



ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

POSIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS SOBRE AS INICIATIVAS LEGISLATIVAS EM DISCUSSÃO NO PARLAMENTO.

1. Generalidades.

Foi a Associação Lisbonense de Proprietários convidada a pronunciar-se sobre iniciativas legislativas em discussão no Parlamento. Consideramos positivo esse convite, uma vez que nos últimos tempos têm sido anunciadas neste parlamento medidas altamente gravosas para os proprietários, algumas delas já concretizadas, sem que os mesmos alguma vez tenham sido ouvidos.

Agora somos finalmente convidados para uma audição, mas não podemos deixar de lamentar os termos em que a mesma foi organizada. Efectivamente, a Associação Lisbonense de Proprietários foi convidada a pronunciar-se em 8/10 minutos sobre nada menos do que oito diplomas sobre arrendamento (uma proposta de lei, cinco projectos de lei e duas resoluções), seis diplomas sobre fiscalidade (duas propostas de lei e quatro projectos-lei), cinco diplomas sobre património público, finanças locais e municípios (um projecto de lei e quatro resoluções) e ainda oito diplomas (resoluções) sobre outros temas. Deveríamos assim examinar 27 diplomas em 10 minutos, o que dá cerca de 22 segundos por cada diploma. Nesta base, temos muitas dúvidas em que haja realmente interesse deste Grupo de Trabalho em ouvir os proprietários.

Vamos por isso focar-nos na discussão dos diplomas na área do arrendamento e salientando apenas os seus aspectos mais gravosos. Avisamos que esta é mais uma intervenção legislativa numa área extremamente sensível e que necessitaria de estabilidade, mas onde se multiplicam iniciativas legislativas a propósito de reivindicações de qualquer grupo de pressão ou de qualquer caso denunciado, explorado sem qualquer preocupação pelo exercício do contraditório. Os sucessivos ataques dirigidos nos últimos tempos contra os proprietários só têm contribuído para gerar preocupação, desmotivação, receio e desconfiança, retracção da oferta de arrendamento e aumento do preço das rendas, gerando uma crise de habitação sem precedentes. Por essa crise é este governo o principal responsável.



2. A proposta de lei 129 (XIII) do Governo.

Relativamente à proposta de lei 129 (XIII) a mesma é claramente dirigida a alterar totalmente o regime do arrendamento em prejuízo dos senhorios e em benefício dos inquilinos,

Ainda que os senhorios reconheçam do mérito de alguns dos motivos fixados na proposta de lei, como sejam:

- reconhecer da importância do papel central da habitação;
- reconhecer que a habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado;
- reconhecer da necessidade de garantir o acesso de todos a uma habitação adequada;
- reconhecer da necessidade de estimular a oferta de habitação para arrendamento,

Os Senhorios não podem concordar com a necessidade da prossecução destes objectivos ser alicerçada na restrição dos seus próprios direitos.

E é essencialmente através da restrição dos direitos dos Senhorios que se entende a protecção dos direitos dos arrendatários.

Pior, entende este Governo que em cada Senhorio existe um bandido ou um *parasita* cujo único objectivo é o de prejudicar e enganar o arrendatário.

Esquece ainda este Governo os milhares de pequenos Senhorios, cujo rendimento esforçado foi canalizado para a compra de um imóvel de forma que um dia mais tarde venham a beneficiar de um complemento da sua reforma.

Esquece o Governo da idade e do conceito de carência económica aplicado aos Senhorios.

Esquece o Governo que há outros direitos constitucionalmente consagrados, o Direito de propriedade privada e o Princípio da igualdade que proíbe a criação de medidas que estabeleçam distinções discriminatórias, isto é, desigualdades de tratamento materialmente não fundadas ou sem qualquer fundamentação razoável, objectiva e racional.



Igualmente cabe lembrar do art. 1º do Protocolo 1 da “Convenção Europeia dos Direitos do Homem”: “Qualquer pessoa singular ou colectiva tem direito ao respeito dos seu bens...”

O Diploma chega ao ponto de querer estimular o incumprimento dos inquilinos. É assim que na nova redacção do art. 1041º se propõe reduzir em 60% a indemnização por falta de pagamento de renda bem como obrigar o senhorio a notificar o fiador em 30 dias, sob pena de perder a fiança. Ora, havendo uma percentagem de incumprimento tão grande no mercado de arrendamento, diminuir as penalizações por incumprimento e tornar ineficazes as fianças é a garantia segura que cada vez menos gente vai arrendar.

Diminuir a indemnização por falta de pagamento é empurrar os Senhorios para a resolução do Contrato de arrendamento. Se 50% de indemnização poderia fazer vacilar o Senhorio, 20% não justifica manter o Contrato de arrendamento celebrado com o inquilino incumpridor.

