

Exmo Senhor

Presidente da

Comissão de Economia, Inovação, Obras
Públicas e Habitação

Data: 15 de setembro 2021

N. Refª : PARC-000152-2021

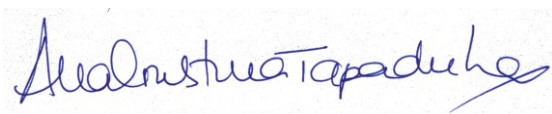
Assunto: Projeto de Lei 909-XIV - Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano

Tendo tido conhecimento da iniciativa acima mencionada, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

1

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral



(Ana Cristina Tapadinhas)

I. ENQUADRAMENTO

No seguimento da apresentação do Projeto de Lei n.º 909/XIV-2ª apresentado pelo Grupo Parlamentar do PCP, o presente parecer visa pronunciar-se sobre as medidas que podem nele vir a ser implementadas com vista a um reforço de proteção e defesa dos direitos e legítimos interesses dos consumidores.

II. NA GENERALIDADE

O presente parecer tem por objeto analisar o Projeto de Lei n.º 909/XIV-2ª o qual propõe uma alteração ao Regime de Arrendamento Urbano com vista a *garantir que todos os portugueses tenham direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.*

2

Tal como é do conhecimento público, a DECO tem vindo a exercer o direito legal ao estatuto de parceiro social em matérias que digam respeito à política de consumidores, nomeadamente através da indicação de representantes para órgãos de consulta ou concertação que se ocupem das matérias que afetem direta ou indiretamente os consumidores.

Paralelamente, esta associação tem também vindo a exercer o direito de representar os consumidores **em processos de consulta e audiência públicas** realizados no decurso da tomada de decisões, suscetíveis de afetar os direitos e interesses dos consumidores, entre as quais, as **referentes à Habitação.**

De facto, neste âmbito, a DECO tem vindo a **acompanhar e a trabalhar a temática da Habitação, nomeadamente através da participação em iniciativas legislativas sobre a**

matéria, atenta a natureza do direito à habitação, enquanto direito fundamental dos cidadãos em geral e dos consumidores em particular.

Recentemente, a presente Associação teve também um papel ativo no que diz respeito às **medidas que vieram a ser aprovadas em matéria de apoios extraordinários a serem concedidos aos arrendatários, durante o período de pandemia que atravessamos**, enfatizando a necessidade de se assegurar que os critérios a serem fixados considerassem as reais necessidades dos consumidores e **de prorrogação das medidas de apoio entretanto aprovadas numa altura em que se antecipam impactos económicos adversos nos seus orçamentos familiares**.

De salientar, ainda que a DECO tem vindo a receber inúmeros pedidos de apoio e de esclarecimento por parte de consumidores, confrontados com dificuldades em manter as suas habitações, em virtude de quebras de rendimento e impossibilidade de pagamento das respetivas rendas, bem como sobre outros assuntos, nomeadamente, sobre as regras aplicáveis ao arrendamento. A título de interesse, **e apenas para dados mais concretos, no primeiro semestre do ano de 2021, a DECO recebeu mais de 250 pedidos de esclarecimento e ajuda relacionados com estas matérias**.

3

Do mesmo modo, e como resultado das parcerias institucionais celebradas, ao longo dos anos, com os estabelecimentos do ensino superior, a DECO tem vindo a obter um contacto próximo com os jovens universitários recolhendo, desta forma, elementos que lhe permitem concluir pela existência de fragilidades, **decorrentes da ausência de regulação específica para o alojamento de estudantes**, quando confrontados com uma oferta habitacional reduzida e pouco fiscalizada.

Reforçamos ainda que a DECO, numa aposta numa política de proximidade, criou uma rede de parceiros, entre os quais se destacam os municípios, juntas de freguesias, fundações entre outras entidades, contando com 62 organizações em todo o país, com

vista a desenvolver um trabalho mais orientado para as necessidades específicas dos consumidores em cada território/região, colocando ao serviço das comunidades a sua experiência e especialização nas matérias relacionadas com o consumo, onde a habitação se destaca. Neste âmbito cumpre salientar **que têm sido várias as entidades que procuram a DECO no sentido de virem a ser apoiadas no desenvolvimento das estratégias locais de habitação** bem como no auxílio para a obtenção de uma resposta célere e pronta por parte das instituições que dispõem de competências específicas, nesta questão em particular, como é o caso do IHRU.

