

Exmo Senhor

Presidente da

Comissão de Economia, Inovação, Obras

Públicas e Habitação

Data: 15 de dezembro de 2021

N. Refª : PARC-000250-2021

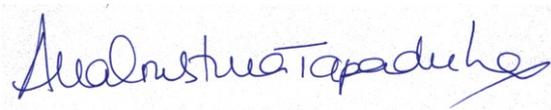
Assunto: Projeto de Lei 1020/XIV/3 - Pela estabilidade nos contratos de arrendamento (78.ª alteração ao Código Civil)

Tendo tido conhecimento da iniciativa acima identificada, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

1

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

A handwritten signature in blue ink, reading 'Ana Cristina Tapadinhas', is written over a light blue grid background.

(Ana Cristina Tapadinhas)

I. ENQUADRAMENTO

No seguimento da apresentação Projeto de Lei n.º 1020/XIV/3.^a apresentado pelo Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda, o presente parecer visa pronunciar-se sobre as medidas que podem nele vir a ser implementadas com vista a um reforço de proteção e defesa dos direitos e legítimos interesses dos consumidores.

II. NA GENERALIDADE

O presente parecer tem por objeto analisar o Projeto de Lei n.º 1020/XIV/3.^a o qual propõe uma alteração a algumas normas do Código Civil com vista a garantir *uma maior estabilidade aos contratos de arrendamento habitacional*.

A DECO tem vindo a exercer o direito de representar os consumidores **em processos de consulta e audição públicas** realizados no decurso da tomada de decisões, suscetíveis de afetar os direitos e interesses dos consumidores, entre as quais, as **referentes à Habitação**.

2

De facto, neste âmbito, a DECO tem vindo a **acompanhar e a trabalhar a temática da Habitação, nomeadamente através da participação em iniciativas legislativas sobre a matéria**, atenta a natureza do direito à habitação, enquanto direito fundamental dos cidadãos em geral e dos consumidores em particular.

De salientar ainda que a DECO tem vindo a receber **inúmeros pedidos de apoio e de esclarecimento por parte de consumidores**, confrontados com dificuldades em manter as suas habitações, em **virtude de quebras de rendimento e impossibilidade de pagamento das respetivas rendas**, bem como sobre outros assuntos, nomeadamente, sobre as regras aplicáveis ao arrendamento. A este nível, destacamos que as matérias relacionadas com **as renovações dos contratos** bem como com o regime aplicável aos

efeitos da oposição à renovação por força da aplicação da Lei 13/2019, de 12 de fevereiro têm sido alvo de bastantes dúvidas por parte dos consumidores.

Sublinha-se que a DECO entende que habitação enquanto elemento essencial para uma subsistência condigna de qualquer cidadão deve continuar a ser objeto de discussão, análise e consequente avaliação **do impacto das medidas já implementadas** anteriormente junto dos cidadãos, de forma a ser possível **verificar a real abrangência** destes e de futuras alterações legislativas necessárias, pelo que se sugere a realização de uma análise do real impacto de algumas das alterações legislativas já promovidas, **em particular da aprovação da Lei 13/2019, de 12 de fevereiro.**

Sem prejuízo do que adiante se dirá, importa referir que consideramos de extrema relevância a apresentação de propostas que visem permitir a manutenção do direito à habitação por parte de toda a camada populacional, de forma condigna e adequada, sendo que encaramos a promoção de uma alteração ao regime dos contratos de arrendamento como uma medida de grande envergadura, extremamente positiva e eficiente, antecipando-se, contudo, e no entendimento da DECO, **a necessidade de salvaguarda dos interesse de todas as partes envolvidas no negócio para que este se apresente aliciente tanto para arrendatários como senhorios**, sem esquecer que as restrições contratuais limitativas da autonomia privada que a propriedade encerra, poderão **promover uma retração no mercado de arrendamento**, levando, consequentemente, a uma redução substancial da oferta privada neste sector e a uma proliferação de negócios disruptivos, sem regulação nem fiscalização própria.

III. NA ESPECIALIDADE

1. Artigo 1054.º 2- O prazo de renovação é igual ao do contrato.

Embora se entenda a razão de ser desta previsão parece-nos que ela poderá revelar-se algo excessiva face ao regime especial relativo ao arrendamento que depois vem a ser consagrado nos artigos 1064.º e ss do Código Civil. É importante não esquecer que o preceito em análise refere-se ao contrato de locação no seu todo e não em particular ao arrendamento, pelo que mediante a intenção de se manter o mesmo prazo de renovação, deverá, em nosso entendimento, fazer-se essa salvaguarda no preceito por meio da técnica legislativa da remissão expressa ou de um considerando mais genérico. A título de exemplo *“sem prejuízo das regras aplicáveis à renovação dos contratos em matéria de arrendamento de prédios urbanos”*

2. Artigo 1094.º, n.º 4 Todos os contratos com prazo certo são renováveis.

Reforçamos o comentário realizado na generalidade e o receio de que tal venha a considerar-se demasiado excessivo quando articulado com as demais previsões previstas na presente proposta. Na prática, se articularmos esta norma com a que decorre da proposta de alteração dos arts. 1054.º e 1095.º, poderá dar-se o caso de termos contratos de arrendamento que atinjam uma duração de 10 anos, tendo o senhorio apenas uma oportunidade para tentar impedir essa renovação.

