



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**



AV. MARCANÇO E SOUSA, 52
3004-511 COIMBRA
TEL: 239 404 434
FAX: 239 701 760 / 862
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
Pessoa Colectiva de
Utilidade Pública
D. R. Nº 5691E Nº 276 de 30.11.85
NIF: 501 627 413

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão do Ambiente, Ordenamento
do Território e Poder Local
Assembleia da República

VIA FAX

V/Ref. CAOTL/2012

N/Ref. 144/2012-GJ

Data: 06/02/2012

ASSUNTO: "AUDIÇÃO SOBRE REABILITAÇÃO URBANA E ARRENDAMENTO URBANO". PPL N.º38/XII/1º GOV. PROJECTO DE PROPOSTA DE LEI QUE PROCEDE À REVISÃO DO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO, ALTERANDO O CÓDIGO CIVIL, O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E A LEI N.º 67/006, DE 27 DE FEVEREIRO. REMESSA DE PARECER DA ANMP

E. Adalberto

Na sequência da V. comunicação acima identificada remetemos, em anexo, parecer do Conselho Directivo da ANMP, sobre a iniciativa legislativa acima referenciada.

Com os meus melhores cumprimentos, *e. Adalberto*

O Secretário-Geral

Artur Trindade



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**



AV. MANUEL DE SOUSA, 52
3004-511 COIMBRA
TEL: 239 404 434
FAX: 239 701 760 / 862
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
PERSONA COLECTIVA DE
UTILIDADE PÚBLICA
D. R. 185/SÉRIE Nº 276 DE 30.11.87
NIF: 501 62 / 413

PROPOSTA DE LEI N.º 38/XII/1ª-GOV QUE "PROCEDE À REVISÃO DO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO, ALTERANDO O CÓDIGO CIVIL, O CÓDIGO DO PROCESSO CIVIL E A LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO."

I. ENQUADRAMENTO INICIATIVA LEGISLATIVA.

A presente proposta de Lei, remetida pela Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local - pretende introduzir alterações ao Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, alterando o Código Civil, o Código do Processo Civil e a Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU - Regime do Arrendamento Urbano).

Juntamente com esta iniciativa legislativa foi remetida à ANMP a PPL n.º 24/XII, iniciativa legislativa que pretende introduzir alterações ao Regime da Reabilitação Urbana coincidindo a presente versão com o documento que, em Outubro de 2011 já tinha sido enviado, à ANMP, pela mesma Comissão e sobre o qual a ANMP teve, à data, oportunidade de se pronunciar.

Trata-se de dois domínios -- o do Arrendamento urbano e o da Reabilitação Urbana -- estratégicos e essenciais, cuja conexão é estreita e indiscutível e que, nessa medida, reclamam um tratamento integrado.

Relativamente à presente proposta de Lei, que versa sobre matéria de Arrendamento Urbano, a mesma pretende traduzir a intenção anunciada do Governo de levar cabo profundas reformas centradas na "dinamização do mercado do arrendamento, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das actividades económicas associadas ao sector da construção" pretendendo, ainda, concretizar as medidas i) e iv) do ponto 6.1 do *Memorando de Entendimento* (...) em matéria de compromisso para a revisão da legislação em matéria de arrendamento urbano.

As alterações aqui propostas poderão dividir-se em quatro dimensões essenciais: 1) Alteração do regime substantivo, vertido no Código Civil; 2) Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; 3) Agilização do procedimento de despejo; 4) Melhoria do enquadramento fiscal.

II. ALTERAÇÕES PROPOSTAS.

EM GERAL:

Evidenciamos, de acordo com a divisão referida no anterior parágrafo, as seguintes alterações:

- 1) **Ao nível do regime substantivo**, as principais alterações situam-se ao nível dos contratos de arrendamento para habitação, destacando-se:
 - i) Por acordo entre as partes, passam a ser admitidos contratos de duração variada, sendo que na ausência de acordo presume-se que o contrato terá a duração de 2 anos.
 - ii) Reforça-se o mecanismo de resolução do arrendamento nos casos de não cumprimento do pagamento da renda, ou de cumprimento tardio do respectivo pagamento;

iii) Agiliza-se o procedimento de denúncia do arrendamento por tempo indeterminado, sempre que o senhorio pretenda proceder à demolição ou realização de obra de remodelação e restauro profundos, que impliquem a desocupação do prédio, pretendendo esta medida promover a reabilitação do edificado. Responsabiliza-se, em conformidade, o senhorio que não promova aquelas obras após a denúncia.

iv) A denúncia por mera comunicação de contrato de duração indeterminada passa a ser igualmente aplicável aos casos em que o senhorio necessite do prédio para habitação própria ou dos seus filhos.

v) A livre denúncia dos contratos de duração indeterminada passa a ser possível no mesmo prazo dos contratos com prazo certo, ou seja, dois anos.

vi) É criado um regime especial para micro entidades em arrendamentos não habitacionais, em que, pretendendo valorizar a sua importância no tecido económico, cria-se um regime transitório de 5 anos, mais favorável, de actualização da renda não podendo, salvo acordo entre as partes, existir cessação do arrendamento ou alteração do tipo do contrato.