Obrigar o Senhorio a notificar o fiador em 30 dias significa desvincular o fiador do incumprimento assumido contratualmente de acordo com o regime da responsabilidade solidária. Daqui resultará, tão só, que serão exigidas, pelo senhorio, outras garantias destinadas a assegurar o cumprimento do Contrato.

Depois, na alteração ao art. 36º do NRAU pretende-se tornar vitalícios contratos que transitaram para o NRAU em virtude de **negociação das partes** (atendendo a que a idade ou a incapacidade aqui prevista impede a transição sem acordo), violando assim a autonomia privada sempre em benefício dos inquilinos. Como compensação para quem contava ter o imóvel livre e disponível nos termos do mercado, prevê-se só uma actualização extraordinária da renda com base no valor fiscal do imóvel, mas apenas a concretizar em cinco anos.

Estas normas são manifestamente inconstitucionais por lesão do princípio da confiança, uma vez que pretendem que contratos já livremente negociados entre senhorios e inquilinos sejam obrigatoriamente revistos a favor dos inquilinos, concluindo o Governo que esta transição só pode ter sido



involuntária por parte dos inquilinos. Na verdade, na sequência da actualização das rendas, as partes podem ter negociado tanto a renda como o prazo do contrato, concedendo prazos mais longos ou mais curtos em virtude do valor da renda estipulada (que poderá não ter sofrido qualquer alteração). Posteriormente o legislador impõe uma prorrogação automática desses contratos a título vitalício, obrigando o proprietário ainda a esperar mais cinco anos por uma actualização da renda, a que teria agora direito de acordo com o que vigora no mercado.

Pretende-se igualmente alterar o **Decreto-Lei 157/2006**, fazendo aumentar o custo da obra e substituindo a denúncia para obras de remodelação ou restauro profundo por uma suspensão do contrato, constituindo o realojamento, a regra (acrescenta às restrições da possibilidade de denúncia pelo Senhorio as obras que originem a existência do local com características diferentes do locado?). Ninguém faz obras no imóvel para lá conservar inquilinos com rendas congeladas, pelo que o resultado desta alteração vai ser o fim das obras em prédios arrendados, com grande impacto económico no sector da construção e da reabilitação urbana.

Ainda,

A DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA PREVISTA NO ART. 8º, Nº 3:

Quando o arrendatário que reside no locado há mais de 25 anos tem uma idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, poder-se-á denunciar o Contrato ao abrigo da alínea a) art. 1101 do CC?

Considerando que:

A denúncia ao abrigo do art. 1101 do CC exige que o Contrato tenha sido celebrado com duração Indeterminada.

Ora, se o Contrato foi celebrado ao abrigo do RAU e de duração ilimitada, já não é possível proceder na denúncia ao abrigo do art. 107 do RAU cujo articulado se mantém estoicamente em vigor.

Cabe perguntar a que possibilidade de denúncia se refere o diploma em discussão?



Quanto à oposição à renovação, essa sim, consubstancia mais um grande revés no direito dos senhorios:

Significa esta alteração legislativa que um Contrato de arrendamento celebrado desde o seu início com duração limitada, ao abrigo do RAU, possa vir a transitar para o regime em vigor à data anterior ao RAU, quando ambas as partes acordaram neste tipo de contrato.

Esquece o Governo que o senhorio poderia estar a aguardar da sua própria necessidade de proceder na oposição à renovação do Contrato?

Terá o Governo em conta o efeito pernicioso desta medida ao criar nos Senhorios a convicção que só poderão celebrar Contratos de arrendamento com pessoas jovens?

Esquece o Governo que este tipo de Contrato nunca esteve sujeito à actualização extraordinária da renda e que a grande reforma que deu lugar à actualização do Valor Patrimonial dos Imóveis fez incrementar drasticamente o valor dos impostos e taxas que incidem sobre a propriedade?

3. Os projectos de lei 770/XIII/3ª (PCP) e 852/XIII/3º (PEV).

Ambos estes projectos de lei pretendem voltar totalmente ao congelamento das rendas, anulando as actualizações efectuadas e acabando até com a actualização anual das rendas. Se fossem aprovados, tal implicaria voltar o país ao tempo anterior a 1985, acabando-se assim totalmente com o mercado de arrendamento em Portugal.

4. O projecto de lei 847/XIII/3ª (BE).

Este projecto aumenta brutalmente a rigidez do arrendamento tornando norma os contratos de duração indeterminada, só podendo os mesmos ser denunciados com uma antecedência de cinco anos e após cinco anos de vigência do Contrato. É manifesto que na actual sociedade, nenhum particular se priva do seu imóvel durante este período.

