

Audição 14 de Junho 2018
Novas Políticas de Arrendamento

Presidência Conselho de Ministros
Proposta Lei 129/XIII

Esta Associação agradece o convite efetuado para se pronunciar em nome e na defesa dos direitos dos Proprietários Associados que representa.

São 27 alterações legislativas para analisar em pouco mais de uma semana após o convite, pelo que se torna completamente impossível apresentar uma posição aprofundada acerca de todos os temas aqui apresentados.

Assim, a APANP, manifesta a S/ posição com mais enfoque nas questões relacionadas com o Arrendamento.

1. Reduzir a percentagem de 35% para 27% do encargo das famílias nas despesas de habitação (há uma enorme sobrecarga familiar). Esta redução deverá ser a médio prazo.

1.1. Pretende-se o equilíbrio do sector habitação, fortalecendo e promovendo o arrendamento habitação permanente;

1.2 Face ao desequilíbrio do sector da habitação em Portugal em comparação com outros Países Europeus em virtude da aquisição de habitação própria permanente estimulado ao longo de anos e que nos últimos foi abruptamente travada o que levou ao aumento dos custos da habitação arrendada;

1.3. A carência habitacional prevê a promoção de segurança e da estabilidade arrendamento habitacional;

1.4. Colmatar o desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos inquilinos, resultante da Lei nº 31/2012 (fragilidade)

São propostas as Seguintes Medidas de legislativas

2. Mora do Locatário

Redução da indemnização pela mora do locatário de **50% para 20%** do valor das rendas em dívida para por fim à mesma;

2.1. Necessidade de comunicação ao **fiador da falta de pagamento do inquilino** em mora. **O senhorio deve notificar o fiador nos trinta dias subsequentes à entrada em mora do inquilino e das quantias em dívida.** O valor em dívida só pode ser exigido ao fiador após essa comunicação.

3. Regime de Arrendamento Apoiado

Pode reduzir ou dispensar a indemnização pela mora, sem prejuízo à resolução do contrato de arrendamento e à cobrança de juros de mora, em caso de incumprimento do acordo.

4. Artº 1069º Código Civil

4.1. Na falta de celebração de contrato de arrendamento escrito, não imputável ao arrendatário, haja utilização do locado por este e o pagamento da renda pelo período mínimo de um ano, considera-se contrato celebrado por duração indeterminada;

4.2. Artº 1101º Código Civil

Denúncia do senhorio

b) A denúncia do senhorio para realização de obras de demolição ou remodelação e restauro profundo que obriguem à desocupação do locado , **não podem agora originar a existência de local com características iguais às do locado.**

c) A denúncia do senhorio passa a ser com antecedência mínima de **05 anos sobre a data em**

que pretenda a cessação;

4.3. Artº 1104º Código Civil

No caso de denúncia em c) de acordo com o artº 1101º a mesma deve ser confirmada sob pena de ineficácia com antecedência máxima de **15 meses e mínima de um ano, relativamente à data da sua efetivação;**

Alteração à Lei nº 6/2006

De acordo com o nº 10 artº 36º, em caso de transição para o NRAU

- Se o inquilino tiver **65 anos ou mais ou incapacidade igual ou superior a 60% e residir no locado há mais de 25 anos**, o senhorio não pode denunciar o Contrato de Arrendamento exceto em **a) do artº 1101º** (Habitação própria permanente do mesmo ou dos descendentes)
- A atualização extraordinária de renda, nestes casos, não pode ultrapassar anualmente em **20% valor da diferença entre a renda anterior à atualização extraordinária e 1/15 avos do VPT**

Subsídio de renda

- Findo o período de **oito anos**, desde o início do processo de atualização de rendas, o arrendatário tem direito ao subsídio de renda em diploma a aprovar

Projeto Lei 128/XII

A habitação a longo prazo para constituir uma alternativa estável à aquisição de habitação própria permanente

- Estabelecer um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, criando condições favoráveis à celebração de contratos de longa duração ou à renovação de contratos existentes por períodos a **10 ou 20 anos**. Podem beneficiar de taxas autónomas de **IRS, sem prejuízo da opção do englobamento, ou seja, 14% para contratos arrendamento superiores a 10 anos e inferiores a 20 e 10% para contratos de arrendamento iguais ou superiores a 20 anos**. Isto apenas se aplica a contratos arrendamento em que a renda não seja superior ao estabelecido na portaria a aprovar pelo Governo. Entrada em vigor no ano fiscal de 2018

Projeto Lei 127/XIII Arrendamento Acessível

- **Artº 5- Entidade gestora IHRU**

A renda não pode exceder **80% do valor da referência do preço da renda dessa habitação, nos termos de portaria a publicar**

- Os prazos mínimos de contrato de arrendamento são de **03 anos**, renováveis anualmente até **aos cinco anos**, com exceção do arrendamento a estudantes do ensino superior, que terá no mínimo nove meses
- Apenas são elegíveis os agregados familiares cujo RAB, seja inferior ao limite estabelecido em portaria a aplicar
- O procedimento de atribuição, inicia-se com a distribuição de uma oferta de Alojamento do prestador ao IHRU, com posterior celebração do contrato com seguros obrigatórios de garantia. Estes contratos estão isentos de Tributação de IRS

Projeto Lei 863/XIII/3
Revogação do adicional ao IMI

Projeto Lei 864/XIII/4

- Quem arrendar prédios a jovens até 30 anos, tem benefícios fiscais
- O estado incumbe dinamizar o mercado de arrendamento para aumentar a oferta de imóveis e o valor das rendas possa ser suportado pela população.