2) Ao nível da revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime:

i) Aproximação do regime aplicável a parte contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais mais antigos ao regime introduzido pelo NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, desde logo extensão do regime da livre denúncia, pelo senhorio, aos contratos por tempo indeterminado mais antigos. Com excepção para idosos com mais de 65 anos e pessoas com deficiência grave (+60%).

ii) Introdução de alterações ao regime aplicável aos contratos ainda mais antigos habitacionais (anteriores ao primeiro RAU-1990) e não habitacionais anteriores a 1995, salvaguardando apenas os "casos sociais" (idosos com mais de 65 anos e pessoas com deficiência),

iii) Introdz-se o mecanismo de "negociação da renda", em que as partes devem chegar a um acordo sobre a actualização, sobre o tipo e a duração do contrato, com regras muito específicas que pretendem atender à condição social ou económica dos agregados familiares.

iv) Altera-se o regime de transmissão dos contratos de arrendamento para habitação antigos, colocando fim à possibilidade de transmissões sucessivas e à transmissão para quem tenha casa própria ou arrendada no mesmo concelho, permitindo, nalguns casos, a transição integral para o novo regime.



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**



MINISTÉRIO
DA JUSTIÇA

AV. MARQUÊS E SOUSA, 52
3004 211 COIMBRA
TEL: 239 104 474
FAX: 239 701 760 / 867
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
Pessoa com FOLHA DE
UTILIDADE PÚBLICA
L. R. IP-SÉRIE Nº 276 DE 30.11.85
NIF: 501 627 413

3) No âmbito da agilização do processo de despejo e enquadramento fiscal, destacamos:

- i) É criado um mecanismo extrajudicial de despejo que permite que a desocupação do imóvel ocorra no prazo média estimado de três meses;
- ii) É proposta a criação do Balcão do Arrendamento (BNA), que funcionará junto da Direcção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ) no qual tramitarão os procedimentos de despejo, que serão simplificados, havendo lugar à intervenção do juiz apenas quando seja necessário autorizar a entrada em domicílio ou quando exista oposição do arrendatário.
- iii) Neste novo processo de despejo o ónus de impugnação cabe ao arrendatário, acarretando custos para este que visam dissuadi-lo de impugnar sem fundamento, como mero expediente dilatório. Por outro lado, são sancionados todos os proprietários que utilizem este mecanismo simplificado de despejo sem que, para tal, tenham fundamento.
- iv) Para que seja possível, aos senhorios (proprietários) usufruírem deste mecanismo, os contratos de arrendamento deverão estar registados junto da administração fiscal bem como deverão estar cumpridas as correspondentes obrigações tributárias.
- v) Propõe-se a criação, através de diploma próprio de um regime fiscal específico, que incidirá sobre as rendas de prédios urbanos, auferidas por pessoas singulares

NO QUE RESPEITA À INTERVENÇÃO DOS MUNICÍPIOS

Do texto em análise decorre, apenas, a introdução, por força da nova redacção proposta ao artigo 1103º do Código Civil, da necessidade de intervenção dos Municípios -- nos casos em que a denúncia do senhorio fundamentada na necessidade de demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado -- que passarão a emitir uma declaração (que irá acompanhar a comunicação da denúncia do contrato) que ateste que o procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efectuar no locado já se iniciou e que a respectiva operação obriga à desocupação do mesmo

Por outro lado, antecipam-se modificações significativas em outros aspectos do regime que já poderão vir mexer, de forma substancial, com o papel dos Municípios em matéria de RAU, desde logo, pelas modificações que o artigo 10.º da proposta prevê -- quando remete para a futura adaptação da legislação complementar ao NRAU -- em sede de regime jurídico das comissões arbitrais municipais (Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto).



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**



IV. MATHANCO E SOUSA, 52
3004-511 COIMBRA
TEL: 239 404 431
FAX: 239 701 750 / 862
E-MAIL : ANMP@ANMP.PT
Pessoa Colectiva de
Direito Público
D. R. INSCRIÇÃO Nº 270 DE 30.11.05
NIF: 501 627 413

10. É necessário clarificar, relativamente ao Balcão do Arrendamento, quais serão, com precisão, as suas competências -- tendo em conta, em especial, o que foi dito em sede de pagamento de indemnizações aos arrendatários (ponto 6) -- e onde estará territorialmente situado.