De facto, todas as dúvidas relacionadas com este setor em particular têm um impacto muito profundo e direto na sociedade em situações de normalidade, sendo, naturalmente, mais devastadoras nas atuais circunstâncias vividas durante o atual estado de recuperação económica em que nos encontramos, cujas consequências nefastas a nível económico se manterão ou agravarão findo o período das moratórias, pelo que, no entendimento da presente Associação, urge adotar medidas que possam reduzir o impacto que todo este enquadramento de exceção irá ter na vida dos cidadãos para que as soluções regulamentares apresentadas se tornem eficazes e, simultaneamente, sustentáveis.

Cabe ainda sublinhar que a perda de rendimentos pelas famílias decorrentes da pandemia não será recuperada na mesma velocidade da atenuação das medidas de controlo da pandemia, pelo que é previsível, que até ao final de 2021, muitos sejam os consumidores que passem por dificuldades para conseguir cumprir atempadamente com as suas responsabilidades, nomeadamente as resultantes do contrato de arrendamento. Estas dificuldades prendem-se, com vários fatores, que têm por base as dificuldades da retoma económica, mas também de um mercado laboral bastante precário, acompanhado da fixação de um salário mínimo nacional que não se compadece com os preços oferecidos no mercado imobiliário.

Sem prejuízo do que adiante se dirá, importa referir que consideramos de extrema relevância a apresentação de propostas que visem permitir a manutenção do direito à habitação por parte de toda a camada populacional, de forma condigna e adequada, sendo que encaramos a promoção de uma alteração substancial ao Regime de Arrendamento Urbano como uma medida de grande envergadura, extremamente positiva e eficiente, antecipando-se, contudo, e no entendimento da DECO, **a necessidade de salvaguarda dos interesse de todas as partes envolvidas no negócio para que este se apresente aliciente tanto para arrendatários como senhorios.**

O direito à habitação consagrado na Constituição da República Portuguesa deve ser concretizado através de um papel mais forte do Estado no setor da habitação, nomeadamente através de um conjunto articulado de medidas entre o setor público e privado. Assim, e no entendimento da DECO poderá não se afigurar equilibrado fazer incidir sobre a esfera privada, o ónus de concretização deste direito, **não esquecendo que muitos dos senhorios/ proprietários também dependem economicamente de rendimentos resultantes da renda para a sua subsistência.**

5

Do mesmo modo, entendemos que as restrições contratuais limitativas da autonomia privada que a propriedade encerra, poderão promover uma retração no mercado de arrendamento, levando, conseqüentemente, a uma redução substancial da oferta privada neste sector e a uma proliferação de negócios disruptivos, sem regulação nem fiscalização própria.

Por último, sublinha-se que a habitação enquanto elemento essencial para uma subsistência condigna de qualquer cidadão deve continuar a ser objeto de discussão, análise e conseqüente avaliação do impacto das medidas já implementadas anteriormente junto dos cidadãos, de forma a ser possível verificar a real abrangência destes e futuras alterações legislativas necessárias, pelo que se sugere a realização de uma **análise do real impacto de algumas das alterações legislativas já promovidas,**

atendendo a que muitas destas medidas carecem de aperfeiçoamento quanto a sua concretização prática.

III. NA ESPECIALIDADE

1. Artigo 1051.º (Casos de Caducidade) 2- No arrendamento urbano, o contrato não caduca pela verificação dos factos previstos na alínea c) do número anterior se o arrendatário, no prazo de seis meses após tomar conhecimento, comunicar ao senhorio por carta registada com aviso de receção, que pretende manter a sua posição contratual.

