

PROJETO DE LEI 909/XIV 2.ª -- (PCP)
ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO
(CÓDIGO CIVIL E LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR)
-- PARECER DA ANMP --

1. ENQUADRAMENTO.

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação, solicitou para consulta e pronúncia da ANMP relativamente ao Projeto de Lei n.º 909/ XIV -2ª (PCP), que pretende introduzir um conjunto de alterações legislativas, em matéria de arrendamento urbano, a introduzir na parte respetiva do Código Civil e ao nível de distintos diplomas legais que também regulamentam a matéria, pretendendo a presente proposta atenuar os efeitos nefastos provocados pela Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto (NRAU/Novo Regime do Arrendamento Urbano), antecipando a mesma que os mesmo serão mais intensos no contexto de fragilidade social acrescida, motivada pelo contexto pandémico, fator de maior vulnerabilidade para as famílias.

O presente projeto de lei propõe, ainda, alterações às medidas excecionais em matéria de arrendamento urbano, constantes de diplomas específicos publicados no âmbito e por conta da pandemia Covid 19, designadamente à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março e à Lei n.º 4-C/2020 de 06 de abril.

2. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

2.1.Em geral.

Conforme já foi enunciado, a presente iniciativa visa proceder a um conjunto de alterações legislativas em matéria de regime de arrendamento urbano, não só por via de alterações, em sede própria, no âmbito do Código Civil mas, também, a legislação que o complementa nesta matéria, no sentido do reforço das garantias do arrendatários (que adiante se elencará).

Mais pretende o presente projeto de lei introduzir **alterações à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março** -- diploma que estabelece medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS- CoV-2 e da doença COVID-19 -- **no sentido de protelar (“a suspensão dos despejos”) até 31 de dezembro de 2021** a suspensão da produção de efeitos das denúncias, de caducidade, revogação e oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional, bem como prorrogação do prazo de suspensão da execução de hipotecas de casas de habitação própria permanente.

Propõe-se, ainda, uma **alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 06 de abril** -- diploma que estabelece o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19 – no sentido de introduzir ajustamentos ao artigo 4.º que regula a *“Mora do arrendatário habitacional”*, **possibilitando a dilação** pelo período de 24 meses (e não 12,

como atualmente previsto) **dos prazos de regularização das rendas ao abrigo das “moratórias” determinando que o período de regularização da dívida se inicie a 01 de Janeiro de 2022 e termine a 31 de dezembro de 2023.**

2.2. Ao nível das alterações propostas no âmbito do regime do arrendamento urbano, constante do Código Civil e Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, destaca-se, de acordo com a nota prévia que acompanha o projeto de lei:

Alterações ao Código Civil.

- Obstar à caducidade do contrato de arrendamento pelo facto de ter sido celebrado com usufrutuário, representante legal, cabeça de casal de herança, tutor, curador, ou figura similar ou, ainda, com base num direito temporário ou em administração de bens alheios;
- Impedir a recusa, aquando do final do contrato, da devolução das quantias entregues a título de caução;
- Maior regulação da privacidade, descanso e sossego do arrendatário, no referente ao mostrar do local locado, quando em situação de final de contrato;
- Fixação da duração inicial do contrato a termo certo em 5 anos, com renovações automáticas mínimas de 3 anos se nenhuma das partes manifestar a sua oposição na forma e prazo consignado na Lei;
- Imposição ao senhorio que não pretenda manter o contrato de utilização da forma e tempo consignados na Lei para essa comunicação, eliminando a possibilidade de acordar de forma distinta.
- Impede-se que o senhorio que celebrou um contrato de arrendamento com prazo certo a possibilidade de, durante a sua vigência denunciar o contrato para sua habitação própria ou para descendente em 1º grau;
- Diminuição do período que possibilita a denúncia do contrato de arrendamento.
- Reposição do valor da indemnização para dois anos e meio de renda (hoje um ano) nos casos de denúncia do senhorio para habitação, em função da antiguidade na qualidade de proprietário, comproprietário, usufrutuário.
- Impossibilidade de denúncia do contrato de arrendamento se o senhorio tiver casa arrendada.
- Imposição de que, nos casos em que o senhorio tenha vários prédios arrendados, só possa ser denunciado o contrato mais recente, de entre aqueles que satisfaçam as suas necessidades de habitação;
- Obrigação de comunicação, nas operações de controlo prévio sobre o edificado, da existência de contratos de arrendamento.

