



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

Lojas históricas e Arrendamento Urbano

Projeto de Lei 155/XIII (PS) e diplomas conexos

Relatório sobre as audições realizadas e contributos recebidos

Deputada Helena Roseta

Coordenadora do GTHRUPC

Janeiro de 2017



Lojas históricas e Arrendamento Urbano
Projeto de Lei 155/XIII (PS) e diplomas conexos
Relatório sobre as audições realizadas e contributos recebidos

Índice

1. Introdução

2. Entidades ouvidas e contributos recebidos

3. Pareceres e contributos dos Órgãos Regionais, Associações de Autarquias, Entidades Públicas e Autarquias Locais

3.1 Órgãos Regionais

- ALRAA - Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores
- ALRAM - Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira
- GRAA - Governo da Região Autónoma dos Açores
- GRAM - Governo da Região Autónoma da Madeira

3.2 Associações de autarquias

- ANMP – Associação Nacional de Municípios Portugueses
- ANAFRE – Associação Nacional de Freguesias

3.3 Entidades Públicas

- DGPC – Direcção Geral do Património Cultural

3.4 Autarquias Locais

- CML – Câmara Municipal de Lisboa – Moção 4/2016
- Vereador João Gonçalves Pereira (CDS-PP), C. M. de Lisboa – Moção 9/2016
- CML – Câmara Municipal de Lisboa – Regulamento Municipal de Atribuição da Distinção “Lojas com História” e Regulamento do Fundo Municipal “Lojas com História” (projectos)

4. Pareceres e contributos das Associações de Inquilinos, Proprietários e Mediadores

4.1 Associações e Comissões de Inquilinos

- AIL – Associação de Inquilinos Lisbonense – Sobre o Projecto de lei 155/XIII
- AIL - Associação de Inquilinos Lisbonense - Propostas de alteração às leis 30/2012, 31/2012 e 32/2013 de 14 de agosto
- AIL - Associação de inquilinos Lisbonense - Propostas para dinamizar o mercado



- AICNP – Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal
- CIAN - Comissão de Inquilinos das Avenidas Novas

4.2 Associações de Proprietários

- ALP – Associação Lisbonense de Proprietários – parecer sobre o projecto de lei 155/XIII (PS)
- ALP - Associação Lisbonense de Proprietários - parecer sobre os projectos de lei 310/XIII (PCP) e 325/XIII (BE)
- ANP - Associação Nacional de Proprietários - parecer sobre o Projecto de lei 155/XIII (PS)
- ANP - Associação Nacional de Proprietários - parecer sobre os Projectos de lei 310/XIII (PCP) e 325/XIII (BE)
- APANP – Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal

4.3 Associações de Mediadores e entidades relacionadas com o mercado de Arrendamento Urbano

- APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal
- CAMAU - Comissão de Acompanhamento do Mercado de Arrendamento Urbano

5. Associações Empresariais, Entidades Culturais e outras

5.1 Associações Empresariais e de Comércio e Serviços

- UACS – União de Associações de Comércio e Serviços – parecer sobre o Projecto de lei 155/XIII (PS)
- UACS - União de Associações de Comércio e Serviços – parecer sobre os Projectos de lei 310/XIII (PCP) e 325/XIII (BE)
- ACP - Associação dos Comerciantes do Porto
- CPPME - Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas
- AHRESP - Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal
- CCP – Confederação do Comércio e Serviços de Portugal

5.2 Entidades Culturais e outras

- CPCCRD - Confederação Portuguesa das Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto
- ARC – Associação das Repúblicas de Coimbra
- SGL – Sociedade de Geografia de Lisboa
- DECO - Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO
GRUPO DE TRABALHO DE HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E POLÍTICAS DE CIDADE

6. Links para as audições realizadas pelo GRHRUPC

7. Conclusões, metodologia e divulgação

7.1 Conclusões preliminares

7.2 Metodologia e divulgação

1. Introdução

O Grupo de Trabalho de Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade foi incumbido pela 11ª Comissão Permanente da Assembleia da República de proceder à apreciação na especialidade do **Projecto de Lei 155/XIII (PS)** – “Regime de classificação e protecção de lojas e entidades com interesse histórico e cultural”, aprovado na generalidade em 8 de abril de 2016, com os votos contra do PSD e CDS-PP e os votos a favor do PS, BE, PCP, PEV e PAN.

O GTHRUPC decidiu realizar um processo exaustivo de audições das entidades interessadas, envolvendo as várias dimensões do diploma, nomeadamente a dimensão histórica e cultural, a dimensão comercial e as alterações propostas ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, na redacção em vigor decorrente da lei 79/2014, de 19 de dezembro, que passaremos a designar como NRAU II.

Decidiu igualmente o GTHRUPC propor à **6ª Comissão** – Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas e à **12ª Comissão** – Comissão de Cultura, Comunicação, Juventude e Desporto que acompanhassem a audição das entidades interessadas, no âmbito das respectivas competências, dado o carácter transversal da matéria em apreciação, sugestão que foi acolhida por ambas as Comissões.

Entretanto, baixou ao GTHRUPC o **Projecto de lei 310/XIII (PCP)** - “Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional”, aprovado na generalidade em 22 de outubro de 2016, com os votos contra do PSD e CDS-PP e os votos a favor do PS, BE, PCP, PEV e PAN.

Encontra-se ainda em apreciação pelo GTHRUPC o **Projecto de lei 325/XIII (BE)** - “Prolonga para dez anos o período transitório no novo regime do arrendamento urbano para salvaguarda dos arrendatários com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, para os arrendatários com mais de 65 anos, para os arrendatários com deficiência com mais de 60% de incapacidade e para lojas e entidades com interesse histórico e cultural”, ainda não submetido a votação na generalidade, que incide igualmente sobre a alteração do NRAU II.

Assim, foi solicitado a todas as entidades ouvidas sobre o pjl 155/XIII que se pronunciassem igualmente, querendo, sobre os pjl 310/XIII e 325/XIII, dado incidirem sobre matéria abrangida pelo pjl 155/XIII.

O objectivo deste relatório é proporcionar uma visão de conjunto de todos os pareceres e contributos recebidos, procurando identificar concordâncias e divergências, bem como propostas de alteração ou de nova produção legislativa apresentadas pelas entidades ouvidas.

2. Entidades ouvidas e contributos recebidos

Sobre o Projecto de lei 155/XIII, o Presidente da Assembleia da Republica promoveu a audição dos órgãos legislativos e executivos das **Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira**, que enviaram os respectivos pareceres.¹

A **ANMP** - Associação Nacional de Municípios Portugueses e a **ANAFRE** – Associação Nacional de Freguesias também enviaram os seus pareceres sobre o pjl 155/XIII.

Foram as seguintes as entidades ouvidas pelo GTHRUPC²:

1. 18.5.2016 - **CAMAU** – Comissão de Acompanhamento do Mercado de Arrendamento Urbano (incluiu representantes de: AIL - Associação dos Inquilinos Lisbonenses, APEMIP – Associações dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal e CCP - Confederação do Comércio e Serviços de Portugal)
2. 19.5.2016 - **ALP** – Associação Lisbonense de Proprietários
3. 25.5.2016 – **ANP** - Associação Nacional de Proprietários
4. 28.9.2016 – **CIAN** - Comissão de Inquilinos das Avenidas Novas
5. 28.9.2016 – **CPCCRD** - Confederação Portuguesa das Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto
6. 29.9.2016 – **DGPC** - Direcção Geral do Património Cultural
7. 21.10.2016 – **AICNP** - Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal
8. 21.10.2016 – **APANP** - Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal
9. 21.10.2016 – **ARC** - Associação das Repúblicas de Coimbra
10. 26.10.2016 – **ACP** - Associação dos Comerciantes do Porto
11. 2.11.2016 – **CPPME** - Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas
12. 2.11.2016 – **UACS** - União de Associações de Comércio e Serviços
13. 2.11.2016 – **AHRESP** - Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal

¹ Todos os pareceres e contributos recebidos foram reunidos no Relatório intitulado “**Projecto de lei 155/XIII (PS) e diplomas conexos – Documentação**”, a disponibilizar na página do GTHRUPC no portal da Assembleia da República.

² Todas as audições foram gravadas; o link da respectiva gravação encontra-se no final do presente relatório.

Além destas entidades, o GTHRUPC recebeu contributos escritos das seguintes entidades: **Vereador João Gonçalves Pereira**, da C.M. de Lisboa; **AIL** – Associação de Inquilinos Lisbonense; **DECO** – Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor; e **SGL** – Sociedade de Geografia de Lisboa.