Embora se entenda a razão de ser desta previsão parece-nos que ela poderá revelar-se algo excessiva face às limitações decorrentes do art. 1052.º do Código Civil, o qual pretende obviar - em determinadas circunstâncias - à operacionalização da caducidade do contrato, por referência ao art. 1051.º c) do mesmo diploma.

6

Na verdade, o disposto no art. 1051.º c) diz respeito à caducidade do contrato por força da extinção do direito ou dos poderes de administração com base nos quais o contrato foi celebrado. Ora, parece-nos tendencialmente pacífico que o escopo normativo deste preceito pretende regular aquelas relações jurídicas criadas através de administradores ou de titulares de direitos reais menores, como é o caso dos usufrutuários¹, pelo que fará sentido que o contrato se extinga, findos os limites temporais da sua administração.

No entanto e ainda assim o art. 1052.º do Código Civil pretende proteger o arrendatário mediante a criação de exceções as limitações decorrentes dos poderes de administração ou de direitos reais menores, excluindo dos casos de caducidade determinadas situações

¹ Cfr Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 21 de Março de 2013, Processo n.º 117/10.3TBEVR.E1, relator Paulo Amaral, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/-/1304C3E28D6BD64280257DE10056FE24>

em que tantos os usufrutuários como os administradores possam gerir autonomamente o seu direito enquanto locadores.

Neste sentido, entendemos que a exigência prevista neste normativo por referência a alínea c) do art. 1051.º poderá vir a apresentar-se de difícil concretização do ponto de vista jurídico e prático.

Ainda assim, aplaudimos a proposta de alteração promovida pelo presente Grupo Parlamentar ao DL 160/2006, de 8 de Agosto, na tentativa de tornar esta menção como obrigatória do contrato de arrendamento. Parece-nos que esta alteração em particular, cumprirá o desiderato necessário e gere convenientemente as expectativas das partes e em particular o interesse do arrendatário que saberá previamente qual a natureza do direito do respetivo senhorio e o limite temporal desse direito, por força da aplicação do Decreto-Lei 160/2006, de 8 de Agosto.

2. Artigo 1076.º do Código Civil (Antecipação das rendas). O pagamento da renda pode ser antecipado por período não superior a três meses desde que a respetiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato assinado pelas partes. As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respetivas, no limite máximo de uma renda.

No entendimento da presente Associação, esta consagração trás, naturalmente, uma maior segurança jurídica à relação locatícia aqui em causa, uma vez que as partes passam a prever expressamente no contrato a forma como funcionará o pagamento antecipado das rendas. A este respeito e concordando integralmente com esta previsão, seria interessante, a nosso ver, cumular esta proposta com a iniciativa de propor a consagração de tal referência como um elemento obrigatório a ser considerado para efeitos do art. 2.º do DL 160/2008, de 8 de Agosto, sempre que tal quantia fosse cobrada.

Do mesmo modo, ao definir-se que as partes podem caucionar, por qualquer uma das formas legalmente definidas, o cumprimento das obrigações respetivas, no limite máximo de uma renda, tal previsão cria, no entendimento da DECO uma maior proteção ao arrendatário. São vários os pedidos de esclarecimento que chegam até à presente Associação com o intuito de entender a legalidade da cobrança de tais valores que, no entendimento do arrendatário, são considerados bastante elevados e desproporcionais face ao valor da renda a ser pago ultrapassando, não raras vezes, a taxa de esforço efetiva do consumidor.

Por outro lado, há também que considerar que os danos provocados pelo arrendatário no imóvel podem ser superiores ao valor da caução, pelo que convém, sem prejuízo dos interesses dos inquilinos, acautelar também os legítimos interesses dos senhorios, mediante a estipulação desta particularidade no próprio contrato.

