

**Assembleia da República
Comissão Parlamentar do Ambiente,
Ordenamento do Território e
Arrendamento Urbano**

- OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS –

Apreciação da proposta n.º 47/XII/- GOV

ASSOCIAÇÃO DOS PROFISSIONAIS E EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE PORTUGAL

APEMIP

O arrendamento urbano, por um lado, e a reabilitação urbana, por outro, são fatores decisivos para a dinamização e para a sobrevivência de um setor imobiliário fustigado por obstáculos e críticas que o colocam atualmente num patamar de *persona non grata* da economia.

É nesta medida que assumimos contribuir, por via da sugestão de alterações às propostas apresentadas pelo Governo.

Assim o fizemos quanto às propostas n.º 24/XII/1.ª - GOV e N.º 38/XII/1.ª – GOV, sendo o âmbito deste documento a proposta de alteração ao regime já existente das **obras em prédios arrendados**, nomeadamente no que se refere à denuncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, ou à realização de obras profundas. Trata-se da proposta n.º 47/XII/ - GOV.

Antes de mais mantém-se o conceito de que todas as obras de remodelação ou reconstrução que impliquem a desocupação do locado, são, para efeito deste diploma, obras de remodelação ou restauro profundos, com todas as consequências inerentes.

As implicações são claras.

Para os contratos de duração indeterminada, a denúncia por obras de remodelação ou restauro profundos, bem como em virtude da maioria dos casos de demolição do locado, obrigam o senhorio, em alternativa, ao pagamento de uma indemnização correspondente a 6 meses de renda, ou a garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a 2 anos.

Naturalmente encontra-se aqui vertido um esforço no sentido de agilizar a reabilitação dos imóveis arrendados, já que os prazos de 6 meses e de 2 anos são mais curtos dos que os previstos na anterior versão deste regime que previa 2 anos e 5 anos, respetivamente, e já que há uma simplificação relativamente ao cálculo do valor indemnizatório.

Mas pode ser criticado por, na prática, ser insuficiente ou inócuo.

A verdade é que um senhorio que se financie para proceder à reabilitação do locado, pode não ter liquidez para assumir 6 meses de renda e a opção de realojar não chega concretamente a existir se o proprietário não tiver outro imóvel para disponibilizar.

E pergunta-se: Estão as Câmaras preparadas para prestar algum tipo de apoio assumindo parte da sua função social?

E pior. O arrendatário pode não concordar em ser realojado, sendo o proprietário obrigado a pagar a indemnização.

Como se disse, reconhecemos que existe uma tentativa efetiva de simplificar o regime, mas isso pode não permitir, por si só, agilizar suficientemente a reabilitação dos prédios arrendados.

Já no que se refere à **comunicação de denúncia** pelo proprietário, é de congratular mais esta tentativa de simplificação presente na proposta, a qual pode ser feita por comunicação simples enviada ao arrendatário com uma antecedência não inferior a 6 meses sobre a data pretendida para a desocupação.

Esperemos apenas que os municípios não sejam um entrave por atrasos na emissão da declaração obrigatória que compete às Câmaras.

Quanto às obras coercivas, parece-nos excessiva a previsão de que a entidade promotora das obras possa arrendar os fogos devolutos no prédio reabilitado, até que se verifique o ressarcimento integral do valor das obras.

Isto porque o proprietário fica sem poder receber quaisquer quantias, o que pode ser impeditivo de promover a reabilitação de mais imóveis que eventualmente tenha ou até de investir no mesmo setor.

Creemos de seria mais aceitável estabelecer uma quota máxima de imóveis devolutos já reabilitados a explorar pela entidade promotora, deixando os restantes para utilização ou rentabilização pelo próprio proprietário.

Pode-se até argumentar: Mas quem reabilita tem de receber os montantes investidos. Aceitamos isto como verdade, mas o Estado desresponsabilizou-se tempo demais, deixando as nossas cidades à mercê da degradação dos seus edifícios, não podendo agora querer impor aos proprietários operações relâmpago de renovação dessas mesmas cidades.

Quanto à nova secção III, agora aplicável apenas aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, parece-nos de louvar a tentativa de regular a denúncia de contrato com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com grau de deficiência superior a 60%, muito embora sejamos da opinião que o Estado vai aqui que assumir o seu papel no âmbito da responsabilidade social, seja ou não por via da promoção da construção de habitações económicas e sociais.

Uma última palavra para, de uma forma geral registar a nossa confiança no conteúdo da proposta apresentada e na respetiva exequibilidade. Creemos que reflete uma verdadeira tentativa de agilizar todo o processo de obras nos prédios arrendados e que, apesar de prevermos alguma discussão sobre a justiça ou injustiça de algumas previsões, é de congratular.

Lisboa, 29 de Fevereiro de 2012.



Luís Carvalho Lima
Presidente da APEMIP