Por iniciativa da Coordenadora do GTHRUPC foram distribuídos ainda contributos das seguintes entidades: **C.M. de Lisboa**; Presidente da **UACS**, União de Associações de Comércio e Serviços; **Vice-Presidente da CCP** – Confederação do Comércio e Serviços de Portugal; e resposta do Governo ao **Requerimento 19-AC/XIII/2** sobre Pessoas Colectivas de Utilidade Pública.³

Foi solicitada pronúncia por escrito às Câmaras Municipais de Lisboa e Porto, a várias Associações de Comerciantes de âmbito regional e à cidadã Catarina Portas, que não fizeram chegar nenhum contributo nos prazos solicitados.

3. Pareceres e contributos dos Órgãos Regionais, Associações de Autarquias, Entidades Públicas e Autarquias Locais

3.1 Órgãos Regionais

- **ALRAA - Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores**

Deu **parecer favorável** ao projecto de lei 155/XIII, **condicionado** à aprovação do **aditamento de um novo artigo**, com o seguinte teor:

“Artigo 5º- A
Regiões Autónomas
A aplicação do presente diploma às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira faz-se sem prejuízo das atribuições próprias, e do exercício das competências da Direcção Geral do Património Cultural pelos organismos competentes das respectivas administrações regionais autónomas.”

- **ALRAM - Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira**

Deu **parecer desfavorável**, com base nas seguintes objecções:

a) Já existe um regime de classificação dos bens imóveis de interesse cultural (DL 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda);

b) As alterações ao NRAU vêm dificultar a posição dos senhorios, não contribuindo para a protecção do património referido e prejudicando a desejável regulação do mercado do arrendamento urbano.

³ Todos estes contributos estão incluídos no Relatório de Documentação referido na nota 1

- **GRAA - Governo da Região Autónoma dos Açores**

Deu parecer favorável, condicionado ao aditamento de um novo artigo (posição semelhante à da ALRAA)

- **GRAM - Governo da Região Autónoma da Madeira**

Deu parecer favorável.

3.2 Associações de autarquias

- **ANMP – Associação Nacional de Municípios Portugueses**

Deu parecer favorável, condicionado à eliminação da intervenção da Direcção Geral do Património Cultural no âmbito do poder regulamentar dos municípios

- **ANAFRE – Associação Nacional de Freguesias**

Deu parecer desfavorável, com base nas seguintes objecções:

- a) o diploma devia ter conceitos estruturantes e não remeter essa matéria para as câmaras municipais;
- b) o diploma atenta contra a certeza do direito, cria instabilidade no arrendamento urbano e inviabiliza a reabilitação urbana.

A ANAFRE deixou contudo uma proposta concreta de alteração:

O diploma deve “ordenar explicitamente, em disposição normativa própria, a audição prévia e recolha de parecer, mesmo que não vinculativo, do órgãos da freguesia em cuja circunscrição se localize a loja ou entidade a classificar”.

3.3 Entidades Públicas

- **DGPC – Direcção Geral do Património Cultural**

A DGPC concorda com os objectivos do diploma mas apresentou um conjunto de propostas de alteração:

- a) – Retirar a exigência de actividade sem fins lucrativos às entidades “que prosseguem fins missionários no plano social e cultural”;

- b) – Substituir o termo “classificação” por “reconhecimento”, pois aquele termo geraria confusão com o regime de classificação já existente (Lei 107/2001, de 8 de Setembro – Lei de bases do Património Cultural);
- c) – Introduzir em anexo ao diploma os critérios de reconhecimento aplicáveis;
- d) – Prever a possibilidade de regulamentação destes critérios em sede de assembleia municipal, sempre que estiverem em causa “características locais específicas e identificadores de elementos relevantes” não incluídas nos critérios referidos;
- e) – Introduzir a possibilidade de exercício de actividades com fins lucrativos às entidades referidas em a).

Alterações concretas do articulado propostas:

“Art.º 2.º

Reconhecimento de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural

- 1. Compete à câmara municipal o reconhecimento de um estabelecimento comercial ou de uma entidade de interesse histórico e cultural local, em função dos critérios definidos (em anexo), relacionados com a sua actividade, património material e imaterial cultural e histórico.*
- 2. Os critérios referidos no número anterior podem ser regulamentados em assembleia municipal, sempre que estiverem em causa características locais específicas e identificadoras de elementos relevantes para a memória local.*

Art 4º

Alteração à Lei 6/2006, de 27 de fevereiro

Acrescentar à redacção proposta para a alteração do artigo 54ª da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, na redacção actual, o seguinte:

“7. Sem prejuízo da manutenção dos pressupostos exigidos para o reconhecimento previsto pela presente Lei, pode o respetivo arrendatário, diretamente ou através de terceiros, desenvolver outras actividades, complementares, que contribuam para a viabilização e manutenção da sua actividade no imóvel que faz parte integrante da sua história, no mercado livre de rendas, logo após o final do período referido no n.º 1.”

A DGPC propôs, para a definição dos critérios, ter em conta o anexo I da Deliberação 66/CM/2016, tomada pela Câmara Municipal de Lisboa por unanimidade, sobre os critérios de atribuição da distinção “Lojas com História”.⁴

A DGPC propôs finalmente **um texto próprio para o Anexo** a juntar ao diploma, com a seguinte redacção:

⁴ Este anexo I consta no volume I do Relatório de Documentação referido na nota 1 e foi publicado no 4º suplemento ao BM nº 1149, de 25 de fevereiro de 2016, págs. 90 a 92

Anexo ...

Critérios para o reconhecimento de entidades de interesse histórico ou cultural local

Cotação

Valorizam-se os critérios abaixo identificados relativos a actividade, património material e património imaterial, com 1 ponto cada.

Requisitos

Para ser considerada como “Entidade de interesse histórico e cultural”, a entidade terá de satisfazer as seguintes regras:

- 1- Cumprir pelo menos um dos requisitos abaixo listados, por critério;
- 2- Cumprir mais de 50% dos requisitos no total dos critérios.

Critérios

1. Atividade

- 1.1 - Longevidade reconhecida - mantenham a actividade por que são reconhecidas há mais de 50 anos.
- 1.2 - Significado para a história da cidade - contribuam para o enriquecimento do tecido social e cultural da cidade, em termos que constituam um testemunho material da história local.
- 1.3 - Objecto identitário - tenham por objecto uma função histórica e cultural que, pela sua unicidade, diferenciação e qualidade apresentem uma identidade própria.

2. Património material

- 2.1 - Património artístico - possuam património material íntegro ou elementos patrimoniais originais de interesse singular, com autorias identificáveis, designadamente:
 - a) Projecto e espacialidade arquitectónica
 - b) Mobiliário
 - c) Elementos patrimoniais decorativos e artísticos, designadamente obras de arte.
- 2.2 - Espólio/acervo – possuam bens materiais e documentos considerados essenciais para a sua actividade ou que façam parte do seu espólio patrimonial.

3. Património imaterial

- 3.1 – Referência Local - constituam uma referência viva na cultura local, nos hábitos e rituais do público, contribuindo, assim, para a identidade da cidade, ao:
 - a) Pertencerem ao mapa mental dos cidadãos, como referência geográfica de orientação e memória;
 - b) Terem sido e continuarem a ser palco de acontecimentos, local de reunião de grupos de cidadãos considerados relevantes para a história da cidade e do país.
- 3.2 - Salvaguarda do património imaterial - garantam a salvaguarda dos bens patrimoniais e documentais, e do respectivo património intangível;

3.3 - Divulgação – garantam a divulgação do património imaterial, pelos residentes e visitantes da cidade em que residem, tendentes à sua valorização e fruição junto do público.

3.4 Autarquias Locais

- **CML – Câmara Municipal de Lisboa – Moção 4/2016**

Em 24 de fevereiro de 2016, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou por unanimidade a Moção 4/2016 – “Pela preservação do Comércio Local e Tradicional da Cidade de Lisboa (Alteração do Novo Regime de Arrendamento Urbano e legislação complementar)”.⁵

Nesta moção, a CML solicitava à AR que ponderasse as seguintes alterações legislativas:

Propostas de alteração do NRAU II e do RJOPA

No **NRAU II** (Novo Regime do Arrendamento Urbano, Lei 6/2006, com a redacção dada pela Lei 79/2014, de 19 de dezembro)

- *Introduzir no número 4 do artigo 51º uma nova alínea d) que contemple “os locados que venham a ser classificados pelos municípios, com especial interesse, em função dos critérios relacionados com actividade, património material e património cultural e histórico, definidos por regulamento próprio ou validados pelo Ministério da Cultura;”*

- *“No nº 1 do artigo 54º, sempre que o arrendatário inovar, nos termos previstos, ser detentor de classificação atribuída por município, com especial interesse, em função dos critérios relacionados com actividade, património material e património cultural e histórico, definidos por regulamento próprio ou validados pelo Ministério da Cultura, estabelecer em 10 anos o prazo de submissão dos contratos ao NRAU, na falta de acordo entre as partes;”*

No **RJOPA** (Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados (DL 157/2006, de 8 de agosto, na redacção actual)

- *Nos artigos 6º e 7º, “prever um mecanismo de manutenção dos contratos de arrendamento, referentes aos locados que venham a ser classificados pelos municípios, com especial interesse, em função dos critérios relacionados com actividade, património material e património cultural e histórico, definidos por regulamento próprio ou validados pelo Ministério da Cultura, no imóvel objecto de demolição, remodelação ou restauro.”*

- **Vereador João Gonçalves Pereira (CDS-PP), C. M. de Lisboa – Moção 9/2016⁶**

⁵ O texto da Moção 4/2016 da CML está disponível no Relatório de Documentação referido na nota 1

⁶ O texto da Moção 4/2016 da CML está disponível no Relatório de Documentação referido na nota 1

O GTHRUPC recebeu por iniciativa deste Vereador a moção 9/2016 – “Lojas com História” debatida pela vereação em 27 de abril, mas que não foi aprovada.