Consideramos ainda que a alteração da epígrafe do artigo seria interessante para vir esclarecer algumas dúvidas que se colocam a respeito da diferença entre a “antecipação de rendas” e a “caução”. Na verdade, por vezes os contratos apresentados pelo consumidor não consagram expressamente a que título serão exigíveis as quantias cobradas por antecipação por parte do senhorio ao consumidor, conduzindo a situações de alguma incerteza jurídica, cujo esclarecimento normativo, em nosso entendimento, poderia vir resolver. Desta forma, sugerimos que o art. 1076.º venha a adotar a epígrafe “**Antecipação de rendas e caução**”, consagrando-se a obrigatoriedade de diferenciação destes dois regimes no contrato, se aplicável.

3. Artigo 1081.º (Efeitos da Cessação) 4- Na falta de acordo, o horário é, nos dias úteis, das 18 horas às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados das 17 horas às 18 horas e 30 minutos.

Quanto à alteração do horário relativo às visitas dos imóveis ocupados pelos arrendatários nos três meses que antecedem a sua saída, parece-nos que a presente

proposta se coaduna com o direito à privacidade dos respetivos inquilinos bem como pelo respeito do direito adquirido por via do contrato de locação que celebraram (art. 1031.º alínea b) do Código Civil).

Contudo, alertamos que a proposta apresentada reduz substancialmente o número de horas passível de ser utilizado pelo senhorio para disponibilizar o seu próprio imóvel para as visitas, o que poderá colocar em causa a liberdade que lhe é atribuída por força do direito de propriedade, ainda que *legitimamente comprimido* em virtude do direito de gozo e uso que, entretanto, foi constituído.

A este respeito, entendemos que deveria igualmente ser equacionado um regime para regulação das visitas de imóveis em caso de venda deste último quando o contrato de arrendamento se mantém ativo, não tendo o arrendatário exercido o direito de preferência, nem se antecipando que, a curto prazo, o contrato de arrendamento venha a cessar. Tal solução regulatória poderia vir esclarecer muitas dúvidas que ainda surgem sobre esta matéria e criar maior certeza jurídica quanto à respetiva interpretação pelas distintas partes que intervêm no negócio.

4. Artigo 1094.º (Tipo de contratos) No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período inicial de cinco anos, e renovação automática no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos se não for impedida a renovação por qualquer das partes nos termos dos artigos seguintes.

Este preceito inova quando inclui a parte da renovação do contrato, a qual depois será devidamente tratada no art. 1096.º do Código Civil, também alvo de proposta de alteração por parte do presente Grupo Parlamentar. Salvo melhor opinião, consideramos que incluir a renovação automática neste preceito, poderá desvirtuar a intenção pretendida pela alteração proposta no art. 1096.º, na medida em que ela se inicia com a expressão “no silêncio das partes” o que poderá vir a ter o mesmo efeito que se pretende evitar com a atual expressão “salvo estipulação em contrário” prevista

no referido preceito que em seguida iremos analisar. Por este motivo, entendemos que uma vez mantendo-se os cinco anos, tal como já vem previsto na atual redação do art. 1094.º, n.º 3, não será necessário reforçar o mecanismo da renovação automática do contrato, uma vez que ele vem a ser posteriormente tratado em preceito subsequente. Tal previsão, poderá inclusivamente, em nosso entendimento conduzir a interpretações distintas e criar alguma confusão na leitura das mesmas.

5. Artigo 1096.º (Renovação automática) 1- O contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, ou de três anos se este for inferior sem prejuízo do disposto no número seguinte

Esta alteração parece-nos significativa e urgente. Na verdade, a DECO tem sido contactada por parte não só de inquilinos mas também de senhorios com vista a serem esclarecidos sobre esta matéria em particular, uma vez que a expressão atualmente vigente que inicia a previsão do preceito “salvo estipulação em contrário” conduz a inúmeras interpretações que a nosso ver desvirtuam a intenção subjacente à alteração que veio a ser introduzida pela Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro.

10

A este respeito, gostaríamos apenas de reforçar que tem sido esta a tendência da interpretação jurisprudencial sobre esta matéria. De acordo com o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 8 de Abril de 2021², o art. 1096º, nº 1, do CC, na nova redação introduzida pela Lei 13/2019, de 12.2, fixa um prazo de renovação mínimo de três anos de natureza imperativa não podendo as partes convencionar um prazo de renovação inferior. Por este motivo, entendemos que a eliminação da mencionada expressão, poderia vir a esclarecer a aplicação prática do normativo em causa e a fazer coincidir o espírito legislativo com a letra da lei.

² Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 8 de Abril de 2021, Processo n.º 795/20.5T8VNF.G1, Relator Rosalia Cunha, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0e9a9221e5ec6c84802586bf004c0df7?OpenDocument>.

6. Artigo 1097.º (Oposição à renovação deduzida pelo senhorio) 4- Revogado

Conforme resulta da lei em vigor, a oposição à renovação do contrato de arrendamento pelo senhorio depende de critérios específicos, exceto no caso de necessidade de habitação do senhorio ou pelos seus descendentes. De acordo com o presente Projeto de Lei pretende-se que o senhorio ou os seus descendentes lancem mão do direito de beneficiar do imóvel por necessidade de habitação. Ora, atendendo aos interesses em causa, bem como ao facto do presente projeto defender a existência de uma renovação mínima de 3 anos, conforme análise ao preceito anterior, consideramos que tal possibilidade, desde que devidamente justificada, deverá ser alvo de reanálise face aos fundados interesses dos senhorios, que também aqui se colocam em causa.

7. Artigo 1098.º (Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário) 3- Sem prejuízo do número seguinte, decorrido um décimo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

Entendemos a razão de tal proposta, no entanto consideramos que o art. 1098.º, n.º 6 do Código Civil – introduzido pela Lei 13/2019 de 12 de Fevereiro - poderá já atender aos especiais casos de especial fragilidade que permitem ao arrendatário produzir os efeitos da denúncia através da oposição à renovação do contrato, uma vez que o referido normativo desonera o arrendatário do pagamento do pré-aviso em falta (em caso de oposição à renovação) em situações de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho, entre outros. Nesse sentido consideramos que poderá manter-se o atual período de 1/3 de duração do contrato, desde que alargados os motivos que permitem a oposição à renovação, sem que tenha sido cumprido o dever de pré-aviso e não seja aplicada qualquer penalização ao arrendatário, proposta que será analisada no comentário ao artigo subsequente.

8. Artigo 1098.º (Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário 6- A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, exceto se resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa com quem este viva em economia comum há mais de um ano ou da verificação de situação derivada do regime excecional de moratória no pagamento das rendas constante de diploma próprio.

Tal como anteriormente referido, concordamos que deverá ser alargado o escopo normativo da presente norma, principalmente tendo em consideração o período de recuperação económica que antecipa uma maior dificuldade no acesso à habitação por parte de grande parte de população e das famílias portuguesas. Contudo, temos algum receio que a forma como o mesmo se encontra redigido se possa limitar aos casos em que a moratória no pagamento das rendas era permitida apenas para efeitos do art. 4.º, n.º 1 da atual redação da Lei 4.º-C/2020, de 6 de Abril o que, na verdade, apenas veio permitir uma moratória de aproximadamente 3 meses de renda, o que em nosso entendimento se mostrou, claramente insatisfatório face às necessidades apresentadas pelo consumidor arrendatário. Por este motivo, entendemos que o presente preceito poderia vir a ser alargado às situações de impossibilidade de pagamento das rendas em virtude de uma quebra de rendimentos significativa alicerçada a uma alteração anormal das circunstâncias para efeitos do art. 437.º do Código Civil e tendo por base a manutenção de um apoio financeiro do IHRU tanto a senhorios como arrendatários, recentemente limitado a candidaturas apresentadas até 1 de Julho de 2021.

