que possa contribuir para a resolução de uma das problemáticas mais penalizantes do ponto de vista sócio-económico, da qualidade de vida, do ambiente, da igualdade e da segurança e bem-estar colectivos no seio dos nossos núcleos urbanos.

Nesse sentido, no que respeita aos imóveis irre recuperáveis e por via da alteração de normas do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, e da Lei n.º 2088, de 3 de Junho de 1957, é necessário legislar por forma a que se passe a prever expressamente a possibilidade de demolição dos mesmos imóveis e o realojamento dos respectivos arrendatários em condições de segurança e de salubridade.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Neste contexto, prever-se-á a possibilidade de demolição de edifícios reconhecidos como irrecuperáveis pela respectiva câmara municipal, assegurando os direitos dos arrendatários, nomeadamente o seu realojamento em fogo que reúna os requisitos de habitabilidade indispensáveis, com especial protecção para os mais idosos ou cidadãos que sofram de invalidez ou de incapacidade para o trabalho.

Noutra vertente, necessidades de moralização do funcionamento do mercado do arrendamento tornam conveniente prever soluções que permitam prevenir a verificação de situações de arrendatários que, embora não habitem no local arrendado, o mantêm na sua posse em virtude do valor reduzido da respectiva renda, sendo ao mesmo tempo proprietários de outros fogos ou residentes em outros locais.

Assim, os arrendatários ao não permitirem que o fogo arrendado mas não efectivamente habitado seja colocado no mercado de arrendamento, originando uma distorção das regras do mercado, devem ser penalizados através do pagamento de renda condicionada enquanto durar a competente acção de despejo.

Importa ainda assegurar às câmaras municipais uma forma eficaz de recuperação das despesas efectuadas com a execução administrativa de obras nos edifícios, quando os proprietários e senhorios as não realizem voluntariamente, nomeadamente através da cobrança de rendas.

Em face da conjuntura de estabilidade e consolidação económico-financeira verificada desde há anos mais recentes, e por razões de simplificação e de maior eficácia, revela-se agora, também oportuno, permitir a criação de um mecanismo de actualização anual automática das rendas através da sua indexação ao índice de preços ao consumidor (IPC), sem habitação.

Por último, é chegado o momento de habilitar o Governo a legislar no sentido de se permitir aclarar aspectos cuja constitucionalidade foi questionada no âmbito do actual regime do arrendamento urbano e, bem assim, adoptar novas soluções aptas a



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

tornar mais justo e eficaz o funcionamento do mecanismo das acções de despejo em casos de manifesta má fé.

Nestes termos, com o presente diploma pretende-se obter autorização para proceder à alteração de disposições do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, da Lei n.º 2088, de 3 de Julho de 1957, do Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho, e do regime do subsídio de renda estabelecido no Decreto-Lei n.º 68/86, de 27 de Março.

Assim, nos termos da alínea d) do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

Artigo 1.º

Objecto

1 — É concedida ao Governo autorização para legislar sobre o regime jurídico do arrendamento urbano.

2 — O decreto-lei a aprovar ao abrigo da presente lei de autorização legislativa destina-se a valer como lei geral da República.

Artigo 2.º

Sentido e extensão

O sentido e a extensão da legislação a aprovar são os seguintes:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) Permitir que as câmaras municipais quando executem administrativamente obras ao abrigo do n.º 1 do artigo 15.º, do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) possam:

— Cobrar o respectivo pagamento, bem como os respectivos juros e percentagens para os encargos gerais de administração, através do recebimento das rendas e impor que as rendas do prédio ocupado sejam depositadas à ordem da respectiva câmara municipal;

— Dar de arrendamento os fogos devolutos do prédio, em regime de renda condicionada por um prazo de entre 3 a 8 anos, com prejuízo da caducidade prevista no n.º 2 do artigo 66.º, caso o senhorio não pague o valor global das obras, nem arrende os referidos fogos por valor não inferior ao da renda condicionada, no prazo de quatro meses após a ocupação do prédio pela câmara municipal;

— Ordenar ou executar o despejo administrativo de fogos, ou ocupar administrativamente os mesmos, total ou parcialmente até ao período de um ano após a data da conclusão das obras;

b) Permitir que o arrendatário que execute obras ao abrigo do n.º 2 do artigo 16.º do RAU, possa deduzir na respectiva renda as despesas das obras efectuadas e respectivos juros, bem como uma percentagem para despesas de administração;

c) Prever que a realização de obras de conservação ordinária nos termos do artigo 12.º do RAU dê lugar à actualização de rendas regulada nos artigos 38.º e 39.º do mesmo Regime;

d) Estabelecer que as actualizações de renda actualmente previstas nos artigos 31.º, n.º 1, alínea b), e 38.º do RAU passem a ter os seguintes limites:

— Só possam resultar da realização, pelo senhorio, de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação, desde que necessárias para obtenção de



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

licença de utilização e que sejam aprovadas ou compelidas pela respectiva câmara municipal;

— No caso de obras a realizar ao abrigo do programa RECRUA, apenas permitam ao senhorio recuperar o investimento feito e respectivos juros no prazo de oito anos e não o valor da participação a fundo perdido concedido pelo Estado e municípios;

— No caso de obras a realizar nos fogos para habitação arrendados anteriormente à entrada em vigor do Decreto Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, não possam ultrapassar a média da soma do valor da renda condicionada e do valor da renda actual;