Esta moção, para além de recomendações dirigidas ao executivo municipal, propunha-se recomendar ao governo a criação de um “programa nacional de apoio e incentivo às lojas históricas, em articulação com as autarquias locais”. Na apresentação que acompanhava a moção, também enviada ao Parlamento, o Vereador alertava para o facto de o PDM ser “um instrumento que protege as Lojas históricas no âmbito da sua identidade arquitectónica e decorativa” que abrange toda a cidade, e sugeria várias alternativas à alteração da lei das rendas para protecção das lojas históricas, a saber:

- a) (classificação como) interesse público e interesse municipal
- b) Instrumentos de ordenamento do território (PDM, PU e PP)
- c) Aquisição pelo município de imóveis de interesse municipal pelo direito de preferência, protegendo o comércio histórico e tradicional com fundo de turismo;
- d) Incentivos fiscais ou outros (ex: os créditos de construção).

A moção 9/2016 referia ainda o **Projecto de Resolução 220/XIII (PEV) – “Classificação e valorização de lojas históricas”**, aprovado pela AR em 1 de abril de 2016.⁷

- **CML – Câmara Municipal de Lisboa – Regulamento Municipal de Atribuição da Distinção “Lojas com História” e Regulamento do Fundo Municipal “Lojas com História” (projectos)**

Foram incluídos no “Relatório de Documentação” sobre o Projecto de lei 155/XIII (PS) e diplomas conexos dois projectos de Regulamento Municipal aprovados pela Câmara Municipal de Lisboa e submetidos à apreciação da Assembleia Municipal: o projecto de **Regulamento Municipal de Atribuição da Distinção “Lojas com História”** e o projecto de **Regulamento do Fundo Municipal “Lojas com História”**.

O primeiro destes projectos inclui um artigo com definições e conceitos, de que destacamos:

«Lojas com História» - Lojas que correspondem a espaços comerciais com particularidades arquitetónicas e/ou decorativas relevantes, e para as quais se exige a conservação da identidade arquitetónica e decorativa nas operações urbanísticas, nomeadamente as que visam a sua modernização ou alteração do uso, bem como as lojas que são únicas no quadro das actividades económicas, muitas delas pioneiras, e por vezes associadas ao seu uso original e especializadas na venda a retalho, restauração e bebidas ou na prestação de um serviço pessoal. Outras ainda, por serem as últimas do seu ramo de negócio ou que introduziram

⁷ O pjr 220/XIII (PEV) está disponível em <https://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetailhIniciativa.aspx?BID=40176>

novos conceitos na sua actividade, para responder às necessidades do público, e/ou que mantêm oficinas de manufatura dos seus produtos.

«Comércio tradicional ou comércio de rua» - comércio nos pequenos estabelecimentos situados fora de grandes superfícies e especializado na venda de um produto.

Este projecto de Regulamento inclui um Anexo com os critérios para atribuição da distinção “Lojas com História”, que é muito semelhante ao proposto pela DGPC, embora no critério da antiguidade pontuem lojas com mais de 25 anos e não apenas com mais de 50 anos.

O mesmo projecto define ainda que são elegíveis para a atribuição da distinção **“todas as lojas que se dediquem ao comércio de rua e cuja actividade se insira nas divisões 47, 56, 95 ou 96 da classificação portuguesa das Actividades Económicas (CAE)”**, com alguma excepções, devidamente elencadas, nomeadamente supermercados, hipermercados, combustíveis, bancas e feiras, refeições para eventos, actividades funerárias, actividades de bem-estar físico e serviços para animais de companhia.

A norma habilitante para a aprovação destes regulamentos remete para as atribuições do município previstas no nº 2 do artigo 23º da lei 75/2013 (Regime Jurídico das Autarquias Locais, de 12 de Setembro) que confere aos municípios atribuições, entre outros, nos domínios do Património, Cultura, Ordenamento do Território e Urbanismo, bem como para a alínea ff) do nº 1 do artigo 33º do mesmo regime jurídico, que define entre as competências materiais das câmaras municipais a de “promover e apoiar o desenvolvimento de actividades e a realização de eventos relacionados com a actividade económica de interesse municipal”.

4. Pareceres e contributos das Associações de Inquilinos, Proprietários e Mediadores

4.1 Associações e Comissões de Inquilinos

- **AIL – Associação dos Inquilinos Lisbonenses – Sobre o Projecto de lei 155/XIII**

Numa nota à comunicação social de 5/4/2016 sobre o projecto de lei 155/XIII, a AIL, que se pronuncia favoravelmente a um regime próprio para o arrendamento não habitacional, considera no entanto que **as medidas propostas no pjl 155/XIII para o arrendamento não habitacional não são satisfatórias** porque não abrangem todos os estabelecimentos, deixando muitos estabelecimentos e actividades de fora do critério restrito de “estabelecimento comercial ou entidade sem fins lucrativos com interesse histórico ou cultural local”.

Quanto ao arrendamento habitacional, a AIL considera o projecto **insuficiente**, porque não abrange os inquilinos, mesmo com carência económica, com menos de 65 anos.

A AIL reitera a sua discordância do NRAU II e considera que o valor máximo da renda anual actualizada devia ser, como sempre defendeu, **de 1/25 do Valor Patrimonial Tributário** e não de 1/15 do VPT; defende um **período de faseamento de 10 anos** para a actualização da renda.

- **AIL – Associação dos Inquilinos Lisbonenses - Propostas de alteração às leis 30/2012, 31/2012 e 32/2013 de 14 de agosto**

Em documento de abril de 2016, a AIL⁸ critica de forma detalhada as alterações introduzidas em 2012 ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, ao Regime Jurídico do Arrendamento Urbano e ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana através das seguintes leis:

Lei 30/2012 - Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados (RJOPA);

Lei 31/2012 - Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano (NRAU), alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

Lei 32/2012 - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Neste documento, apresenta-se um conjunto de propostas de alteração a esta legislação, divididas em três grandes grupos: alterações que visam aspectos comuns aos contratos habitacionais e não habitacionais; alterações ao arrendamento habitacional anterior a 1990 (AH); alterações ao arrendamento não habitacional anterior a 1995 (ANH).

O alcance destas alterações ultrapassa largamente o âmbito dos pjl 155/XIII e diplomas conexos. Resumem-se de seguida as alterações propostas:

a) alterações que visam aspectos comuns:

1 - Que os contratos de AH e ANH se mantenham de acordo com o regime vigente à data da celebração dos mesmos;

2 – A taxa de rendibilidade deve ser reduzida do actual valor de 1/15 (6,66%) para 1/25 (4%) do VPT;

3 – O inquilino deve poder reclamar do VPT fixado pela avaliação fiscal;

⁸ Este documento está disponível no Relatório referido na nota 1 e é subscrito pelas seguintes entidades: **AICNP** – Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal, **UACS** – União de Associações de Comércio e Serviços, **CPPME** – Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas, **APBCIB** – Associação Portuguesa dos Barbeiros, Cabeleireiros e Institutos de Beleza, **CPCCRD** – Confederação Portuguesa das Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto, **ACCL** – Associação das Colectividades do Concelho de Lisboa, **Inter-Reformados** (CGTP), **MURPI** – Movimento Unitário de Reformados, Pensionista e Idosos e **Grupo de Moradores de Campo de Ourique**

4 – O senhorio deve realizar obras de conservação regular, designadamente após a actualização da renda;

5 – Em caso de demolição, remodelação ou restauro profundos deve ser garantido o direito à reocupação ou realojamento com acordo entre as partes; não havendo acordo, a indemnização não deverá ser inferior a $5 \times 1/25$ do VPT actualizado;⁹

6 – Deve ser definido legalmente o conceito de **renda acessível**, cujo valor máximo seja fixado por um coeficiente sobre o VPT actualizado, tendo em conta o estado de conservação; deve ser criado um regime fiscal mais favorável ao arrendamento; aos contratos deve ser anexo um certificado do estado de conservação emitido pelo município.