A este respeito, importa ainda destacar aquilo que tem vindo a ser defendido pela doutrina quanto à interpretação do referido preceito: *“o arrendatário que proceda à extinção antecipada do contrato (denúncia) não fica obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao pré-aviso em falta, quando necessite de encontrar outro local para viver, em caso de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho*

ou morte de pessoa que com ele vivesse em economia comum, há mais de um ano, entendendo-se este conceito em sentido amplo, enquanto sinónimo de qualquer pessoa que integre o seu agregado familiar (e não apenas no sentido restrito resultante da Lei n.º 6/2001). Na hipótese de morte do arrendatário, o beneficiário da transmissão do arrendamento também terá direito de proceder à extinção antecipada do contrato, sem se sujeitar à penalização prevista na primeira parte do n.º 6 do artigo 1098.º.”³ Por este motivo, entendemos que do mesmo modo as questões atinentes à pessoa que viva em economia comum, bem como as resultantes de morte do arrendatário poderiam vir a ser melhor esclarecidas numa eventual alteração legislativa a ser operacionalizada.

9. 1102.º, n.º 4 (Denúncia para habitação) O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria da família, esteja arrendado há menos tempo.

13

Quanto à denúncia para habitação no âmbito do contrato de duração indeterminada, pretende-se que o senhorio apenas tenha a possibilidade de denunciar o contrato relativo ao imóvel que se encontre arrendado há menos tempo. Neste caso, há que atender que tal poderá ser lesivo dos interesses dos senhorios, mesmo no caso de satisfação de necessidades de habitação própria e permanente, pelo que sugerimos uma reanálise do preceito de forma a equilibrar os interesses das partes que se visam acautelar.

³ Cfr. Maria Olinda Garcia, *Alterações em matéria de Arrendamento Urbano*, introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019, disponível em http://julgar.pt/wp-content/uploads/2019/03/20190305-JULGAR-Altera%C3%A7%C3%B5es-em-mat%C3%A9ria-de-arrendamento-Leis-12_2019-e-13_2019-Maria-Olinda-Garcia.pdf

Alteração ao NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano)

Sem prejuízo da análise de cada uma das propostas de alteração apresentadas no âmbito deste diploma, não poderíamos perder a oportunidade de demonstrar a nossa preocupação no que diz respeito à algumas matérias que não foram alvo de apreciação na presente proposta como é o caso da figura do assédio no arrendamento previsto no art. 13.º-A e ss do NRAU e da proteção dos maiores de 65 anos.

De facto, tal como já tivemos oportunidade de indicar em anteriores contributos concedidos, muitos consumidores desconhecem ainda quais as ferramentas que têm ao seu alcance para mitigar atos considerados de assédio no arrendamento, sendo necessário, a nosso ver criar campanhas de divulgação institucionais que permitam transmitir informação sobre os tipos de assédio imobiliário, sobre a tramitação do processo de denúncia, assim como outra informação relevante em matéria de arrendamento, nomeadamente quanto às medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade, conforme previsto na Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro⁴.

Do mesmo modo, entendemos que deverão ser criados mecanismos que permitam fiscalizar e sancionar atos que possam vir a ser enquadrados como verdadeiros atos abusivos que tenham em vista provocar a desocupação do imóvel, nos termos do art. 13.º-A do

⁴ Tal como decorre do Projeto de Resolução n.º 958/XIV/2.^a apresentado pelo Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda.

NRAU. De facto, tal como é de conhecimento público, muitas destas relações locatícias assentam em relações jurídicas criadas entre particulares e sociedades comerciais que, a título principal ou secundário, exercem esta atividade de forma profissional. Ora, a denúncia destas práticas nestes casos, acompanhada de uma fiscalização por parte das entidades competentes para o efeito, que mediante a verificação do ato, pudessem vir a aplicar uma coima, poderia ser uma solução intermédia interessante para evitar a verificação do assédio no arrendamento e diminuir a conflitualidade existente neste tipo de negócio.

Complementarmente entendemos que a intimação para tomar providências prevista no art. 13.º-B do Código Civil não cobrirá todos os atos que possam vir a ser enquadrados no âmbito do conceito do assédio no arrendamento tal como se encontra definido no art. 13.º-A do mesmo diploma, pelo que seria interessante permitir que através desta ferramenta (o sistema de injunção em matéria de arrendamento) fosse permitido ao arrendatário lançar mão de um procedimento célere que pudesse pôr fim a qualquer ato integrado no mencionado conceito. No que diz respeito à proteção dos arrendatários maiores de 65 consideramos que estes deveriam vir a ser protegidos em situações mais alargadas do que aquelas que decorrem atualmente do espírito legislativo, promovendo-se a criação de mais critérios do que apenas aqueles que decorrem da antiguidade dos contratos.

