



## **PRONÚNCIA DA APEMIP**

### **Pacote Legislativo - Arrendamento Urbano**

#### **I - INTRODUÇÃO**

Na última década a disciplina sobre o arrendamento sofreu alterações profundas ao regime substantivo, transitório e processual, designadamente com a aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano e sucessivas alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro e, mais recentemente pela Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.

Esta revisão teve como finalidade dar resposta às situações claramente injustas de inquilinos que usufruíam de rendas escandalosamente baixas, não correspondendo de todo com o valor de mercado. A atualização das rendas faz-se agora através uma fórmula legal.

Previu-se um regime transitório para os contratos antigos de arrendamento celebrados antes de 1990 e para os contratos celebrados na vigência do RAU, evitando que muitos inquilinos sejam despejados perdendo o direito à habitação, consagrando na Constituição da República Portuguesa desde 1976.

As partes dispõem agora, para tutela dos seus direitos, bem como para impelir ao cumprimento que resulta dos contratos de arrendamento, meios judiciais e extrajudiciais.

As alterações ao regime substantivo, transitório e processual, geraram um aumento exponencial de dúvidas e incertezas quanto ao respetivo enquadramento legal e principalmente quanto á sua aplicação na prática.

Atualmente deparamo-nos com um mercado de arrendamento urbano pouco dinâmico com uma oferta que não corresponde às necessidades da procura de grande parte das famílias portuguesas.



Na origem da maioria das propostas/projetos em análise está sobretudo em causa a preocupação em criar condições de arrendamento, alterando diplomas que até agora não conseguiram dar uma resposta assertiva a este problema que não é de hoje! Os problemas habitacionais em Portugal têm décadas e, prendem-se fundamentalmente com a elevada fiscalidade aplicada ao setor imobiliário.

Portugal está a atravessar alguns problemas habitacionais sobretudo nas principais cidades do País, em que a oferta disponível de imóveis para arrendamento urbano está acima das possibilidades da generalidade das famílias.

## II – CONSIDERAÇÕES

Reportando aos principais constrangimentos detetados no ordenamento português, os mesmos prendem-se, sobretudo, com a incapacidade em tornar o mercado de arrendamento atrativo, quer para os senhorios, quer para os arrendatários. Para os primeiros sobretudo devido à falta de confiança e à pouca rentabilidade que este negócio jurídico encerra, associada a uma fiscalidade excessiva, e para os arrendatários devido ao facto de o mercado não proporcionar oferta suficiente e adequada. Assim:

1. A APEMIP, tendo em conta o atual estado do mercado e dificuldades sentidas no dia-a-dia, concorda com a redução do valor de indemnização dos atuais 50% - muito penalizadores – para o valor proposto de 20%, para além claro está das rendas em atraso, nos casos em que o locatário se constitui em mora;
2. A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto criou o Procedimento Especial de Despejo e o Balcão Nacional de Arrendamento, ora, a sua revogação teria como consequências a extinção destes. Atualmente o Balcão Nacional de Arrendamento não tem como objetivo extinguir um contrato de arrendamento, pressupõe-se que esse contrato já está extinto. É o procedimento especial de despejo que efetiva a cessação do arrendamento quando o inquilino não desocupe o imóvel. A APEMIP tendo plena consciência que o Balcão Nacional de Arrendamento não é a solução ideal, podendo sofrer alterações e ser melhorada em alguns aspetos, considera que o seu funcionamento continua a ter importância e a transmitir a segurança ao mercado, uma



vez que serve para as situações em que o arrendatário se recusa a sair do imóvel e o senhorio não tem em sua posse um título executivo. Para além de que se extingíssemos estes instrumentos os tribunais ficariam exageradamente congestionados atrasando todo o processo, encontrando-se provavelmente por muito tempo a indecisão na vida tantos dos proprietários como inquilinos;