As alterações previstas no art. 36, nº 1 alinea a) e b), não obstante o seu carácter meritório em fazer lembrar da protecção dos familiares com idade igual ou superior a 65 anos e deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, constituem mais um ónus sobre o Senhorio. Cabe aqui



perguntar se foi equacionada a inclusão do rendimento deste familiar para efeitos de RABC do agregado, aquando a mera residência no locado sem que haja declaração conjunta de rendimentos com o arrendatário.

No âmbito da actualização extraordinária das rendas, pretende-se limitar a renda fixada administrativamente em 4% do valor fiscal do imóvel, o que constitui uma renda de miséria. Talvez por isso o diploma preveja atribuir ao senhorio um subsídio de pobreza, transmitindo assim ao mercado a eloquente mensagem de que celebrar contratos de arrendamento só pode conduzir ao empobrecimento dos senhorios.

4. O projecto de lei 848/XIII/3ª (BE).

Este projecto-lei pretende que, num imóvel parcialmente arrendado, o mesmo só possa ser vendido se constituído em propriedade horizontal para permitir o exercício do direito de preferência. Trata-se de solução completamente absurda, uma vez que ninguém pode ser obrigado a alterar a configuração jurídica dos seus imóveis para permitir direitos de preferência de terceiros. Esta solução lançaria um ónus enorme sobre os imóveis, com graves repercussões na confiança dos investidores.

5. O projecto de lei 850/XIII/3ª (BE).

Este projecto-lei diz que pretende punir situações de assédio a inquilinos, invocando uma legislação espanhola que o tipifica criminalmente, como aliás já o faz o Código Penal português que estabelece os crimes de ameaça (art. 153º), de coacção (art. 154º) e de perseguição (art. 154º-A), crimes agravados nas hipóteses do art. 155º. Não se vê por que razão esses crimes devem ser acrescidos de uma contra-ordenação, ainda mais a processar pela Câmara Municipal. A sério? Poder-se-ia considerar que por exemplo a CML que acabou de constituir o SOS Despejos iria julgar com a imparcialidade necessária a garantir os direitos do Senhorio? Mas, a ser estabelecida essa contra-ordenação, também nos perguntamos por que razão não há-de ser punida exactamente na mesma medida o assédio dos inquilinos aos senhorios, que constitui igualmente fonte de grande preocupação para estes. Aqui se demonstra a parcialidade que existe nestas iniciativas, quando quem legisla deveria procurar ser isento.



O assédio sobre inquilinos não será em maior número que o assédio a senhorios, apenas a capacidade de mobilização de uns é e será sempre superior à dos outros.

6. Projecto de Resolução nº 1555/XIII/3ª (PAN) e Projecto de Resolução nº 1587/XII/3ª (PSD)

Os processos de despejo por falta de pagamento de rendas, processados através do BNA, demoram, actualmente, cerca de 8 a 10 meses, entre a data da NJA e a concretização do despejo, desde que não haja oposição do inquilino. Este tempo médio era inferior em cerca de 2, 3 meses, tendo aumentado desde o mês de Agosto/Setembro no ano passado, por alegadamente falta de funcionários.

Entende a ALP que se deverá agilizar procedimentos, pelo que concordamos inclusive com a propostas apresentadas pelo grupo parlamentar do PSD bem como entendemos que se deverá munir o BNA dos meios necessários a uma mais célere prossecução da justiça.

7. Projecto de Resolução nº 1588/XIII/3ª (PSD) e Projecto de Resolução nº 1585/XIII/3ª (PSD)

Aproveita-se o comentário a estes projectos de lei para ceder alguns exemplos concretos de Senhorios que igualmente sofreram alterações das condições de vida:

- 1) Cônjuge mulher que por morte do marido foi obrigada a arrendar a sua própria residência deslocando-se para fora da Cidade onde residia para viver num imóvel partilhado com uma irmã. No segundo mês de vigência do Contrato de arrendamento, o arrendatário incumpe no pagamento da renda obrigando a viúva a recorrer à resolução do Contrato pagando a suas expensas as despesas daí decorrentes, com um enorme sacrifício uma vez privada de qualquer rendimento;
- 2) Cônjuge mulher que acometida de uma doença de esclerose amiotrófica a residir fora da cidade para onde se vê obrigada a deslocações ao hospital quase diárias, recorrendo para isso à bondade de familiares ou pagando a suas expensas a deslocação. Esta senhoria possui um imóvel arrendado a um inquilino cujo RABC se apresenta quase no limite máximo fixado pela lei mas que o VPT atendendo à idade do imóvel



(Coef. Vetustez) impede que este RABC sirva de cálculo ao valor da renda, mantendo-a por isso mesmo em valores irrisórios;

- 3) Senhorio que procede finalmente a partilhas com os restantes familiares tendo optado por um andar destinado a um filho e respectiva família que se encontra a residir em andar arrendado com uma renda de mercado. A oposição à renovação do Contrato de arrendamento surtiria efeitos nos próximos meses (por o inquilino não ter tido interesse em responder ao processo de atualização extraordinária da renda). A idade do arrendatário impede a entrega do locado, não obstante o rendimento do arrendatário ser deveras superior ao seu descendente em primeiro grau.