10 - Artigo 14.º A (Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas) O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário, salvo discordância das partes quanto aos valores.

Embora se entenda a razão de ser de tal proposta de alteração, entendemos que a mesma deverá ser densificada em nome da certeza e segurança jurídicas que se pretende alcançar com este tipo de procedimento. A verdade é que após ser notificado do título executivo, o arrendatário terá sempre os mecanismos legais necessários à sua disposição – mediante a dedução de embargos, por exemplo – com vista a defender-se e a contestar as quantias em dívida, pelo que a mera discordância dos valores nesta sede, parece-nos que poderá não ser o caminho mais adequado para assegurar o equilíbrio prestacional que aqui se pretende obter.

16

No entanto, sufragamos a ideia de que deverá ser evitado o recurso a esta via mediante a existência de alternativas válidas, adequadas, reconhecidas e convenientemente divulgadas que possam permitir a resolução do conflito pela via extrajudicial. A este respeito, reiteramos que os mecanismos de resolução alternativa de litígios de consumo existentes poderão vir a ter um papel de extrema importância no apoio à resolução de conflitos decorrentes de contratos de arrendamento quando em causa temos um profissional a transmitir o direito de gozo e uso de espaço a uma pessoa singular, para fins habitacionais.

11 Conclusões:

Face ao exposto, e sem prejuízo de anteriormente referido, bem como de esclarecimentos adicionais que se mostrem necessários, a DECO recomenda:

- a) A apresentação de propostas que visem permitir a manutenção do direito à habitação por parte de toda a camada populacional, de forma condigna e adequada, sendo que encaramos a promoção de uma alteração substancial ao Regime de Arrendamento Urbano como uma medida de grande envergadura, extremamente positiva e eficiente, antecipando-se, contudo, e no entendimento da DECO, a necessidade de salvaguarda dos interesses de todas as partes envolvidas no negócio para que este se apresente aliciente tanto para arrendatários como senhorios.
- b) O direito à habitação consagrado na constituição deve ser concretizado através de um papel mais forte do estado no setor da habitação, nomeadamente através de um conjunto articulado de medidas entre o setor público e privado. Assim, e no entendimento da DECO poderá não se afigurar equilibrado fazer incidir sobre a esfera privada, o ónus de concretização deste direito, não esquecendo que muitos dos senhorios/ proprietários também dependem economicamente de rendimentos resultantes da renda para a sua subsistência.
- c) A habitação enquanto elemento essencial para uma subsistência condigna de qualquer cidadão deve continuar a ser objeto de discussão, análise e consequente avaliação do impacto das medidas já implementadas junto dos cidadãos anteriormente, de forma a ser possível verificar a real abrangência destes e futuras alterações legislativas necessárias, **pelo que se sugere a realização de uma análise do real impacto de algumas das alterações legislativas já promovidas, atendendo a que muitas destas medidas carecem de aperfeiçoamento quanto a sua concretização prática.**