7- Deve ser extinto o Balcão Nacional de Arrendamento.

b) Alterações ao arrendamento habitacional anterior a 1990 (AH)

1 - Recálculo das rendas já actualizadas com base no factor $1/25$ do VPT e não $1/15$ do VPT e faseamento de 10 anos para pagamento das rendas actualizadas;

2 - Deverá haver mais dois escalões para determinação da taxa de esforço, introduzindo-se um factor de correcção (taxa marginal) e um factor de capitação;

3 - O RABC deve poder ser revisto quando há quebra de rendimentos por factores externos ao inquilino; e não deve incluir rendimentos ocasionais;

4 - A renda actualizada só deve ser devida a partir do 1º dia do 4º mês após a recepção da comunicação do senhorio;

5 - Havendo denúncia do contrato por demolição, ou remodelação ou restauro profundos, o contrato de realojamento não deve caducar por morte do inquilino, aplicando-se o regime do artigo 57º do NRAU;

6 – Alterar o DL 156/2015, de 10 de agosto (subsídio de renda), em termos de prazos, condições de acesso e reclamação da decisão. O subsídio de renda deve alargar-se ao AH posterior ao RAU (DL 321-B/1990, de 15 de outubro), para situações especiais que impliquem redução de rendimentos.

c) Alterações ao arrendamento não habitacional anterior a 1995 (ANH)

1 – O coeficiente de $1/15$ sobre o VPT do locado deve ser reduzido para $1/25$ do VPT e o pagamento da actualização deve ser progressivo ao longo de pelo menos 5 anos para as microempresas e similares e 3 anos nos restantes casos;

⁹ O que corresponde na prática a 5 anos de renda segundo o valor actualizado

2 – Em caso de denúncia do contrato para demolição, remodelação ou restauro profundo a indemnização não deve ser inferior a 60 meses de renda actualizada (na base de 1/25 do VPT) acrescida da compensação pelas obras realizadas e pelos equipamentos adquiridos;

3 – Regime contratual próprio para as entidades com ou sem fins lucrativos de interesse histórico ou cultural, público ou privado, de âmbito municipal ou nacional, tendo em conta nomeadamente a impossibilidade da sua deslocalização, com regras próprias para a determinação e actualização da renda e restrições à denúncia ao contrato;

- Regime especial para as Lojas Históricas ou Lojas de Tradição e os estabelecimentos de comércio ou serviços com manufactura e oficinas nos locados e/ou que preservem elementos materiais ou imateriais classificados;

- Os projectos de remodelação ou restauro, aprovados em sede própria devem contemplar a obrigação de reconstrução fidedigna; caso haja mudança de uso, devem contemplar um espaço para a permanência da loja considerada de interesse histórico;

- Regime especial e de excepção para as actividades de natureza social sem fins lucrativos e de interesse público, nacional ou municipal designadamente as colectividades de cultura, recreio e desporto.

De todas estas alterações, as que se prendem directamente com o âmbito do projecto-lei 155/XIII serão as mencionadas no ponto 3 da alínea c), acima referidas.

- **AIL – Associação dos Inquilinos Lisbonenses - Propostas para dinamizar o mercado**

Em documento de Setembro de 2016, a direcção da AIL apresentou um conjunto de propostas para dinamizar o mercado de arrendamento.¹⁰ A AIL considera que “não se conseguiu atingir um nível de oferta em quantidade, em qualidade e em preço que satisfizesse a procura” e, após contextualizar a evolução da situação e as medidas tomadas ao longo dos anos, conclui pela necessidade de “criar e desenvolver condições, legais e materiais, para a dinamização do arrendamento, em particular habitacional”.

As medidas propostas têm como objectivos:

- Definir o arrendamento urbano como actividade económica com um quadro geral apropriado, incluindo a definição de competências e responsabilidades dos municípios;

- Regrar, disciplinar e credibilizar o mercado de arrendamento, incentivando a oferta e a procura;

- Disponibilizar locados para arrendar no âmbito da reabilitação urbana e criar bolsas de arrendamento acessível através da contratualização entre sector público e privado;

- Aliviar a fiscalidade do arrendamento urbano;

¹⁰ Este documento está incluído no Relatório de Documentação referido na nota 1

- Reavivar regimes como a renda limitada e criar um ciclo de investimento público para bolsas de arrendamento ou de propriedade resolúvel.

Em termos de medidas concretas, a AIL propõe quatro níveis de intervenção, respectivamente no plano administrativo, no plano fiscal, no plano das garantias em geral e no plano específico do arrendamento não habitacional.

Assim, propõe as seguintes medidas:

A - No plano administrativo:

1. Registo municipal prévio de todos os locados destinados a arrendamento habitacional (AH) e não habitacional (ANH);
2. Condições necessárias e suficientes quanto ao estado de conservação do locado;
3. Obrigatoriedade do certificado municipal do estado do locado no início de cada contrato e anexo ao mesmo;
4. Livro de cadastro do prédio com registo de todas as obras de conservação ou alteração;
5. Comunicação obrigatória aos municípios de todos os contratos de arrendamento, bem como alterações e aditamentos;
6. Definição do conceito de **renda acessível**, com base num valor máximo, determinado pela aplicação do coeficiente de 1/25 do VPT actualizado e tendo em conta a vetustez e o estado de conservação;
7. Instituição de um seguro de renda, da responsabilidade do senhorio, com prémio acessível.

B - No plano fiscal:

1. Reduzir ou mesmo isentar de IMI os fogos com “renda acessível”;
2. Criar uma taxa autónoma simbólica para o rendimento anual das rendas dos arrendamentos habitacionais em “renda acessível” ou, em alternativa, o valor da renda resultante do cálculo de 1/25 aplicado ao VPT;
3. Para as rendas que cumpram a condição acima referida, taxa autónoma com taxa máxima de IRS e sem qualquer incentivo ou benefício fiscal, mesmo para entidades isentas de impostos;
4. Tratar fiscalmente, de igual modo, o rendimento dos senhorios colectivos, independentemente da sua natureza jurídica;
5. Introduzir para os inquilinos habitacionais, em sede de IRS, a dedução de 15% de todas as rendas, sem excepções, até ao montante máximo de 1,5 vezes a RMN em vigor;



6. Rever a forma de cálculo do Valor Patrimonial Tributário - VPT, reduzindo o seu actual excesso e fixando-o em valores substancialmente inferiores ao potencial valor de mercado;
7. Estabilizar a taxa de IMI, mantendo a discricionariedade de os municípios decidirem a taxa a aplicar dentro de parâmetros predefinidos.

C – No plano das garantias, em geral:

1. Extinguir o Balcão Nacional de Arrendamento;
2. Constituir Tribunais especializados e/ou atribuir mais competências aos Julgados de Paz para dirimir os conflitos ligados ao arrendamento;
3. Obrigatoriedade da conservação regular do edificado por parte dos proprietários, bem como intervenção da administração pública em caso de omissão do particular;
4. Garantir o realojamento ao inquilino ou a reocupação do locado, no caso de demolição e ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos ou, em alternativa, um quadro indemnizatório no mínimo igual a cinco vezes o montante anual resultante da aplicação de 1/25 do VPT actualizado do locado;
5. Estabelecer um prazo de duração mínima de 3 anos do contrato para efeitos habitacionais e reposição de arrendamentos de duração transitória, com a indicação expressa dos casos admissíveis;
6. Definir a estrutura de custos para a formação do valor da renda, impedindo a imputação ou acréscimo de custos variáveis e não controlados pelo inquilino (ex: comparticipação regular para o condomínio, obras ou reparações da responsabilidade do senhorio, seguros de propriedade, IMI, etc).

D – No plano do arrendamento não habitacional:

Deve ser autonomizado, em capítulo ou lei própria, o regime do arrendamento não habitacional, devendo-se consignar o seguinte:

1. As partes considerarão obrigatoriamente a especificidade da actividade económica, cultural ou social, do arrendatário em conformidade com a legislação própria;
2. As partes definirão obrigatoriamente as condições de duração, renovação e denúncia do contrato;
3. Será garantido o realojamento do inquilino ou a reocupação do locado, no caso de demolição e/ ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos ou, em alternativa, haverá indemnização no mínimo igual a cinco vezes o montante anual resultante da aplicação de 1/25 do VPT actualizado do locado.

- **AICNP – Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal¹¹**

A AICNP considera o projecto de lei 155/XIII **positivo, mas “sabe a pouco”**. Considera ainda que o mercado de arrendamento está completamente desregulado e que o NRAU II não permitiu mais reabilitação urbana. Há obras pontuais mas muitas são para alojamento local. Alerta para situações sociais muito graves, com casas em risco de ruína em que nem o município nem a Segurança Social conseguem dar resposta.