Para que exemplos como estes possam ser apresentados em sede própria, concordamos com a revitalização da Comissão Nacional da Habitação.

8. Proposta de lei nº 127/XIII (GOV)

A Nova Geração de Políticas de Habitação e a criação do Programa de Arrendamento acessível:

Congratulamo-nos por ser um programa de adesão voluntária atendendo não só à necessidade de calcular o limite máximo de renda com base no valor mediano das rendas por metro quadrado divulgado pelo INE (calculada 30% abaixo do valor de Mercado?) bem como no conceito de subocupação da residência permanente dos proprietários.

Entendemos que isenção de tributação sobre rendimentos prediais não é suficiente para a adesão dos proprietários a esta proposta.

9. Proposta de lei nº 128/XIII (GOV), Projecto de Lei nº 821/XIII/3ª (CDS-PP), Projecto de Lei nº 866/XIII/3 (PSD), Projecto de Lei nº 863/XIII/3 (PSD)

Concordamos com a diferenciação fiscal progressiva, mas nos seguintes termos:

- Redução da taxa liberatória dos rendimentos prediais em três pontos percentuais por cada ano da vigência de um contrato de arrendamento, em contratos com duração até 5 anos. Taxa liberatória única de 10% para contratos de duração superior a 6 anos.



- A proposta de Lei 128/XII (GOV) ao reduzir a taxa de IRS fazendo-a depender não só do número excessivo de anos de vigência do Contrato de arrendamento como do valor da renda, não terá qualquer efeito útil na promoção do arrendamento;

Concordamos com a revogação imediata do AIMI:

- O AIMI deverá ser abolido de imediato mas a contrário do Projecto de Lei nº 863/XIII/3 não se vislumbra qualquer justiça social na sua substituição pelo Imposto de Selo que mais não fez que impor aos proprietários que optassem por colocar os seus imóveis em PH sem qualquer outra justificação que não a de contornar a injustiça deste imposto (não estarão os Senhores deputados lembrados de uma reportagem televisiva onde aparecia um Senhorio cujo imóvel se situava em Sacavém, demonstrando a sua incredulidade por o mesmo imóvel ser considerado de luxo?)

Acrescentamos:

- Abatimento total do valor do IMI, aquando do imóvel afecto ao arrendamento tradicional, em sede de dedução à colecta e não ao rendimento.
- Repristinar a Portaria 358-A/2013: REGIME ESPECIAL NO APURAMENTO DO IMI: CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ANUAL PELA APLICAÇÃO DO FACTOR 15; com milhares de arrendatários cuja renda se encontra indexada ao RABC, o valor do IMI deveria ser calculado com base no seguinte cálculo: VALOR DA RENDA PARTICIPADA x 12 x 15
- Garantia, em sede do Estatuto dos Benefícios Fiscais, de que as medidas acima enunciadas vigoram pelo menos durante dez anos, bloqueando a possibilidade de reversão por um novo titular da pasta das Finanças, ou um qualquer próximo Governo.



7. Conclusão.

A Associação Lisbonense de Proprietários está por isso convencida de que grande parte destas iniciativas legislativas violam gravemente os direitos dos proprietários, no intuito de favorecer os interesses dos arrendatários, na maioria dos casos sem qualquer justificação. Os sucessivos ataques que estão a ser conduzidos por este parlamento contra os proprietários já causaram graves danos no mercado de arrendamento, danos esses que tenderão a acentuar-se cada vez mais em virtude do radicalismo destas medidas.

Defendemos, tal qual o Projecto de Resolução nº 1583/XIII/3ª (CDS), Projecto de Resolução nº 1584/XIII/3ª (CDS) e Projecto de Resolução nº 1591/XIII/3ª (PSD) que o Estado, quer ao nível da administração directa e indirecta, é o grande proprietário, pelo que deverá reabilitar e construir de forma a vocacionar esses imóveis para a habitação.

Defendemos a promoção do arrendamento através da via fiscal.

Pre vemos que, a muito curto prazo, o parlamento deixe de ter que se preocupar em continuar a punir os senhorios e a proteger os inquilinos, pois, com o fim do mercado de arrendamento, deixará de haver senhorios para punir ou inquilinos para proteger.