11. Relativamente aos recursos jurisdicionais no âmbito de processos de despejo, parece-nos excessiva a cominação do efeito devolutivo pois, pese embora a decisão a favor do arrendatário dê lugar ao pagamento de uma indemnização, ao dano causado com o despejo ilegal dificilmente se poderá considerar reparado. Em consonância, estes recursos deverão ser considerados urgentes, com redução de prazos de tramitação e com prioridade no agendamento da decisão.

12. Por fim, importa salientar que a remissão de parte do regime que aqui se pretende rever para regulamentação ou adaptação -- desde logo, como já foi referido a propósito das "alterações propostas", a matéria das competências e funcionamento das comissões arbitrais -- toma pouco perceptível parte do alcance das modificações propostas, devendo, a discussão de toda a legislação complementar e regulamentação ser levada a cabo, em simultâneo com a presente proposta de lei.

IV. PARECER DA ANMP

A revisão da legislação em matéria de arrendamento é, como já foi referido, um dos vectores essenciais e indiscutíveis, na resolução dos problemas emergentes em sede de reabilitação urbana e degradação dos centros históricos, onde contratos de arrendamento "antigos", com rendas desactualizadas, sujeitos a regras de denúncia e processos de despejo difíceis e morosos, desencorajam os proprietários dos prédios de eventuais intervenções.

Nessa medida, a ANMP -- sem prejuízo das clarificações e contributos vertidos no ponto anterior -- reconhece a oportunidade, necessidade da presente iniciativa legislativa, desde logo, pela introdução dos novos mecanismos actualização das rendas; reforço dos mecanismos de reacção contra o incumprimento (agilização e simplificação do despejo), flexibilização do regime da denúncia, e melhoria do enquadramento fiscal desta matéria.

No entanto, sem deixar de concordar com o importante contributo que poderá vir a dar a presente iniciativa legislativa, a ANMP salienta que -- porque esta iniciativa legislativa nos é apresentada pela Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, no âmbito de uma audição, também, relativa à revisão do "Regime da Reabilitação urbana" -- as modificações propostas dificilmente, de *par. si*, resolverão os problemas da reabilitação pois, no actual contexto de crise, o enfoque das dificuldades dos proprietários, mais do que os problemas do arrendamento, centram-se na ausência de condições de investimento e de condições de assunção dos encargos financeiros que as intervenções de reabilitação do edificado acarretam.

Por outro lado, a ANMP entende e reforça a necessidade imperiosa de este processo ser acompanhado da criação de programas habitacionais, da responsabilidade da Administração Central e com a colaboração dos Municípios, capazes de dar resposta às novas situações de carência habitacional que irão -- com toda a certeza -- emergir, fruto do reconhecimento da incapacidade dos mecanismos judiciais e extrajudiciais que não permitem que seja dada aos agregados familiares envolvidos uma decisão administrativa ou judicial que lhes assegure e garanta, em tempo útil, o respectivo direito à habitação.

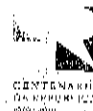
III. APRECIÇÃO DA ANMP.

Impõe-se, relativamente à proposta em causa, as seguintes observações:

1. Nos casos de obras de remodelação ou restauro profundos, é manifestamente insuficiente o prazo de 20 dias a que se reporta o artigo 1103.º do Código Civil para intervenção do Município, no sentido de atestar que foi iniciado o procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efectuar no locado e de que aquela intervenção obriga à desocupação do locado. Sugere-se que o prazo – no caso deste tipo de obras – seja elevado para 25 dias.
2. Necessidade de concretização de critérios para a definição de obras profundas e para a necessidade de demolição.
3. Fixação do prazo máximo de três meses para o senhorio iniciar as obras de demolição, remodelação ou restauro profundos.
4. Correção dos valores de indemnização a pagar ao arrendatário nos casos de desocupação derivados de denúncia com base nas obras referidas acima, por forma a que os valores a pagar ao arrendatário sejam actualizados e equilibrados (os valores da proposta – 6 meses de renda – são manifestamente baixos).
5. Por outro lado, importa, igualmente, corrigir os valores de indemnização a pagar ao arrendatário pelo não cumprimento do prazo previsto para as obras de demolição, remodelação ou restauro, valores que deverão ser actualizados e revistos, em alta.
6. Deverá ser introduzido – à semelhança do que aqui se propõe para o despejo – um mecanismo simplificado, ao dispor do arrendatário, que lhe permita receber rapidamente e em tempo útil as indemnizações a que, nos termos deste regime, tenha direito, devendo o procedimento tramitar, igualmente, de forma célere e desburocratizada, no Balcão do Arrendamento.
7. Por outro lado, deve ser aprofundada a possibilidade de, na circunstância de o senhorio pretender proceder à demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que impliquem a desocupação do locado, para além da atribuição de uma indemnização ao arrendatário – nos termos e com as ressalvas acima referidas – ser dada prioridade/preferência ao arrendatário na reocupação do locado, mediante mecanismos razoáveis de fixação da renda, procurando-se, desta forma, fomentar a manutenção dos agregados familiares no seu ambiente "natural" e nos locais onde estas famílias construíram o seu contro de vida.
8. É essencial a criação de programas de habitação social específicos, da responsabilidade da Administração Central e com a colaboração dos Municípios, que possam vir a dar resposta aos agregados familiares que não possam pagar as rendas resultantes dos novos mecanismos de actualização e que, em consequência, venham a ser objecto de despejo.
9. É igualmente importante e prioritário que se aproveite o momento desta iniciativa legislativa para reforçar os deveres e as responsabilidades dos proprietários, em sede de conservação dos imóveis, arrendados ou não.