Defende as seguintes **alterações legislativas:**

- Aumentar o prazo de denúncia para obras de restauro profundo de 6 meses para um ano, tanto para o arrendamento habitacional como não habitacional;
- Criar um mecanismo para os inquilinos exigirem o cumprimento das obrigações dos senhorios (já existe, para os senhorios, um mecanismo especial de despejo para ao inquilinos que não cumprem);
- Separar os prédios em que o Alojamento Local (AL) é permitido dos que têm alojamento permanente;
- Alterar o artigo 35º do NRAU II de modo semelhante ao que se propõe para o artigo 36º, ou seja, prorrogar também para os inquilinos com menores rendimentos o prazo de transição para o NRAU;
- Criar um mecanismo que ajuste a renda às variações do RABC do inquilino;
- O subsídio de renda, após o período de transição, deve abranger também os inquilinos pobres (art. 35º do NRAU II).

- **CIAN – Comissão de Inquilinos das Avenidas Novas**

A CIAN deu **parecer favorável** à prorrogação do prazo de transição dos contratos de arrendamento habitacional, mas propõe que o prazo final seja de **15 anos (5+10)** e não de 10 (5+5) como proposto no pjl 155/XIII.

Apresentou as seguintes **propostas:**

¹¹ Esta entidade não enviou contributo escrito. O que se inclui neste Relatório resulta directamente da audição, realizada em 21 de outubro de 2016 e disponível em <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1380&title=audicao-da-associacao-dos-inquilinos-e-condominos-do-norte-de-portugal>

- Que o subsídio de renda seja extensível ao cônjuge sobrevivente, dentro de limites a estudar;
- Que o valor máximo de actualização da renda seja 1/25 do VPT e não 1/15 do VPT;
- Que seja considerado no valor da renda actualizada o estado de conservação;
- Quanto ao Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados (RJOPA – DL 157/2006, na versão resultante da lei 79/2014 que o alterou), *que seja eliminada a alínea e) do artigo 1º*, que na sua redacção actual permite “a desocupação do locado para realização de obras de conservação”;
- Que seja tida em consideração a situação dos inquilinos que em 2012 não tinham atingido os 65 anos.

4.2 Associações de Proprietários

- **ALP – Associação Lisbonense de Proprietários – parecer sobre o projecto de lei 155/XIII (PS)**

A ALP pronunciou-se em audição sobre o Projecto de lei 155/XIII, com **parecer desfavorável**, com base nas seguintes objecções:

- O diploma é muito vago, não define o regime que pretende consagrar, remetendo a matéria para regulamentos municipais, com eventual violação do nº 5 do artigo 112º da Constituição da República Portuguesa (CRP), segundo o qual “nenhuma lei pode criar outras categorias de actos legislativos ou conferir a actos de outra natureza o poder de, com eficácia externa, interpretar, integrar, modificar, suspender ou revogar qualquer dos seus preceitos”;
- A alteração proposta ao RJOPA retira aos proprietários a possibilidade de denúncia em caso de remodelação e restauro profundos ou mesmo de demolição, o que equivale na prática a uma expropriação selvagem;
- O diploma resulta de uma encomenda do Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, mas se viesse a ser publicado provocaria no país regimes de arrendamento diferentes em caso de obras, violando o nº1, h) do artigo 165º da CRP, que inclui o regime geral do arrendamento rural e urbano na esfera da reserva relativa da competência legislativa da Assembleia da República;
- O diploma prolonga pela enésima vez o período transitório, para 15 anos nos arrendamentos comerciais e 10 anos nos arrendamentos habitacionais, embora nem sequer preveja a sua aplicação retroactiva, pelo que só se aplicaria aos casos de transição para o NRAU surgidos depois da sua entrada em vigor;

- O diploma não ajuda os inquilinos, apenas prejudica os proprietários; significa um regresso ao congelamento de renda, com todos os efeitos negativos a isto associados, nomeadamente a continuação da expulsão da população urbana do centro para os subúrbios.

- **ALP – Associação Lisbonense de Proprietários – parecer sobre os projectos de lei 310/XIII (PCP) e 325/XIII (BE)**

A ALP pronunciou-se por escrito sobre os projectos de lei **310/XIII (PCP)** e **325/XIII (BE)**. Deu **parecer desfavorável** a ambos, considerando-os violadores da Constituição, lesando gravemente os proprietários e responsabilizando os autores deste conjunto de diplomas pela retracção da oferta de arrendamento urbano.

Sobre o pjl 310/XIII (PCP) o parecer baseia-se nas seguintes objecções:

- A prorrogação do período transitório é uma prorrogação do congelamento de rendas, que distorce a concorrência no caso dos arrendamentos não habitacionais;
- A obrigação de proteger os inquilinos com carência económica é do Estado e está prevista através do subsídio de renda, não pode ser imposta aos privados, que aliás através do Adicional ao IMI irão também financiar a Segurança Social;
- Perda de rendimento dos senhorios que já estavam a actualizar rendas ao abrigo do NRAU, na sua versão de 2006, e que optaram pela actualização extraordinária do NRAU II;
- O limite máximo de 1/25 do VPT a rendas já actualizadas só prejudica os proprietários, significando uma perda de rendimentos de 40%, o que será inconstitucional, o mesmo acontecendo com o aumento do número de escalões, que nem sequer protege alguns inquilinos, que podem ver a renda aumentada;
- Não há razão para proibir os inquilinos com mais de 65 anos de acordar a transição para o NRAU;
- Os senhorios que ainda não promoveram a transição para o NRAU ficam impedidos de o fazer, o que será inconstitucional; a situação é ainda mais gravosa nos arrendamentos não habitacionais, que não se extinguem com a morte do arrendatário quando são feitos a empresas.

Sobre o pjl 325/XIII (BE) o parecer baseia-se nas seguintes objecções:

A AIL apresenta objecções semelhantes às colocadas a disposições idênticas do pjl 310/XIII, acrescendo, no que respeita especificamente às lojas históricas, o seguinte:

- A proibição da transição para o NRAU não faz qualquer sentido, já que a classificação, a existir, terá de exigir uma indemnização ao proprietário; o resultado será prejudicar os senhorios e inviabilizar a reabilitação dos centros urbanos degradados.

- **ANP – Associação Nacional de Proprietários – parecer sobre o Projecto de lei 155/XIII (PS)**

A ANP deu **parecer desfavorável** ao projecto de lei 155/XIII, que considerou um retrocesso.

Quanto ao Arrendamento Não Habitacional, a ANP apresentou as seguintes objecções:

- Existe alternativa ao caminho proposto: instalar as lojas históricas em edifício municipais abandonados; ou expropriar, com a devida indemnização;
- Já existe um regime de protecção nacional ou local para o património que se pretende defender;
- Não está definido o conceito de loja histórica, não se sabe se engloba apenas a loja ou o próprio negócio; não está definido se este regime de classificação engloba também a marca, a insígnia ou a designação comercial;
- A classificação proposta é um ónus para o proprietário do locado; mas é preciso distinguir entre arrendatário, firma dona do negócio e proprietário do locado; o que acontece se o arrendatário falir? Ou se trespassar? A loja é desclassificada?
- A classificação terá como consequência aumentar para valores estratosféricos o valor do trespasse;
- Também há senhorios “históricos” que devem merecer respeito;
- O projecto perverte o processo de reabilitação e rentabilização do imóvel.

Quanto ao Arrendamento Habitacional, a ANP apresentou as seguintes objecções:

- O prazo de transição só termina em março de 2018, pelo que é possível até lá fazer os estudos necessários e prever verba no OE 2018 para o subsídio de renda já legislado (a estimativa é de 50 M€ - cerca de 40.000 arrendatários que alegaram carência económica);
- A ANP não pretende o despejo geral da nação, mas a prorrogação do período transitório terá efeitos perversos, mantendo *ad eternum* o congelamento das rendas antigas, no caso do AH, e provocando uma corrida aos argumentos da história, no caso do ANH.

- **ANP – Associação Nacional de Proprietários – parecer sobre os Projectos de lei 310/XIII (PCP) 3 325/XIII (BE)**

A ANP deu **parecer desfavorável** aos dois diplomas, à semelhança do que deu ao pjl 155/XIII, reiterando as suas objecções, nomeadamente:

- Quanto às lojas históricas, a diferença entre o valor de mercado e o valor que a firma paga de renda terá de ficar a cargo do Estado;
- A alteração ao NRAU apenas 4 anos depois da sua profunda reforma atenta à estabilidade do negócio do arrendamento, em benefício de uma classe média bem instalada em zonas “prime” de Lisboa;
- O subsídio de renda, já legislado, é o caminho certo para o reequilíbrio do mercado.

- **APANP – Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal**

A APANP **pronunciou-se contra** o projecto de lei 155/XIII (PS), propondo no entanto algumas alternativas.