— No caso de realização de obras de conservação ordinária as actualizações de renda não abrangam arrendatários que se mantenham no local arrendado há menos de oito anos.

e) Definir, atentos os limites atrás referidos, os critérios a que as actualizações de renda devem obedecer, bem como a respectiva forma, tempo, modo e verificação;

f) Permitir a actualização anual automática das rendas, de acordo com o índice dos preços no consumidor (IPC), sem habitação, e o respectivo arredondamento para a centena de escudos imediatamente superior;

g) Prever a extensão do subsídio de renda aos arrendatários mais carenciados, no caso de actualização de renda por realização de obras;

h) Tipificar como contra-ordenação a emissão de falsas declarações, no âmbito da atribuição do subsídio de renda, sobre elementos de identificação, composição e rendimentos do agregado familiar, fixar as respectivas coimas a aplicar entre um mínimo de 100 000\$ e um máximo de 750 000\$ e designar a entidade com competência sancionatória;

i) Definir os critérios para determinar o valor actualizado dos fogos, para efeitos de cálculo das rendas condicionadas;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

j) Estabelecer que quando o arrendatário seja despejado, por falta de residência permanente e tenha na área das comarcas de Lisboa e do Porto e suas limítrofes ou na respectiva localidade quanto ao resto do País outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão *mortis causa*, possa ser obrigado, conjuntamente com o despejo, a pagar renda de valor correspondente ao de renda condicionada durante o período da lide;

l) Prever como causa de resolução do contrato de arrendamento a violação do clausulado contratualmente em matéria de hospedagem;

m) Permitir a denúncia do contrato pelo senhorio ou proprietário, com fundamento na necessidade do prédio para habitação ou construção da sua residência ou dos seus descendentes em 1.º grau;

n) Permitir a denúncia do contrato quando o senhorio pretenda demolir o prédio que esteja degradado e não se mostre aconselhável, sob o ponto de vista técnico ou económico, a respectiva beneficiação ou reparação, bem como estabelecer os respectivos pressupostos, definindo ainda os direitos dos respectivos arrendatários;

o) Prever como limitação do exercício do direito de denúncia o decurso do prazo de 30 anos, excepto quando tiver decorrido um período de tempo mais curto previsto em lei anterior e na vigência desta última;

p) Estabelecer um procedimento específico, consistente na possibilidade de recurso voluntário a uma comissão especial, de natureza não judicial, para se obter uma decisão sobre a questão da actualização por obras ou da fixação da renda condicionada, quando existam divergências entre o arrendatário e o senhorio quanto a tal aspecto do arrendamento urbano, bem como sobre qual a renda a pagar pelo arrendatário até à decisão final, meios de recurso e respectivos efeitos e ainda definir a constituição e poderes da referida comissão;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

q) Estabelecer um procedimento específico, consistente na possibilidade de recurso voluntário a uma comissão especial, de natureza não judicial, para se obter uma decisão definitiva da actualização anual da renda, sendo a composição e funcionamento da comissão definidos por portaria conjunta do Ministro do Equipamento Social, das Finanças, da Economia e da Justiça, com aplicação do regime processual civil para o tribunal arbitral;

r) Criar mecanismos de conciliação e arbitragem que permitam resolver conflitos sobre questões emergentes das relações de arrendamento, não compreendidas nas alíneas anteriores;

Artigo 3.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 120 dias.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 22 de Março de 2000. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres* — O Ministro da Presidência, *Jorge Paulo Sacadura Almeida Coelho* — O Ministro de Estado, *Jaime José Matos da Gama* — O Ministro do Equipamento Social, *Jorge Paulo Sacadura Almeida Coelho* — O Ministro Adjunto, *Fernando Manuel dos Santos Gomes* — O Ministro das Finanças, *Joaquim Augusto Nunes Pina Moura* — O Ministro da Economia, *Joaquim Augusto Nunes Pina Moura* — O Ministro da Justiça, *António Luís Santos Costa*.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

PROPOSTA DE LEI N.º 25/VIII

**(AUTORIZA O GOVERNO A LEGISLAR SOBRE O REGIME
JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO)**

Proposta de aditamento apresentada pelo PSD

Exposição de motivos

O mercado de arrendamento nas regiões autónomas, particularmente no que diz respeito à área de habitação social, vem sendo prejudicado pela facto de a lei não prever o acesso das regiões aos apoios concedidos pelo Estado aos municípios nos termos dos Decretos-Lei n.º 226/87, de 6 de Junho, n.º 197/95, de 29 de Julho, e n.º 105/96, de 29 de Julho.

Nesta oportunidade importa corrigir esta falha, não se justificando tal discriminação por parte do Estado, que insiste em considerar-se constitucionalmente como unitário.

Assim sendo, propõe-se o aditamento de uma alínea s) ao artigo 2.º, do seguinte teor:

Artigo 2.º

(...)

s) Tornar extensivo o acesso aos apoios concedidos pelo Estado em matéria de promoção de habitação social, nas formas contratuais e termos previstos na lei, designadamente nos Decretos-Lei n.º 226/87, de 6 de Junho, n.º 197/95, de 29 de Julho, e n.º 105/96, de 29 de Julho, aos governos das regiões autónomas.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Palácio de São Bento, 28 de Junho de 2000. Os Deputados do PSD: *Guilherme Silva*
— *Hugo Velosa* — *Correia de Jesus*.