S. R.

REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

GOVERNO REGIONAL DA MADEIRA

SRA

SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

GABINETE DO SECRETÁRIO REGIONAL

Exmo. Senhor

Chefe do Gabinete de Sua Excelência

a Presidente da Assembleia da

República

Palácio de São Bento

1249-068 Lisboa

eio.Reg.Ambiente e Recursos Naturais
abinete do Secretario

Saidas

OF 5570 2013/03/27 P 7-98.0.1

IECCAO EXPEDIENTE

Sua Referência Sua Comunicação de

ASSUNTO: **"Parecer sobre o Projeto de Lei n.º 367/XII (4.ª Comissão) que adota medidas que salvaguardam os direitos dos arrendatários titulares de contratos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, primeira alteração à Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro"**

Relativamente ao assunto mencionado em epígrafe, e em resposta ao e-mail do Vosso Gabinete, de 8 de março de 2013, cumpre-nos, na sequência do despacho de Sua Excelência o Presidente do Governo Regional da Região Autónoma da Madeira, e de acordo com o direito de audição previsto no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 40.º do Estatuto Político Administrativo da Região Autónoma da Madeira, transmitir a V. Exca. que, analisado o "Projeto de Lei n.º 367/XII (4.ª Comissão) que adota medidas que salvaguardam os direitos dos arrendatários titulares de contratos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, primeira alteração à Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro", temos a tecer as seguintes considerações:

1. Em primeiro lugar, verifica-se que a ideia principal da Nova Lei do Arrendamento Urbano se prende, essencialmente, com a atualização das rendas. O senhorio deve receber um valor justo pelo bem locado, pelo que esta nova lei criou um

mecanismo eficaz de atualização da renda, que assenta na negociação entre as partes, partindo da iniciativa do senhorio.

2. Com efeito, verifica-se que havia a necessidade imperiosa de proceder à revisão do regime do arrendamento urbano, pois está em causa a manutenção de muitos arrendamentos anteriores a 1990, cujas rendas são muito baixas, o que leva os senhorios a desinteressarem-se pela manutenção dos prédios, muitas vezes porque não têm meios para a realizar.

3. Para tanto, o senhorio deve requerer a avaliação fiscal do imóvel, para que o valor da renda atualizado reflita o valor do bem, o que só pode acontecer face à conjugação do valor da avaliação fiscal do imóvel com o da renda.

4. Entendemos que o anterior regime se encontrava francamente desajustado da realidade e contribuiu decisivamente para a sistemática degradação dos imóveis (sobretudo dos mais antigos), por deixar de ser aliciante ou vantajoso o recurso a essa operação para o senhorio, ainda para mais tendo em conta a atualização do IMI entretanto ocorrida.

5. Para que seja assegurado, como consagra a Constituição da República Portuguesa, o direito *"a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade do familiar"*, afigura-se-nos que é fundamental que se criem condições para a normal conservação e recuperação de todo o mercado de arrendamento.

6. A atual tendência crescente do mercado de arrendamento, que entretanto se tornou aliciante, para fazer face, por um lado ao excesso de habitações desocupadas e por outro à rentabilização do património, exigiam a adoção de um justo regime de contratos no sector, que permita ultrapassar a situação pouco favorável em que o mercado em causa se encontrava e que conduziu à degradação e perda de qualidade de grande número de centros históricos pelo país fora.

7. De acordo com o respetivo regime, a aplicação deste mecanismo aos arrendamentos antigos funciona de forma faseada e progressiva, permitindo que a atualização não seja tão onerosa para o arrendatário.

8. É necessário não descurar também que este sistema é, por um lado, protetor do arrendatário, pela razão já enunciada, e, por outro, mais vantajoso para o Estado, uma vez que a atualização da renda permite a avaliação do imóvel, e, consequentemente, conduz ao aumento das receitas em sede de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis).

9. Assim, temos assistido, face à reavaliação, a um aumento substancial das taxas deste imposto, pois os imóveis avaliados na vigência das regras anteriores estão, na maioria, afastados dos valores de mercado.

10. Por outro lado, considera-se que a lei não pode ser olhada isoladamente, pois há que ter em conta os efeitos colaterais pretendidos com diplomas paralelos, como o relativo ao regime jurídico da reabilitação urbana, que se pretende agilizar e dinamizar, bem como com a reforma que foi implementada para proceder à revisão da tributação do património.

11. Pelo que antecede, afigura-se-nos que o regime contido na nova Lei visa a modernização do mercado de arrendamento, corrigindo as injustiças do passado, pelo que parece-nos prematura e inoportuna a proposta do Grupo Parlamentar do Partido Socialista, devendo, como tal, a mesma ser rejeitada.

Com os melhores cumprimentos.

O Chefe de Gabinete,

(José Miguel Silva Branco)