O parecer baseou-se nas seguintes objecções:

- Há proprietários com carência económica;
- O regime de classificação proposto corre o risco de provocar discricionariedade e injustiça relativa, por ter critérios vagos e remeter para os municípios;
- a responsabilidade da protecção social não deve ser imputada aos proprietários;
- as alterações podem agravar o risco de degradação dos prédios por falta de obras.

Quanto ao Arrendamento Não Habitacional, a APANP apresentou as **seguintes propostas**:

- que não seja imputada aos proprietários a responsabilidade de proteger as lojas e entidades com interesse histórico e cultural;
- que caso se avance com o regime de classificação ele tenha carácter de excepção, siga critérios objectivos e específicos e tenha uma aplicação uniforme em todo o país;
- que sejam excluídos os proprietários com carência económica, definida como 1,5 vezes a carência estabelecida para os inquilinos;
- que para os restantes proprietários a taxa liberatória seja reduzida dos actuais 28% para 15%.

Quanto ao Arrendamento Habitacional, a APANP alertou para o descrédito e falta de confiança que as alterações propostas irão provocar, bem como para a excessiva responsabilidade imputada aos proprietários e apresentou as **seguintes propostas**:

- que não seja prorrogado o período de transição, ou, se vier a ser, que seja apenas por dois anos;
- que sejam excluídos os proprietários com carência económica, definida como 1,5 vezes a carência estabelecida para os inquilinos;
- que para os restantes proprietários a taxa liberatória seja reduzida dos actuais 28% para 15%.

4.3 Associações de Mediadores e entidades relacionadas com o mercado de Arrendamento Urbano

- **APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal**

A APEMIP considera que a reforma do arrendamento urbano de 2012 pouco alterou a dinâmica do mercado de arrendamento, que continua disfuncional, com valores de rendas muito elevadas que não competem com os valores da prestação para aquisição. Contextualizando a situação actual nas suas múltiplas causas, a APEMIP considera que a lei deve ser revista, ponderando os interesses de proprietários e inquilinos, mas não deve ser feita uma alteração profunda que poderia afectar a percepção de potenciais investidores nacionais e estrangeiros neste mercado.

A APEMIP apresentou um conjunto de propostas transversais, nos planos fiscal, legislativo, administrativo e de informação sobre o mercado. Assim, **propôs as seguintes medidas:**

- Monitorização oficial, por parte da tutela do sector, sobre o mercado de arrendamento urbano;
- Redução do IMI, com uma taxa que deverá variar entre 0,2% e 0,4%;¹²
- Colecta do IMI dedutível, quando haja lugar a tributação dos rendimentos obtidos por arrendamento urbano, para obstar à dupla tributação;
- Informação sobre os mecanismos de defesa dos arrendatários mais vulneráveis e regulamentação do subsídio de renda;
- Criação de um seguro de renda popular e não especulativo;
- Recibo de renda electrónico devia ser opcional;
- Alteração do Imposto de Selo sobre prédios urbanos destinados à habitação;¹³

¹² O OE 2017 fixou o intervalo de taxas do IMI entre 0,3% e 0,45%

- Prorrogação do prazo do ANH por mais 5 anos.

- **CAMAU – Comissão de Acompanhamento do Mercado de Arrendamento Urbano**

A CAMAU foi formalizada em 8 de junho de 2015, sendo inicialmente constituída pelas seguintes entidades: Associação Nacional de Proprietários (ANP), Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL), Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal (AICNP), Confederação do Comércio e Serviços de Portugal (CCP) e Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP). Em maio de 2016 as Associações de Proprietários suspenderam a sua participação na CAMAU, que é coordenada pelo Presidente da APEMIP.

A CAMAU pronunciou-se por escrito sobre os projectos de lei 310/XIII (PCP) e 325/XIII (BE), tendo concluído o seguinte:

- Quanto ao Arrendamento Habitacional, a prorrogação do prazo prevista, bem como a redução da renda máxima de 1/15 do VPT para 1/25 do VPT, protege os inquilinos mais vulneráveis enquanto não houver condições do Estado para promover um mecanismo de protecção contra o incumprimento, mas será sempre uma solução temporária;

- Quanto ao Arrendamento Não Habitacional, o alargamento do período de transição de 5 para 10 anos e os limites propostos para o valor máximo da renda actualizada protegem os pequenos comerciantes e o comércio local, especialmente fora das grandes cidades; este alargamento não devia ser restrito a lojas e entidades com interesse histórico e cultural.

A CAMAU considera que as alterações propostas nos diplomas em análise promovem a defesa dos mais vulneráveis mas não espelham as medidas necessárias para dinamizar o mercado do arrendamento. A CAMAU considera ainda que o AIMI veio prejudicar o mercado imobiliário, nomeadamente o mercado de arrendamento.

5. Associações Empresariais, Entidades Culturais e outras

5.1 Associações de Comércio e Serviços

- **UACS – União de Associações de Comércio e Serviços – parecer sobre o Projecto de lei 155/XIII (PS)**

Em audição, a UACS criticou a reforma do arrendamento urbano de 2012 por não ter havido audição prévia dos parceiros sociais e agentes do sector. Emitiu **parecer favorável** ao projecto

¹³ O OE 2017 eliminou o Imposto de selo que incidia sobre imóveis de VPT superior a 1 M€, substituindo-o pelo Adicional ao IMI, vulgo AIMI.

de lei 155/XIII e insistiu na urgência de promover a alteração legal do regime do arrendamento urbano.

Critica particularmente a alteração forçada do regime contratual na reforma do Arrendamento Não Habitacional de 2012, por ignorar a necessária estabilidade dos contratos. A reforma não deu os efeitos esperados, não houve reentrada no mercado de novos espaços não habitacionais. Nos últimos dois anos, por cada duas lojas novas, fechou uma, não por falta de vitalidade, mas por denúncia dos contratos para obras ou por causa dos excessivos aumentos de renda. Considera que a reabilitação urbana, confinada como tem estado a certas zonas da cidade e associada a processos especulativos, tem privilegiado mercados de elevada rentabilidade, como o turismo e a habitação de luxo. Faltam medidas dissuasoras da especulação e que estimulem o mercado de arrendamento, nomeadamente incentivos fiscais e financeiros.

Defende as seguintes **alterações legislativas:**

Quanto ao Arrendamento Não Habitacional

- O Arrendamento Não Habitacional (ANH) devia ter tratamento legislativo autónomo;
- Deve haver uma reforma profunda do ANH, de forma a proporcionar mais estabilidade contratual, maior indemnização em caso de despejo por obras profundas, tendo em conta a impossibilidade de “deslocalização” de muitas actividades comerciais bem como as benfeitorias realizadas;
- Criação de mecanismos fiscais e financeiros de incentivo à reabilitação urbana, nomeadamente Fundos Públicos que possam promover a aquisição de imóveis e fracções com lojas históricas ou suportar o diferencial das rendas;
- Criação de um programa nacional de apoio às lojas históricas, em articulação com as autarquias;
- Urgência em completar o processo legislativo iniciado com o pjl 155/XIII;
- Necessidade de prever a aplicação no tempo das medidas do pjl 155/XIII, nomeadamente aos processos pendentes quando a lei entrar em vigor.

Quanto aos critérios de reconhecimento das lojas históricas, a UACS remete para os aprovados pela Câmara de Lisboa, com os quais concorda, que estão divididos em três temas – a actividade, o património material e o património cultural e histórico. No âmbito da actividade, a “longevidade reconhecida” aplica-se a lojas com mais de 25 anos, mas também importam o significado do estabelecimento para a cidade, a existência de oficinas ou produção própria e a existência de marcas ou produtos identitários. No caso do património material, são valorizadas as particularidades arquitectónicas e decorativas, bem como o acervo documental e de

artefactos; no património imaterial, destacam-se os factores socioculturais que colocam a loja na memória colectiva dos cidadãos.

O Programa “Lojas com História” em curso em Lisboa foi buscar inspiração ao Plano de Promoção dos Estabelecimentos Emblemáticos de Barcelona, de Fevereiro de 2004, que a UACS anexou ao seu parecer.

- **UACS – União de Associações de Comércio e Serviços – parecer sobre os Projectos de lei 310/XIII (PCP) e 325/XIII (BE)**

A UACS pronunciou-se por escrito sobre os projectos de lei 310/XIII e 325/XIII, alertando para a urgência de alterar o regime do arrendamento não habitacional, o qual, a não ser alterado, porá em causa, no final do período de transição, a sobrevivência de milhares de pequenas empresas, com consequências dramáticas para o pequeno comércio nacional.

A actual lei não só não promoveu o mercado de arrendamento, como teve impactos negativos a nível do ordenamento urbanístico e comercial, com o encerramento de muitas lojas do comércio tradicional. Por isso a UACS **louva os projectos** de lei em análise, considerando que as alterações do projecto de lei 310/XIII são as que se revelam “mais garantísticas para ao arrendatários não habitacionais”, por terem um âmbito mais alargado e não se confinarem apenas às lojas e entidades com interesse histórico e cultural.