- d) A consagração da antecipação de rendas e da prestação de caução como um elemento obrigatório a ser considerado para efeitos do art. 2.º do DL 160/2008, de 8 de Agosto, sempre que tal quantia seja cobrada.
- e) Que o art. 1076.º venha a adotar a epígrafe “**Antecipação de rendas e caução**”, consagrando-se a obrigatoriedade de diferenciação destes dois regimes no contrato, se aplicável.
- f) A criação de um regime para regulação das visitas de imóveis **em caso de venda deste último quando o contrato de arrendamento se mantém ativo, não tendo o arrendatário exercido o direito de preferência, nem se antecipando que, a curto prazo, o contrato de arrendamento venha a cessar**. Tal solução regulatória poderia vir esclarecer muitas dúvidas que ainda surgem sobre esta matéria e criar maior certeza jurídica quanto à respetiva interpretação pelas distintas partes que intervêm no negócio.
- g) A não inclusão da renovação automática no art. 1094.º, uma vez que ela poderá desvirtuar a intenção pretendida pela alteração proposta no art. 1096.º, na medida em que ela se inicia **com a expressão “no silêncio das partes”** o que poderá vir a ter o mesmo **efeito que se pretende evitar com a proposta de eliminação da atual expressão “salvo estipulação em contrário”** prevista no referido preceito.
- h) O esclarecimento da interpretação concedida ao art. 1096.º, n.º 1 do Código Civil, atendendo à evolução jurisprudencial sobre a matéria;
- i) A reanálise da proposta de alteração ao artigo 1097.º, n.º 4 do Código Civil, atendendo aos fundados interesses dos senhorios que poderão vir a ser colocados em causa mediante esta significativa modificação.
- j) O alargamento do âmbito do 1098.º, n.º 6 às **situações de impossibilidade de pagamento das rendas em virtude de uma quebra de rendimentos** significativa alicerçada a uma **alteração anormal das circunstâncias para efeitos do art. 437.º** do Código Civil e tendo por base a **manutenção de um apoio financeiro do IHRU**

- tanto a senhorios como arrendatários**, recentemente limitado a candidaturas apresentadas até 1 de Julho de 2021.
- k) As questões atinentes à pessoa que **viva em economia comum, bem como as resultantes de morte do arrendatário**, previstas no art. 1098.º, n.º 6 sejam melhor esclarecidas numa eventual alteração legislativa a ser operacionalizada.
 - l) Seja reanalisada a proposta de alteração relativa ao art. 1102.º, n.º 4 uma vez que ela poderá vir a **ser lesiva dos interesses dos senhorios**.
 - m) O investimento em canais de comunicação que possam efetivamente informar os consumidores, especialmente, os arrendatários dos procedimentos que têm ao seu dispor para **fazer cessar práticas que considerem abusivas e que simultaneamente obstem ao direito de gozo e uso da sua habitação, em muitos casos, da sua casa morada de família**.
 - n) Adoção de **uma campanha de informação e sensibilização junto de toda a camada populacional**, devidamente estruturada, clara e transparente e que permita que tais direitos possam efetivamente vir a ser exercidos.
 - o) A criação de **mecanismos que permitam fiscalizar e sancionar atos que possam vir a ser enquadrados como de verdadeiros atos abusivos que tenham em vista provocar a desocupação do imóvel, nos termos do art. 13.º-A do NRAU**. De facto, tal como é de conhecimento público, muitas destas relações locatícias assentam em relações jurídicas criadas entre particulares e sociedades comerciais que, a título principal ou secundário, exercem esta atividade de forma profissional. Ora, a denúncia destas práticas nestes casos, acompanhada de uma fiscalização por parte das entidades competentes para o efeito, que mediante a verificação do ato, pudessem vir a aplicar uma coima, poderia ser uma solução intermédia interessante para assegurar o alcance de um maior equilíbrio deste mercado.
 - p) O alargamento do escopo normativo do sistema de injunção em matéria de arrendamento, **permitindo ao arrendatário lançar mão de um procedimento**

célere que pudesse pôr fim a qualquer ato integrado no conceito de assédio no arrendamento.

- q) Um **alargamento da proteção dos maiores de 65 anos, promovendo-se a criação de mais critérios do que apenas aqueles que decorrem da antiguidade dos contratos.**
- r) A adoção de medidas que evitem o recurso à via judicial mediante a existência de **alternativas válidas, adequadas, reconhecidas e convenientemente divulgadas que possam permitir a resolução do conflito pela via extrajudicial.** A este respeito, reiteramos que os mecanismos de resolução alternativa de litígios de consumo existentes poderão vir a ter um papel de extrema importância no apoio à resolução de conflitos decorrentes de contratos de arrendamento quando em causa temos um profissional a transmitir o direito de gozo e uso de espaço a uma pessoa singular, para fins habitacionais.