

PROPOSTA DE LEI N.º 129/XIII -- 3.^a (PCM/GOVERNO). ESTABELECE MEDIDAS DESTINADAS A CORRIGIR AS SITUAÇÕES DE DESEQUILÍBRIO NA POSIÇÃO DOS ARRENDATÁRIOS E DOS SENHORIOS, A REFORÇAR A SEGURANÇA E ESTABILIDADE DO ARRENDAMENTO URBANO, E A PROTEGER ARRENDATÁRIOS EM SITUAÇÃO DE ESPECIAL FRAGILIDADE.

-- 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 à presente Proposta de Lei, integrante do conjunto de diplomas em audição em matéria de arrendamento, que pretende estabelecer medidas destinadas a corrigir as situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano, e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade.

O presente projeto é apresentado como um dos compromissos emergentes da Nova Geração de Políticas de Habitação do Governo, que prevê um conjunto de medidas que visam a promoção da segurança e da estabilidade no arrendamento habitacional.

2. ENQUADRAMENTO E CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

Na nota preambular da iniciativa legislativa reforça-se o objetivo de as medidas propostas pretenderem contribuir para uma minoração da “...*vulnerabilidade histórica e estrutural de competitividade da habitação permanente face aos outros usos potenciais, e responder à necessidade imperiosa de salvaguardar a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo pessoas de idade mais avançada, perante o risco de cessação de contratos de arrendamento decorrentes da superveniência de opções mais rentáveis para os mesmos espaços.*”

Para o efeito, a proposta pretende, em particular, proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade, melhorar o funcionamento do mercado habitacional e salvaguardar a segurança jurídica no âmbito da relação de arrendamento.

Para o efeito, **são propostas alterações ao Código Civil** em matéria de:

- ✓ Mora no pagamento das rendas, consignando soluções mais favoráveis aos inquilinos.
- ✓ Exigência de forma de celebração do contrato, que se passa a presumir de arrendamento, desde que verificadas determinadas condições, ainda que não reduzido a escrito.
- ✓ Denúncia dos contratos de arrendamento, designadamente no que respeita às condições para denúncia com fundamento em obras de remodelação e restauro profundos, destacando-se a proposta de dois para cinco anos, o aviso prévio de denúncia nestes casos e obrigando a que

daquelas obras não resultem locais com características idênticas às do locado. É ripristinada a obrigatoriedade de confirmação da denúncia, eliminada pelo NRAU em 2006.

Ao nível do NRAU (aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro), **destacam-se as seguintes alterações:**

- ✓ **Reforça-se as garantias dos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 /prct**, determinando-se que nos casos de transição para o NRAU, quando o arrendatário resida há mais de 25 anos no local, e tiver, à data da transição para o NRAU, mais de 65 anos de idade ou grau de deficiência superior a 60%, o senhorio só se pode opor à renovação com fundamento para habitação própria ou de descente 1.º grau, são, a par, introduzidas limitações à atualização das rendas nas renovações que se verifiquem, e previsto o acesso ao subsídio de renda em termos de diploma próprio.

Ao nível do Regime Jurídico de Obras em prédios arrendados (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto), destacam-se as seguintes alterações, no sentido do reforço das garantias dos arrendatários e estabilidade do contrato de arrendamento:

- ✓ Previsão expressa da suspensão do contrato de arrendamento, em virtude de obras de restauro e remodelação profundas, possibilidade eliminada desde 2009, regulando os seus termos.
- ✓ Modificações ao nível do conceito de obra de restauro e remodelação profundo que passa a ter de representar 25% do valor mediano de vendas por m², para aquela natureza de fração, publicado pelo INE, no trimestre anterior (abandonando o critério do valor tributário).
- ✓ Alteração das regras da denúncia contratos nesta sede, no sentido mais favorável para o arrendatário, privilegiando os realojamentos.
- ✓ Exigência de termos de responsabilidade de autor de projeto que ateste a natureza de obra de remodelação ou restauro profundos, ou demolição;
- ✓ Na suspensão dos contratos nesta sede, previsão de uma obrigação de realojamento com garantias acrescidas;
- ✓ É reforçada a proteção dos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou grau de deficiência superior a 60% com contratos com duração indeterminada, determinando o seu realojamento com contrato de idêntica natureza e com limites impostos aos valores de renda do novo contrato, em especial quando integrem agregados familiares de rendimentos mais baixos.

Nas alterações propostas ao **“Regime do Subsídio de Renda”**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 156/2015 - *- que “Estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação, celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em processo de atualização de renda, e o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido” -- estendendo este regime de proteção social,*

também, aos contratos objeto de atualização extraordinária de renda de arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 /prct, nas condições, previstas no artigo 36.º do NRAU, introduzindo, no regime as necessárias adaptações.

É, por fim, proposta uma **pequena alteração** ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de Junho – diploma que veio transpôr parcialmente a Diretiva 2014/17/UE, **relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação -- que pretende impossibilitar que na renegociação dos contratos de crédito os mutuantes possam agravar os encargos com o crédito** cuja finalidade seja financiar a aquisição, realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente, nomeadamente aumentando os *spreads* estipulados, em caso de **renegociação motivada pela celebração entre o consumidor e um terceiro de um contrato de arrendamento habitacional ou parte de imóvel** (sem exclusões a esta restrição).

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.

O conteúdo do projeto, que pretende o reforço das garantias dos arrendatários, desde logo em sede de denúncia de contratos para obras de restauro e remodelação profundos, a par de um reforço da proteção social dos arrendatários em situação de maior fragilidade -- designadamente os arrendatários mais idosos e em situação carenciada --, e em sede de contratos de crédito para habitação e posterior arrendamento dos locados, a ANMP não pode deixar de concordar com os princípios e objetivos inerentes, e medidas propostas.

Nesses termos, a ANMP reforça a importância da presente iniciativa legislativa na correção das desconformidades do NRAU, criadas desde 2006, e agravadas em 2012, em particular em matéria de arrendamento habitacional, e na construção de uma resposta mais equilibrada aos graves problemas, sobretudo de natureza social, que se perfilam neste atual contexto.

**Associação Nacional de Municípios Portugueses
Coimbra, 26 de Junho de 2018**