

**PROJETO DE LEI N.º 847XIII -- 3.ª (BE). ESTABELECE MEDIDAS DE COMBATE À PRECARIDADE NO ARRENDAMENTO HABITACIONAL (ALTERANDO O CÓDIGO CIVIL, E O NRAU).**

**-- PARECER DA ANMP --**

**1. ENQUADRAMENTO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**

A Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação, solicitou para consulta e pronúncia da ANMP relativamente ao presente Projeto de Lei, integrante do conjunto de diplomas em audição em matéria de arrendamento, que pretende introduzir alterações ao Código Civil e ao NRAU, estabelecendo medidas de combate à precaridade no arrendamento habitacional.

O presente projeto é apresentado como resposta à “liberalização” do mercado do arrendamento, operada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que culminou, atingindo a seu auge com a reforma operada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto.

**2. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA. MEDIDAS PROPOSTAS.**

O projeto pretende, assim, *“proceder à alteração das normas que regulam o arrendamento urbano, em especial no que concerne ao arrendamento urbano para habitação, procurando salvaguardar neste âmbito o direito fundamental à habitação (...), alicerçando a sua motivação na necessidade de “...intervir com urgência pela via legislativa, no sentido de regular e fornecer maior equilíbrio ao mercado”.*

As medidas propostas poderão agrupar-se nos seguintes termos:

- ✓ Modificação do regime especial de despejo, atualmente previsto no artigo 15.º a 15.º-S, do NRAU, extinguindo-se o Balcão Nacional do Arrendamento Urbano, propondo a repriminção do regime do despejo constante da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, assegurando-se, desta forma, maiores garantias aos arrendatários.
- ✓ Alteração do regime de denúncia dos contratos de duração indeterminada, que no atual regime está sujeito a denúncia do senhorio com pré-aviso de dois anos, propondo-se que a proposta de denúncia passe a ser possível com 5 anos de antecedência e desde que já tenham decorrido 5 anos de vigência do contrato.
- ✓ O contrato de duração indeterminada é proposto como regime supletivo para a celebração de contratos de arrendamento e na transição para o NRAU.

- ✓ Propõe-se um regresso à regra do prazo mínimo de 5 anos, de duração de contrato de arrendamento urbano para habitação, salvo justificadas exceções.
- ✓ Propõe-se uma limitação de valor máximo de renda dos contratos habitacionais na transição para o NRAU e um reforço à proteção dos agregados familiares que incluam pessoas com mais de 65 anos e/ou incapacidade superior a 60%, independentemente de serem titulares do contrato, bem como o estabelecimento de um apoio para os senhorios abrangidos pelos artigos 35.º e 36.º, com rendimentos inferiores a cinco RMNA.

### **3. APRECIÇÃO E POSIÇÃO DA ANMP.**

A ANMP acompanha as motivações relativas à presente iniciativa legislativa, designadamente a necessidade de corrigir as distorções e desigualdades introduzidas, sobretudo, com a reforma do arrendamento urbano, datada de 2012, compreendendo os princípios subjacentes ao projeto em análise.

Nesses termos, a ANMP não pode deixar de reforçar a importância e oportunidade do conteúdo da presente iniciativa legislativa na correção das desconformidades do NRAU, em matéria habitacional.

Quanto ao conteúdo do projeto, que pretende o reforço das garantias dos arrendatários, designadamente em sede de processos de despejo, de duração de contratos, de incentivos fiscais e de proteção de agregados familiares mais frágeis, a para da proposta de proteção social dos senhorios em idêntica condição, a ANMP não pode, naturalmente, deixar de concordar, genericamente, com os princípios e objetivos inerentes, na esteira aliás, da posição do Conselho Diretivo assumida no passado ano de 2017 (Março), aquando da audição de um conjunto de diplomas em matéria de arrendamento, que atalharam caminho na presente matéria.

Não obstante, a ANMP reforça que todas as soluções legislativas devem procurar um equilíbrio justo entre os direitos do arrendatário, a posição do senhorio, e as responsabilidades do Estado, seja em matéria de arrendamento habitacional (como é o caso) seja em matéria de arrendamento não habitacional, sendo fundamental uma articulação das várias propostas normativas em discussão, por forma a encontrar uma solução legislativa que represente a medida certa e equilibrada para todas as partes envolvidas.