3. Em 2017, o investimento estrangeiro representou cerca de 20% do total das transações imobiliárias realizadas, havendo cada vez mais estrangeiros a investir no imobiliário luso sem recurso a quaisquer programas de captação de investimento. Ainda assim, não há dúvidas de que estes continuam a ser veículos importantes para diversificar o investimento no imobiliário nacional. Fazer alterações de qualquer natureza em programas como o Programa de **Autorização de Residência para Atividades de Investimento** (ARI) e o **Regime Fiscal para Residentes não Habituais** (RNH), é dar um sinal negativo a quem incentivou a dinâmica imobiliária nacional. Existe o argumento de que estes cidadãos, pela sua capacidade financeira superior à dos cidadãos nacionais, estão a contribuir para a especulação e gentrificação das cidades. No entanto, não podemos ignorar que estes estrangeiros disponibilizam a gastar o seu dinheiro no nosso País, e mesmo que estejam isentos de impostos diretos, não o estão de impostos indiretos. É absolutamente incompreensível esta tendência de tentar prejudicar quem procura investir no nosso País, sem um pingão de gratidão por quem nos ajudou a estar no momento positivo que atravessamos, quando há bem pouco tempo estávamos mergulhados numa crise da qual nos salvámos devido aos estrangeiros;
4. A APEMIP entende que o turismo, aliado ao imobiliário, são os principais combustíveis da recuperação Económica do País, sendo também um chamariz para os investidores nacionais e estrangeiros. Existe demasiado populismo à volta do impacto que o mercado de **Alojamento Local** tem na vida das pessoas e famílias, sobretudo as que vivem nos centros das principais cidades do País, mas é necessário lembrar que este mercado foi a pedra de toque para a dinamização do sector imobiliário e da economia do País: trouxe investimento, incentivou a reabilitação urbana, redinamizou os centros das cidades e salvou sectores como os da construção, criando ainda muito emprego e oportunidades da criação do próprio negócio. Os anticorpos que se geram à volta deste mercado são por isso desmedidos, principalmente se prós e contras forem



colocados numa balança. O mercado de alojamento local não pode ser por isso o bode expiatório para os problemas habitacionais a que hoje assistimos, e todas as eventuais mexidas neste mercado podem pôr em causa a dinâmica não só deste mercado em particular, mas de todo o sector imobiliário, e também da construção;

5. A criação do **Programa de Arrendamento Acessível** tem o intuito de dar resposta urgente e prioritária às pessoas em situação de carência habitacional, promovendo a oferta pública de habitação, com foco em dois vectores fundamentais: a garantia da habitação acessível para famílias e a garantia da acessibilidade ao arrendamento estudantil. A proposta de autorização legislativa integra incentivos fiscais, que são verdadeiramente necessários à dinamização de um mercado apoiado também pelos privados e complementado por instrumentos de oferta pública a preços reduzidos. O programa de Arrendamento Acessível será assim gerido pelo IHRU, I.P., que a par das suas competências como entidade gestora pode atuar como prestador, ficando assim sujeito a todos os deveres e direitos que lhe são exigidos nessa qualidade. Prevê-se que o procedimento de atribuição dos alojamentos inscritos neste programa e o acesso dos candidatos ao mesmo, seja regulado por portaria, sendo para já omissivo o método que fará o encontro entre as partes. A APEMIP considera assim que a intermediação deve ser parte integrante deste processo, e levada a cabo por um profissional devidamente licenciado para tal, uma vez que o mediador imobiliário tem a característica única de especializar e qualificar as partes, trabalhando para o seu melhor interesse. A APEMIP opõe a que este procedimento seja feito por via de qualquer outro mecanismo (como, por exemplo, a eventual atribuição aleatória dos ativos aos candidatos registados), por considerar que as necessidades e o melhor interesse das partes integrantes no processo deve ser defendido, o que só poderá ser feito através da promoção do encontro entre ambas, por via de um profissional talhado para tal, que tenha a sensibilidade e tacto necessário para satisfazer cada um dos intervenientes neste programa;
6. A fiscalidade aplicada sobre o sector imobiliário sempre foi um dos grandes entraves ao seu desenvolvimento, e em particular no que ao mercado de arrendamento diz respeito. Para existir um mercado dinâmico e atrativo, é imperativo que sejam adotada uma tributação mais justa para os proprietários que, atualmente, são tributados em sede de IRS (tributação normal) ou por via da taxa liberatória o que, de