A UACS defende assim uma reforma mais profunda do arrendamento não habitacional, apresentando as seguintes **propostas de alteração** ao regime em vigor:

1 – Regime substantivo do arrendamento consagrado no Código Civil

A - Quanto ao regime e às consequências do incumprimento, ou da mora, da obrigação de pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário:

- Aumentar para 2 meses o prazo para o arrendatário pôr fim à mora (art. 1084º / 3 do Código Civil)

- Suprimir a possibilidade de o senhorio resolver o contrato em caso de mora no pagamento da renda por prazo superior a 8 dias em 4 ocasiões interpoladas, num período de 12 meses (art. 1083º / 4 do Código Civil)

- Excluir a resolução por falta de pagamento de renda em caso de mora de pagamento de renda por facto não imputável ao arrendatário, designadamente obras realizadas na via pública ou no imóvel que afectem o normal funcionamento do estabelecimento de comércio e serviços. (Esta medida implica nova disposição em aditamento ao art. 1048º do Código Civil).

B - Quanto ao regime de denúncia do contrato para demolição, remodelação ou restauro profundos do locado

- Reposição do anterior regime, sendo criados mecanismos fiscais e/ou financeiros de incentivo á reabilitação urbana que permitam o justo ressarcimento, pela valorização introduzida, de arrendatários comerciais cujos contratos sejam denunciados – maxime, quando o imóvel seja mantido e mantida ou ampliada seja a respectiva capacidade locativa.

- Consagração do direito dos arrendatários comerciais a um espaço idêntico em caso de reconstrução, remodelação ou restauro profundos do locado ou imóvel em que este se integre, desde que as intervenções urbanísticas em causa o possibilitem e os arrendatários o pretendam.

C – Quanto ao prazo de desocupação do locado em caso de cessação do contrato

- Alargamento do prazo de desocupação em vigor (não inferior a 3 meses)

D - Quanto ao prazo dos contratos de duração limitada

O prazo supletivo dos arrendamentos não habitacionais deve passar para 10 anos. Esta alteração implica alteração do art. 1110º/2 do Código Civil. Por sua vez, a renovação dos contratos celebrados a termo certo deve operar pelo prazo mínimo de 3 anos.

2. Alterações ao regime processual

Procedimento especial de despejo, por via extrajudicial

- Efeito suspensivo do recurso da decisão judicial que decrete o despejo (art. 15º Q do NRAU II);

- O diferimento da desocupação do locado, previsto no art. 15º-N para os arrendamentos para habitação, deveria ser também aplicável aos arrendatários não habitacionais, relevando também aqui “razões sociais imperiosas”.

3. Transmissibilidade por morte (art. 58º n.º 1 do NRAU II)

- Deve admitir-se a transmissão por morte da posição de arrendatário para o sucessor do arrendatário comercial que não trabalhe efectivamente com o locatário nem com este explore em comum o estabelecimento, mas pretenda continuar o giro comercial no locado;

- Deve também admitir-se a transmissão por morte para quem “trabalhe efectivamente” com o arrendatário no locado, mas não seja seu sucessor. Assim se garantiria a continuidade do giro empresarial pelos empregados e outros colaboradores do arrendatário, na falta de sucessores.

Em conclusão:

A UACS entende que a reforma relativa à revisão do regime de arrendamento urbano carece de alterações a introduzir ao nível do arrendamento comercial que, por ter características

particulares, reclama um tratamento legislativo específico, autonomizado do arrendamento para fins habitacionais.

Tal revisão do regime jurídico de arrendamento urbano deverá atender ao investimento inicial necessário à instalação de muitas actividades de comércio e serviços e ao facto de o retorno económico-financeiro do investimento, principalmente num quadro de baixo crescimento, ser feito a médio/longo prazo, variando em função da natureza das actividades. Além disso, muitas actividades, em cumprimento de obrigações legais, nomeadamente de higiene, saúde e segurança no trabalho, realizam investimentos que não são passíveis de deslocalização.

Rendas incomportáveis ou despejos levam ao encerramento de muitas empresas com consequências inevitáveis ao nível do desemprego.

- **ACP – Associação dos Comerciantes do Porto**

A ACP foi ouvida em audição e não enviou contributo escrito, pelo que se retomam aqui as considerações e propostas feitas na audição.¹⁴ A ACP considera que a reforma de 2012 provocou um aumento substancial dos custos de estrutura e levou muitas empresas a encerrar a sua actividade. A lei precisava de alterações, mas foram muito profundas e o prazo de transição devia ser maior.

Há dois títulos de propriedade no arrendamento comercial: o do imóvel e o do negócio, que inclui o incremento de valorização do imóvel pelo negócio que nele foi criado. É preciso ir mais longe na protecção. Há características das lojas que estão no espaço, ou em elementos identificativos que se perdem se a loja é transferida.

A questão das lojas históricas não pode ser dissociada da viabilidade financeira. Uma classificação pode criar constrangimentos que são negativos. Na transferência da actividade há especificidades (por ex farmácias, ou lojas de armas) que exigem autorizações externas adicionais. Em termos de classificação das lojas, não há modelos perfeitos. O sistema devia ter flexibilidade.

O sector do comércio e serviços devia ter um regime autónomo de arrendamento, como aconteceu com o arrendamento rural. A lei devia permitir que o inquilino, face a uma vontade exterior ao seu negócio (intervenção na rua, por ex), pudesse pagar uma % da renda, repondo a totalidade no final do atraso.

A ACP defende as seguintes alterações:

¹⁴ Disponível em <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1394&title=audicao-da-associacao-dos-comerciantes-do-porto>

- 1 - Um regime específico para o arrendamento comercial;
- 2 - A viabilidade financeira, que implica poder mudar de ramo mas manter identidade e identificação do passado;
- 3 - A criação de um Programa para Lojas Históricas;
- 4 - Benefícios fiscais, nomeadamente no IMI, para o proprietário do imóvel com repercussão no valor da renda.

- **CPPME – Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas**

A CPPME concorda e é favorável a um regime próprio para os contratos não habitacionais, que proteja e permita a continuidade de actividades económicas e sociais, incluindo as de cariz histórico e cultural, impedindo a sua destruição a pretexto de demolição ou de obras de remodelação e restauro de edifícios. Recorda o seu contributo, bem como o da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, para a alteração da lei 31/2012 em 2014, que conduziu à aprovação da Lei 79/2014, que foi contudo insuficiente.

A CPPME considera que tal como está a lei do arrendamento não habitacional liquida o direito de propriedade do negócio e põe em causa o princípio da estabilidade negocial, que desapareceu. “Na coexistência de dois proprietários (um do imóvel e outro do estabelecimento),” afirma a CPPME, “foi dada ao primeiro a faca e o queijo para aniquilar o segundo. O proprietário do estabelecimento precisa de outra segurança e outra estabilidade no negócio.”

Relativamente ao projecto de lei 155/XIII a CPPME considera que o projecto **é insuficiente**, por não abranger todos os arrendamentos não habitacionais.

Propostas de alteração

- O regime de «Arrendamento não Habitacional» deve ter legislação autónoma do regime de «Arrendamento Habitacional»,
- Os contratos livremente celebrados devem manter-se de acordo com o regime vigente no momento da celebração;
- Quanto à actualização das rendas, a taxa de 1/15 deve ser seja reduzida para 1/25 sobre o Valor do Património do locado, e deve ser estabelecido um período de carência ou, pelo menos, de carência faseada, durante dez anos, para a aplicação da diferença entre a renda em vigor e a renda actualizada;
- A comunicação de actualização da renda tem de conter os elementos principais da proposta, nomeadamente os direitos e as obrigações, a sanção pela falta de resposta, cópia da caderneta predial urbana e documento camarário do estado de conservação do locado e das partes comuns;

- Deve criar-se uma cláusula de salvaguarda para situações específicas, designadamente de carácter material e imaterial no plano cultural, patrimonial e/ou turístico, em ordem a manterem-se em actividade e de modo a que a renda não seja factor de extinção, como:

a) Comércio que se possa considerar um ex-libris da cidade;

b) Colectividades com património cultural e actividades históricas e meritórias para as respectivas comunidades;

- Nestes casos, os Municípios ou o Estado deverão intervir para preservar o valor patrimonial, cultural e/ou turístico das actividades económicas, culturais, patrimoniais e históricas;

- O artº 6º e artº 7º do DL 157/2006 (Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados) devem ser alterados:

a) Artº 6º, nº 1 e 2 – Alterar de modo a consagrar o direito do inquilino à recuperação do locado e também que o direito à indemnização só se verifique no caso de acordo entre as partes, não podendo ser inferior a 5 anos de renda determinada segundo o limite máximo previsto no artº nº 2, alíneas a) e b) do NRAU;

b) Artº 7º - Acrescentar um ponto 4, por ser de elementar justiça abranger as entidades que se encontrem nas mesmas circunstâncias previstas no artº 51º, nº 4, alíneas a), b) e c) do NRAU.