Projeto Lei 866/XIII

- Alteração da taxa especial dos rendimentos prediais
- Criar uma estratégia nacional pensada e estruturada
- Propõe-se a alteração à taxa especial dos rendimentos prediais daqueles que celebram contratos de arrendamento com duração mínima de dois anos e também para aqueles com duração mínima de cinco anos vigentes à data em vigor da presente Lei, por forma que daqui a 09 (Nove anos), nos casos mais recentes, seja possível alcançar a taxa mínima de 14%

Projeto de Resolução 1587/XII/3

Na reforma do Arrendamento em 2012 foi criado um processo de Despejo extrajudiciais de modo a agilizar e acelerar os Despejos.

Posição da APANP

a) Interesse Legítimo dos Proprietários

- Mora do Arrendatário;

Diminuição da indemnização legal de 50% pela mora vai levar a um maior incentivo ao incumprimento e maior número de ações em Tribunal, tendo em atenção que o inquilino poderá sempre até ao fim do prazo da contestação, pagar as rendas em dívida com indemnização legal pela mora;

- Fiadores

Esta nova medida obriga a comunicações aos fiadores que poderá ser de forma constante, no caso

de incumprimentos sistemáticos, sem especificar quem pagará tais despesas e transtornos, que se presume que sejam a cargo do senhorio sem qualquer forma de ser ressarcida de tal.

- **Artº 1101º Código Civil**

Obras de Remodelação

- No âmbito da denúncia por parte do senhorio, para realização de obras de remodelação e restauro profundos, que obriguem à desocupação do locado, as mesmas não podem resultar num locado com as mesmas características.

Desta forma, os proprietários vão deixar de apostar na requalificação urbana dos edifícios e dos seus imóveis, o que irá implicar uma maior degradação Urbanística do parque habitacional;

- A denúncia dos contratos de duração indeterminada, passa de 02 anos para 05 anos o que mais uma vez irá originar a não celebração de contratos de arrendamento com essa tipologia, apostando nos contratos de arrendamento a prazo certo, em virtude de tal período ser extremamente excessivo. Acresce a estes factos que tenha que ser feita a conferência sob pena da ineficácia no período de 15 meses a um ano, relativamente ao término pretendido o que implicará uma atenção redobrada ao proprietário, com despesas, cumprimento de prazos, quando o inquilino tem perfeito conhecimento de quando o contrato de arrendamento termina

NRAU

- Em caso de transmissão do contrato para o NRAU nos termos do artº 36º, se o inquilino acordou com o Proprietário que o contrato existente transitasse para o NRAU por prazo certo, o mesmo só poderá opor-se á duração do contrato no seu uso permanente ou descendente em primeiro grau;

Aumento Renda

- O aumento anual não pode ultrapassar **20% até 1/15 avos do VPT** entre a nova renda e a renda anterior. **Tudo isto é mais um ponto negativo para os Proprietários que continuam a representar o papel social do Estado, embora paguem impostos avultados sobre o seu património e rendimentos. Os subsídios de renda**, para quem realmente necessita, terão que aparecer, para que o Estado exerça a sua função Social que até esta data tem sido feita em exclusividade pelos Proprietários.
- Todas estas alterações legislativas irão resfriar o mercado de arrendamento, desincentivando o investimento em tal sector da economia, o que tem acontecido com investidores portugueses e estrangeiros, bem como fundos imobiliários, que têm contribuído para o crescimento da economia portuguesa. Os investimentos irão diminuir significativamente, o que vai gerar a diminuição da aposta no Parque Habitacional e conseqüente degradação urbana, para não falar no aumento das rendas;

Estas alterações legislativas são o continuar de uma política habitacional social à custa dos Proprietários.

- Se existem problemas nos centros históricos das grandes cidades, tal assunto terá que ser

resolvido nesse sector de atividade, Turismo, que nada tem a ver com o Arrendamento urbano de longa duração, nem com as alterações à Lei do Arrendamento de longa duração, mas em alterações concretas para casa caso e localmente.

Posição da APANP

Todas estas alterações legislativas irão resfriar o mercado de arrendamento, desincentivando o investimento em tal sector da economia, o que tem acontecido com investidores portugueses e estrangeiros, que têm contribuído para o crescimento na economia portuguesa.

Estas alterações legislativas são o continuar de uma política habitacional social à custa dos Proprietários.

Gostaríamos ainda de salientar, que ser proprietário, não é sinónimo de riqueza, os valores que recebem de rendas em muitos casos, não dão para pagar os impostos solicitados e na maioria dos contratos de arrendamento antigos é o Proprietário que paga para o inquilino lá viver.

É urgente equacionar-se uma política de equilíbrio.

Será a carência do inquilino, maior que a carência do Proprietário?