

COMENTÁRIOS E SUGESTÕES À PROPOSTA DE LEI Nº 18/XIV

A **AIL-Associação dos Inquilinos Lisbonenses**, a **AICNP-Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal** e a **INQUISET-Cooperativa de Inquilinos de Setúbal**, face à pandemia COVID-19 e à declaração do estado de emergência, dirigiram ao Sr. Primeiro-Ministro, nos dias 16 e 23 de março respetivamente, ofícios a reclamar e a requerer medidas urgentes e excecionais para o arrendamento e para os créditos à habitação.

A Proposta de Lei nº 18/XIV apresentada pela Presidência do Conselho de Ministros não abarca nem resolve as situações que surgirão com a aplicação das medidas excecionais de combate à epidemia da COVID-19.

De entre essas medidas ressalta o confinamento dos cidadãos, dos trabalhadores por conta própria ou de outrem, o encerramento de atividades comerciais, industriais, sociais, recreativas, culturais, profissões liberais e outras, de que em muitos casos resultará a redução das retribuições, de subsídios e de outras remunerações.

Relativamente às medidas entretanto decretadas impõe-se que se atentem aspetos respeitantes à habitação durante o período de exceção, conforme reclamamos.

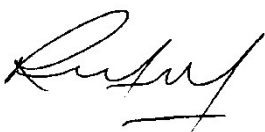
Quanto ao crédito à habitação já foram tomadas ou estão em curso medidas, também por nós reclamadas, junto das entidades credoras para se evitar o incumprimento por parte dos devedores através de moratórias, não cobrança de juros, suspensão de execuções, etc., isto é, medidas excecionais para uma situação de exceção.

Quanto ao arrendamento, as medidas tomadas até à data embora positivas e céleres, são insuficientes, pelo que as Associações Signatárias vêm insistir numa legislação com medidas excecionais, apresentando, para o efeito, as seguintes sugestões:

1. A fixação de um período de três meses de nojo após a declaração do termo do estado de emergência e das medidas de exceção para se normalizar a relação arrendatícia.
2. Os contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, ou as respetivas renovações, não devem cessar por caducidade durante o período do estado de emergência, bem como nos três meses subsequentes ao seu termo, salvo se o arrendatário, de modo expresso, aceitar a cessação.
3. A não produção de efeitos das oposições à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional, já efetuadas pelo senhorio, relativas aos contratos cujas renovações se operariam após o dia 13 de março, salvo se o arrendatário, de modo expresso, aceitar a cessação.
4. A impossibilidade de atualização da renda durante o período do estado de emergência.
5. A fixação de um prazo mais longo – até ao dia 15 de cada mês - para os inquilinos efetuarem o pagamento da renda.
6. A redução da renda em igual percentagem para os arrendatários habitacionais que, comprovadamente tiverem os seus rendimentos reduzidos por desemprego ou lay-off ou outro motivo atendível baseado no estado de emergência.

7. A extensão de igual direito aos trabalhadores independentes que preencham esses requisitos.
8. No caso de redução da renda, prever que o diferencial da renda seja subsidiado pela Segurança Social diretamente ao senhorio, a requerimento deste, ou em alternativa, conceder a isenção da tributação dos rendimentos prediais reportado aos locados e ao período da redução da renda, por opção expressa do senhorio, não sendo situações acumuláveis.
9. A renda volte ao valor normal quando o inquilino tiver os seus rendimentos normalizados, mantendo-se em vigor a subsídio ou a isenção da tributação.
10. Excluir da atribuição do subsídio de renda ou isenção da tributação dos rendimentos prediais os senhorios de rendas especulativas, considerando-se como especulativa uma renda que seja igual ou superior a 1/20 do atual VPT - Valor Patrimonial Tributário do locado.
11. Os subsídios ou isenção da tributação serem atribuídos apenas a senhorios particulares, excluindo expressamente qualquer outro.
12. A inexigibilidade do pagamento da indemnização por mora ou atraso na restituição do locado pelo locatário previstas, respetivamente, no artº 1041º nº 1 (mora do locatário) e artº 1045º (Indemnização pelo atraso na restituição da coisa), ambos do Código Civil.
13. A inaplicabilidade das situações de resolução do contrato de arrendamento se o arrendatário se constituir em mora igual ou superior a 3 meses no pagamento da renda, encargos, despesas OU por mora superior a 8 dias no pagamento da renda por mais de 4 vezes seguidas ou interpoladas num período de 12 meses, previstas, respetivamente, no nº 3 e 4 do artº 1083º e nos nºs 2, 3 e 4 do artº 1084º ambos do Código Civil.
14. A aplicação destas medidas, com as devidas adaptações, ao subarrendamento e às atividades económicas, sociais, recreativas e culturais.
15. A previsão de apoios aos inquilinos habitacionais que tenham perdido os seus postos de trabalho ou rendimentos de prestação de serviços, em resultado do encerramento, ou redução de efetivos ou de prestadores de serviços, em qualquer atividade económica, social, recreativa ou cultural.
16. Embora não seja do âmbito da intervenção das Signatárias, mas atendendo à situação de emergência e seus impactos nos rendimentos de muitos inquilinos, entendemos apropriado propor que também se isente de IRS o montante dos subsídios atribuídos no âmbito da aplicação do lay-off.

Lisboa, 26 de março de 2020



Pelas Associações Signatárias

Romão Lavadinho
Presidente da AIL