Ora, sem prejuízo da razão de fundo do projeto em análise conferir aos arrendatários estabilidade no arrendamento através da celebração de contratos com um período de duração mais lato, na verdade a DECO entende que se deverá ponderar os legítimos interesses dos senhorios, principalmente daqueles cujos rendimento estão dependentes de pagamento de rendas por parte dos arrendatários. A este nível importa sublinhar que a DECO entende que deverá ser iniciado um caminho de regulação mais específico no que diz respeito a um mercado de arrendamento cada vez mais profissional, orientado para uma lógica empresarial, sob pena de por um lado virem a

criar-se normas que possam vir a facilitar práticas consideradas abusivas neste contexto e por outro a desenvolver-se quadros regulatórios demasiado apertados que obriguem os senhorios a investir na venda de habitações e no reforço de uma industrialização do setor. Não deveremos também esquecer que o Código Comercial ajuda na distinção entre estas situações, ou seja, através da aplicação do seu art. 13.º confere-nos critérios para aferir se no caso em concreto estamos perante uma relação comercial promovida por uma pessoa (singular ou coletiva) que pratica i) atos comerciais (objetivos e subjetivos) ii) reiterados e iii) de forma profissional. Nesta medida parece-nos que fará sentido uma regulação distinta no que diz respeito ao arrendamento, consoante estejamos perante um arrendamento profissional a um particular ou um contrato de arrendamento celebrado entre dois particulares.

3. Art. 1095.º, n.º 2 O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a cinco nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.

5

Consideramos que este alargamento é benéfico para o arrendatário mas que deverá ser apreciado, atendendo ao equilíbrio que se pretende atingir com a intenção subjacente ao presente diploma. Sublinhamos que esta norma, por si só, parece-nos ser suficiente para reduzir os casos de não renovação do contrato, uma vez que impede, desde logo, a celebração de contratos com duração de um ano, pelo que para garantir a subsistência do mercado, parece-nos que a respetiva aprovação permitiria afastar as situações de consagração de não renovação do contrato, prescindindo-se, assim, das restantes propostas que em conjunto poderão conduzir a situações de grave desequilíbrio e a alguma incerteza jurídica.

4. Art. 1097.º, n.º 3 - A denúncia e a oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio apenas produz efeitos decorridos cinco anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato inicial em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

Caso venha a ser aprovada a duração mínima de 5 anos para os contratos de arrendamento habitacional com prazo certo em obediência à presente proposta, parece-nos que a existência desta consagração fica vazia no que diz respeito à sua aplicação prática. Relembramos que a presente norma visa proteger o arrendatário, conferindo-lhe uma maior proteção em contratos celebrados por um ou dois anos, consagrando-se que a oposição à renovação do mesmo apenas produz efeitos volvidos três anos, pelo que acreditamos que a consagração de um prazo mínimo de 5 anos poderá vir a acautelar o propósito da consagração desta norma imposta pela Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro.

IV. CONCLUSÕES:

Face ao exposto, e sem prejuízo de anteriormente referido, bem como de esclarecimentos adicionais que se mostrem necessários, a DECO recomenda:

- a) A apresentação de propostas que visem permitir a manutenção do direito à habitação por parte de toda a camada populacional, de forma condigna e adequada, sendo que encaramos **a promoção de uma alteração substancial aos contratos de arrendamento urbano como uma medida de grande envergadura, extremamente positiva e eficiente**, antecipando-se, contudo, e no entendimento da DECO, a necessidade de salvaguarda dos interesses de todas as partes envolvidas no negócio para que este se apresente aliciente tanto para arrendatários como senhorios.
- b) A habitação enquanto elemento essencial para uma subsistência condigna de qualquer cidadão deve continuar a ser objeto de discussão, análise e consequente

avaliação do impacto das medidas já implementadas junto dos cidadãos anteriormente, de forma a ser possível verificar a real abrangência destes e futuras alterações legislativas necessárias, **pelo que se sugere a realização de uma análise do real impacto de algumas das alterações legislativas já promovidas, em particular da Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro.**

- c) **A revisão do art. 1054.º, n.º 2** do Código Civil atendendo a que o mesmo diz respeito ao contrato de locação no seu todo e não em particular ao arrendamento, pelo que mediante a intenção de se manter o mesmo prazo de renovação, deverá, em nosso entendimento, fazer-se essa salvaguarda no preceito por meio da técnica legislativa da remissão expressa ou de um considerando mais genérico. **A título de exemplo “sem prejuízo das regras aplicáveis à renovação dos contratos em matéria de arrendamento de prédios urbanos”**
- d) A ponderação da alteração do art. 1094.º, n.º 4 sob pena desta se mostrar demasiado excessiva e onerosa em face do equilíbrio contratual que se pretende obter com a presente proposta em articulação com as demais propostas de alteração legislativa presente no presente diploma.
- e) **O alargamento do prazo de duração inicial** do contrato de arrendamento, mas sempre numa ótica de **equilíbrio prestacional**, sublinhando-se a necessidade de tal previsão poder ser suficiente para colmatar o problema do estabelecimento de cláusulas não renovação dos contratos que escapam ao previsto no art. 1097º, n.º 3 do atual regime do Código Civil.
- f) A ponderação da necessidade de alteração do atualmente previsto no artigo 1097º, n.º 3 face à **aprovação do alargamento da duração mínima dos contratos de arrendamento com prazo certo**, uma vez que a sua consagração articulada com as

demais previsões previstas na proposta, poderão esvaziar o respetivo âmbito de aplicação.

- g) O desenvolvimento de uma regulação mais específica no que diz respeito a um mercado de arrendamento cada vez mais profissional, orientado para uma lógica empresarial, **sob pena de por um lado virem a criar-se normas que possam vir a facilitar práticas consideradas abusivas neste contexto** e por outro a desenvolver-se quadros regulatórios demasiado apertados **que obriguem os senhorios particulares – dependentes de rendimento prediais – a investir na venda de habitações** e no reforço da **industrialização** do setor.