certa forma, acaba por configurar um cenário de dupla tributação aquando o pagamento do IMI, quando deveria privilegiar-se a tributação pelo rendimento, em detrimento da tributação pela posse. Idealmente a coleta do IMI deveria ser dedutível à coleta do imposto resultante dos rendimentos obtidos no arrendamento urbano, criando uma maior confiança aos proprietários e a quem investe no imobiliário, e gerando por esta via um mercado de arrendamento de maior dimensão, não havendo perda, mas sim aumento de receita para o Estado e aumento de ativos disponíveis no mercado. A APEMIP entende então que todos os **benefícios fiscais e redução da fiscalidade** sobre este mercado, e sobretudo sobre o arrendamento de longa duração, são benéficos para o mercado, dando um sinal positivo à sua dinamização;

7. Para proteger os arrendatários e proprietários mais vulneráveis a APEMIP defende a criação de um **seguro de renda**, que seja popular e acessível para os proprietários que o subscreverão, bem como a criação de um **seguro multiriscos obrigatório**, que permita a eliminação das fianças e outras garantias legalmente previstas. Estes mecanismos serão da maior importância para que os proprietários sintam mais garantias de segurança, através da limitação do risco de incumprimento, e também para os arrendatários que verão as suas escolhas facilitadas através da não exigência de cauções e fianças;
8. A APEMIP concorda com as alterações referentes à redução dos encargos com imóveis de jovens até aos 30 anos que celebrem contratos de arrendamento. Constitui uma forma de incentivo aos jovens em início de vida para que possam suportar o valor das rendas. É um impulso na vida para que se tornem independentes impulsionando a sua independência e a economia.
9. O **Adicional ao IMI** foi a criação de um novo imposto ao qual a APEMIP sempre se opôs, por considerar o que seu impacto não trouxe nem benefícios para o estado, nem para os cidadãos, trazendo apenas um impacto negativo na segurança fiscal e na percepção de eventuais investidores. Por isso, subscreve a proposta de revogação prevista na proposta de lei 863º/XIII;



**10.** A criação do **Programa de Arrendamento Acessível** tem o intuito de dar resposta urgente e prioritária às pessoas em situação de carência habitacional, promovendo a oferta pública de habitação, com foco em dois vectores fundamentais: a garantia da habitação acessível para famílias e a garantia da acessibilidade ao arrendamento estudantil. A proposta de autorização legislativa integra incentivos fiscais, que são verdadeiramente necessários à dinamização de um mercado apoiado também pelos privados e complementado por instrumentos de oferta pública a preços reduzidos. O programa de Arrendamento Acessível será assim gerido pelo IHRU, I.P., que a par das suas competências como entidade gestora pode atuar como prestador, ficando assim sujeito a todos os deveres e direitos que lhe são exigidos nessa qualidade. Prevê-se que o procedimento de atribuição dos alojamentos inscritos neste programa e o acesso dos candidatos ao mesmo, seja regulado por portaria, sendo para já omissa o método que fará o encontro entre as partes. A APEMIP considera assim que a intermediação deve ser parte integrante deste processo, e levada a cabo por um profissional devidamente licenciado para tal, uma vez que o mediador imobiliário tem a característica única de especializar e qualificar as partes, trabalhando para o seu melhor interesse. A APEMIP opõe a que este procedimento seja feito por via de qualquer outro mecanismo (como, por exemplo, a eventual atribuição aleatória dos ativos aos candidatos registados), por considerar que as necessidades e o melhor interesse das partes integrantes no processo deve ser defendido, o que só poderá ser feito através da promoção do encontro entre ambas, por via de um profissional talhado para tal, que tenha a sensibilidade e tacto necessário para satisfazer cada um dos intervenientes neste programa.