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**



AV. MARRÃO E SOUSA, 52
2004-711 COIMBRA
TEL: 239 404 431
FAX: 239 701 760 / 802
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
OFFICINA COLECTIVA DE
UTILIDADE PÚBLICA
D. R. J. 5ª SÉRIE Nº 2/6 DE 30.11.85
NIF: 501 627 413

10. É necessário clarificar, relativamente ao Balcão do Arrendamento, quais serão, com precisão, as suas competências -- tendo em conta, em especial, o que foi dito em sede de pagamento de indemnizações aos arrendatários (ponto 6) -- e onde estará territorialmente situado.

11. Relativamente aos recursos jurisdicionais no âmbito de processos de despejo, parece-nos excessiva a cominação do efeito devolutivo pois, pese embora a decisão a favor do arrendatário dê lugar ao pagamento de uma indemnização, ao dano causado com o despejo ilegal dificilmente se poderá considerar reparado. Em consonância, estes recursos deverão ser considerados urgentes, com redução de prazos de tramitação e com prioridade no agendamento da decisão.

12. Por fim, importa salientar que a remissão de parte do regime que aqui se pretende rever para regulamentação ou adaptação -- desde logo, como já foi referido a propósito das *"alterações propostas"*, a matéria das competências e funcionamento das comissões arbitrais -- torna pouco perceptível parte do alcance das modificações propostas, devendo, a discussão de toda a legislação complementar e regulamentação ser levada a cabo, em simultâneo com a presente proposta de lei.

IV. PARECER DA ANMP

A revisão da legislação em matéria de arrendamento é, como já foi referido, um dos vectores essenciais e indiscutíveis, na resolução dos problemas emergentes em sede de reabilitação urbana e degradação dos centros históricos, onde contratos de arrendamento *"antigos"*, com rendas desactualizadas, sujeitos a regras de denúncia e processos de despejo difíceis e morosos, desencorajam os proprietários dos prédios de eventuais intervenções.

Nessa medida, a ANMP -- sem prejuízo das clarificações e contributos vertidos no ponto anterior -- reconhece a oportunidade, necessidade da presente iniciativa legislativa, desde logo, pela introdução dos novos mecanismos actualização das rendas, reforço dos mecanismos de reacção contra o incumprimento (agilização e simplificação do despejo), flexibilização do regime da denúncia, e melhoria do enquadramento fiscal desta matéria.

No entanto, sem deixar de concordar com o importante contributo que poderá vir a dar a presente iniciativa legislativa, a ANMP salienta que -- porque esta iniciativa legislativa nos é apresentada pela Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, no âmbito de uma audição, também, relativa à revisão do *"Regime da Reabilitação urbana"* -- as modificações propostas dificilmente, de *per se*, resolverão os problemas da reabilitação pois, no actual contexto de crise, o enfoque das dificuldades dos proprietários, mais do que os problemas do arrendamento, centram-se na ausência de condições de investimento e de condições de assunção dos encargos financeiros que as intervenções de reabilitação do edificado acarretam.

Por outro lado, a ANMP entende e reforça a necessidade imperiosa de este processo ser acompanhado da criação de programas habitacionais, da responsabilidade da Administração Central e com a colaboração dos Municípios, capazes de dar resposta às novas situações de carência habitacional que irão -- com toda a certeza -- emergir, fruto do reconhecimento da incapacidade dos mecanismos judiciais e extrajudiciais que não permitem que seja dada aos agregados familiares envolvidos uma decisão administrativa ou judicial que lhes assegure e garanta, em tempo útil, o respectivo direito à habitação.

Por fim, é essencial reforçar a responsabilidade dos proprietários e as garantias dos arrendatários em todo este processo de mudança, sob pena de o presente regime poder vir a criar e potenciar uma situação de desequilíbrio grave que poderá vir a desvirtuar completamente as intenções da reforma.

Uma vez consignados os contributos vertidos, a ANMP omite parecer favorável à presente iniciativa legislativa.

Associação Nacional dos Municípios Portugueses

Coimbra, 31 de Janeiro de 2012