Alterações ao NRAU- Novo Regime do Arrendamento Urbano/Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro.

- Extinção do Balcão do Arrendamento;
- Impossibilidade, especialmente durante a pandemia, de penhora de contas bancárias do inquilino, não obstante a moratória de rendas no arrendamento;
- Transposição para o NRAU da norma transitória do artigo 14.º, n.º 3 da Lei n.º 13/2019 de 27 de fevereiro abrangendo as situações daqueles que, residindo no locado à data da transição para o NRAU, preenchem as circunstâncias legais da idade e/ou da deficiência, conferindo assim aos arrendatários que tinham contratos de arrendamento vincuísticos e que viram os seus contratos transitados para o NRAU por aplicação do artigo 30.º, a mesma proteção que foi atribuída aos arrendatários com contratos de arrendamento de duração limitada celebrados ao abrigo do artigo 98.º do RAU;

- Salvaguarda de situações criadas com a morte do arrendatário (primitivo ou cônjuge), impedindo a caducidade do contrato, quando em causa estejam filhos ou incapazes residentes com o dever legal de assistência;
- Previsão de garantias de acompanhamento social nas situações de despejo e garantir a suspensão dos despejos, sempre que se verifique grave risco social, até que seja encontrada solução alternativa.

3. APRECIÇÃO DA ANMP.

3.1. Quanto às medidas no âmbito do “regime geral” do *Arrendamento Urbano*.

O direito à habitação da generalidade dos cidadãos, bem como a sua garantia às famílias e camadas da população mais vulneráveis é uma preocupação que se encontra presente em todas as políticas locais, consubstanciando uma das prioridades dos Municípios Portugueses, convocando a concretização deste direito intervenções de proximidade, às quais os Municípios não podem ser alheios.

Sendo a matéria do arrendamento habitacional uma matéria particularmente sensível, sobretudo após a reforma de 2012 -- pelas distorções e desigualdades, consubstanciadas, no seu essencial na Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto -, a ANMP não pode deixar de acompanhar, de forma genérica, as motivações inerentes a todas as iniciativas legislativas que pretendam corrigir ou atenuar os efeitos decorrentes daquela reforma, compreendendo, assim, os princípios que que se encontram subjacentes à presente iniciativa legislativa.

Relembre-se, aliás, que o desiderato da correção dos graves desequilíbrios causados pela Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto foi, precisamente, o princípio basilar das posições preconizadas pelo Conselho Diretivo da ANMP, sobretudo ao longo dos anos de 2017 e de 2018 (período em que se concentrou a produção legislativa nesta matéria, sem prejuízo posteriores iniciativas legislativas que mereceram idêntica posição), designadamente em sede da audição de um conjunto de diplomas em matéria de arrendamento que pretenderam corrigir os efeitos da reforma de 2012, através, precisamente, do reforço, em várias vertentes, das garantias e mecanismos de proteção dos arrendatários.

A ANMP não pode, assim, deixar de salientar que desde 2017 até ao presente, foi já percorrido um caminho muito significativo em matéria de arrendamento habitacional, no sentido do reequilibrar os papéis de cada interveniente e de regulação mais adequado do mercado habitacional, sem prejuízo de, naturalmente, sendo esta uma matéria muito dinâmica, de um constante acompanhamento e, a devido tempo, reflexão sobre a necessidade de reavaliação ou adequação das medidas legislativas de reequilíbrio e correção já introduzidas.

Obviamente, o atual contexto epidemiológico trouxe consigo situações extremas e medidas de caráter excecional como resposta a circunstâncias que todos esperamos, também elas, de exceção, entendendo a ANMP que as respostas a este particular cenário devem continuar a ser objeto de regulação própria (pelo menos, para já) e não constituir motivação para uma eventual reavaliação do quadro normativo vigente em contexto de “normalidade”.

Na sequência do anterior ponto a ANMP entende, assim, que para que se possa justamente avaliar -- ou reavaliar -- os efeitos decorrentes das alterações legislativas introduzidas, desde o ano de 2017 até ao presente, em matéria de arrendamento (excluindo desta apreciação as medidas de exceção do ultimo ano e meio, decorrentes da pandemia) é necessário permitir o amadurecimento desta medidas, parecendo-nos, assim, este exercício, ainda precoce e o momento pouco propício, podendo a antecipação de medidas de “regime geral “ propiciar uma esfera de proteção

excessiva que não equilibre adequadamente a garantia do direito à habitação das famílias, por um lado, e, por outro, a necessária dinamização e ressurgimento do mercado do arrendamento, de incontornável importância na concretização desse mesmo direito à habitação.

3.2. Quanto às medidas de exceção propostas no âmbito do atual contexto epidemiológico.

Estando em causa o direito à habitação da generalidade das populações, e sobretudo a sua garantia a famílias e camadas de população atualmente em situação de vulnerabilidade, esta é necessariamente uma preocupação, como, aliás, são, para os Municípios todas as questões que contêm com matéria habitacional.

A atual situação epidemiológica intensificou esta preocupação, tendo os Municípios assumidos de forma incontestável um papel fundamental na resposta aos problemas emergentes do presente contexto de exceção, sendo exemplares no apoio às populações, à atividade económica local, e na cooperação com outras instituições e poderes públicos, no sentido de maximizar a eficiência das respostas no atual contexto.

Assim, também neste ponto, a ANMP reforça a necessidade de encontrar soluções de equilíbrio, que respeitem não só a posição do arrendatário, mas, também, a posição e papel do senhorio na relação de arrendatícia, não esquecendo que só uma justa composição de interesses salvaguardará a melhor proteção possível de todas as partes envolvidas.

Ora, atendendo a que em causa se propõe, no fundo, uma dilatação do prazo de despejo para o final do ano e, ainda, na prática, uma “*extensão das moratórias*” que acompanhará aquele prazo, acompanhada de um aumento da janela temporal para o pagamento dos valores e dívida, tal trará, necessariamente, consequências para ambas as partes intervenientes impondo (sem prejuízo da soberania do direito à habitação) um particular ónus sobre os senhorios, muitos deles também afetados pelo contexto da pandemia.

Há, por outro lado, que ter presente que os contratos de arrendamento são, à luz do nosso sistema normativo, contratos de direito privado, pelo que a sua celebração, alteração e extinção estará, pela sua natureza jurídica, na disponibilidade das partes, aspeto que demanda, também, um equilíbrio entre os dois direitos, direito à habitação e direito à propriedade.

Assim, sendo o direito à habitação, mas também a manutenção de um mercado de arrendamento saudável e funcional prioridades nas políticas públicas locais, é fundamental que todas as iniciativas legislativas que pretendam cumprir aquele desiderato apresentem soluções equitativas e justas na relação entre senhorios e arrendatários, mesmo no atual contexto de exceção.

Nestes termos, entende a ANMP que as medidas propostas, em sede de alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março e à Lei n.º 4-C/ s demandam – à semelhança da posição assumida no anterior ponto, relativamente à medidas de “*regime geral*” -- melhor reflexão e amadurecimento, no sentido de uma efetiva e justa avaliação da necessidade da sua extensão.

4. POSIÇÃO DA ANMP.

Face ao exposto, a ANMP – não obstante compreenda as motivações da presente iniciativa legislativa e sublinhando, em matéria habitacional, a importância do equilíbrio nas respostas, independentemente do atual contexto pandémico – entende que o presente projeto de lei, e as propostas nele contidas, carecem de melhor reflexão e amadurecimento, não reunindo condições para a emissão de parecer favorável.

Associação Nacional de Municípios Portugueses

Coimbra, 07 setembro de 2021