- **AHRESP – Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal**

A AHRESP considera que a reforma do arrendamento não habitacional não cuidou das especificidades do arrendamento não habitacional, “liberalizando” rendas e despejos, resultando, de uma só assentada, na paralisação do mercado do arrendamento e do investimento e na promoção do encerramento de estabelecimentos, com a conseqüente perda de postos de trabalho. Tudo isto sem qualquer ganho ao nível da reabilitação urbana, como era seu propósito.

O Governo da altura tentou, de alguma forma, “corrigir”, nomeadamente em termos de alargamento do prazo contratual após o período transitório e de alargamento do regime de protecção (excepção), mas apenas para quem, num prazo especificado, o invocou e, ainda assim, apenas se logra adiar o problema para uma data vindoura.

O sector do Alojamento e da Restauração e Bebidas tem especificidades que advêm não só das suas características intrínsecas mas também de imposições dos regimes jurídicos que lhes são aplicáveis. Precisa de estabilidade e inamovibilidade, factores desprezados por esta revisão, e que apenas são possíveis de resolver através de um regime jurídico próprio, à semelhança do que já foi feito para o arrendamento rural, em vigor desde 2010.

Não obstante defendermos uma reforma mais profunda, a AHRESP **regista com agrado** as iniciativas legislativas nesta matéria que tendem a minorar/adiar os gravosos impactos da actual redacção da lei.

Propostas de alteração

- Sobre o pjl 155/XIII, a AHRESP salienta a necessidade de se especificar expressamente na letra da lei a sua aplicação aos estabelecimentos de Restauração ou de Bebidas e aos estabelecimentos de Alojamento (sejam Empreendimentos Turísticos, sejam Alojamento Local), e não apenas a "lojas e entidades";
- A referência a "histórico e cultural", deverá ser substituída por histórico e/ou cultural", para que possa ser qualquer uma delas por si só, podendo haver outros critérios que tenham a ver com o cariz social ou emblemático do estabelecimento ou com aspectos de inovação; a intervenção da Direcção Geral do Património não se justificaria para todos os casos;
- Quanto aos critérios pode equacionar-se uma escala, valorando-se cada um deles;
- Durante o período de 10 anos de transição para o NRAU, o valor actualizado da renda deve ter como limite máximo um valor inferior ao actual;
- Os estabelecimentos que podem vir a ser classificados, e que já foram objecto de actualizações por parte dos senhorios, devem ser alvo de um mecanismo para que possam vir a invocar a classificação e o respectivo regime de protecção.

Quanto aos projectos de lei 310/XIII e 325/XIII, a AHRESP **apoia quaisquer medidas que possam minorar os efeitos negativos que se perspectivam**, como é o caso do alargamento do período excepcional transitório de cinco para dez anos.

Relativamente à actualização da renda, a AHRESP apoia a opção que comporte menos onerosidade para os arrendatários.

Há que criar uma cláusula de salvaguarda para os locados que já foram objecto de actualizações por parte dos senhorios, devendo estabelecer-se um mecanismo para que possam vir invocar agora a extensão deste regime mais benéfico (5 para 10 anos e eventual alteração dos máximos admissíveis para aumento da renda).

- **CCP – Confederação do Comércio e Serviços de Portugal – audição da CAMAU**

A CCP esteve representada na audição à CAMAU – Comissão de Acompanhamento do Mercado de Arrendamento Urbano, realizada em 18.5.2016, através do seu Vice-Presidente,

Vasco de Mello. Não tendo enviado contributo escrito, transcrevemos o essencial da sua intervenção nessa audição.¹⁵

Os comerciantes não foram ouvidos, nem pela troika, nem na preparação da lei 31/2012, que alterou o NRAU.

A lei teve consequências no aumento do desemprego. O preâmbulo do projecto de lei que deu origem à lei 31/2012 invocava a necessidade de dinamizar o arrendamento e promover tentativas de acordo, mas não foi isto que aconteceu. Quando há despejos, o valor da indemnização é baixo. Torna-se assim barato despejar.

A CCP não quer que a reforma do arrendamento urbano venha para trás, entendemos que deve haver um equilíbrio das várias posições, acha justo que haja alteração das rendas. Mas nem concordou com o NRAU de 2006 nem com as alterações de 2012 e 2014. O regime de arrendamento não habitacional não deve ser idêntico ao regime do arrendamento habitacional. Não foi feito o acompanhamento da reforma que se impunha.

Quanto ao projecto de lei 155/XIII, tem uma aplicação muito restrita. E no que diz respeito ao regime de reabilitação urbana, a reforma foi para lá do equilíbrio entre as partes. A grande preocupação da CCP é assegurar mais equilíbrio. Como está, aplica-se quando o proprietário o desejar. Se o proprietário decidir denunciar o contrato para obras profundas, o município não pode fazer nada.

É preciso ter em conta as diferenças territoriais no país. Há diferenças grandes entre litoral e interior, entre as cidades e os municípios mais pequenos.

Quanto ao Alojamento Local, representa uma intervenção do Estado no mercado de forma porventura não intencional. Liberalizou-se o mercado de arrendamento, mas ao mesmo tempo alterou-se a fiscalidade no alojamento local, que tem menos custos e menos impostos, por isso uma rentabilidade maior.

- **CCP – Confederação do Comércio e Serviços de Portugal – artigo de Vasco de Mello**

Em artigo no Público de 10.11.2016, com o título “Arrendamento de actividades económicas: dois pesos e duas medidas”, o Vice-presidente da CCP, Vasco de Mello, retoma os argumentos apresentados na audição da CAMAU de 18.5.2016. Argumenta que no arrendamento não habitacional além do proprietário do imóvel é preciso ter em conta o proprietário do negócio. Recorda que a reforma do arrendamento rural possibilitou a transição pacífica de um regime vinculístico para um regime livre, mas com salvaguarda dos interesses específicos dos arrendatários. E explicita uma proposta concreta:

Alteração proposta

¹⁵ A gravação da audição está disponível em <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1055&title=audicao-da-camau-comissao-de-acompanhamento-do-mercado-de-arrendamen>

Tratar o Arrendamento Não Habitacional em sede de regime jurídico próprio, à semelhança do que foi feito para o regime do arrendamento rural.

5.2 Entidades Culturais e outras

- **CPCCRD - Confederação Portuguesa das Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto**

A CPCCRD enviou um parecer escrito sobre as alterações do Regime Jurídico do Arrendamento que estão em apreciação. Considera que o projecto de lei 155/XIII não refere em parte alguma as colectividades de cultura, recreio e desporto (mais de 30.000 associações deste género registadas no último censo do INE sobre a economia social) que têm dignidade constitucional.¹⁶

São já muitas as colectividades que fecharam as suas portas por não conseguirem suportar o aumento brutal das rendas que tiveram que enfrentar desde a publicação da lei 31/2012. Milhares de portugueses viram-se assim privados de continuar a usufruir de serviços de cultura, recreio e desporto que lhes eram prestados pelas colectividades e associações onde eram associados. Muitos destes serviços competiriam aliás. Não se deve perder esta oportunidade de protecção das colectividades de cultura, recreio e desporto na alteração ao NRAU.

A CPCCRD concorda que deverá competir às camaras municipais a classificação de estabelecimentos comerciais ou entidades sem fins lucrativos como de interesse histórico mas propõe que a lei mencione claramente as colectividades de cultura, recreio e desporto, tendo em conta que podem ter âmbito local mas também regional ou nacional, devendo a lei prever nestes casos quem faz a respectiva classificação.

Nos critérios de avaliação, não pode constar só o valor arquitectónico do edifício mas, no caso das colectividades, a obra que realizam com os seus associados e em prol da comunidade, apesar das sedes poderem encontrar-se em instalações sem qualquer especial interesse arquitectónico ou histórico.

Apresentam as seguintes **proposta de alteração** do pjl 155/XIII:

- No artigo 1º, aditar, a seguir a “estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural”, “e colectividades de cultura, recreio e desporto”;

- No artigo 2º, aditar, a seguir a “compete à camara municipal” a expressão “no prazo de 180 dias após publicação da presente lei”; e, a seguir à expressão “como de interesse histórico e cultural local”, aditar “e colectividades de cultura, recreio e desporto,”;

¹⁶ Ver artigo 79º, nº 2 da Constituição da República Portuguesa

- No artigo 2º, aditar um número novo: *“Nos casos atrás mencionados e cuja importância exceda o âmbito local a classificação deverá ser efectuada pelo Estado através dos organismos próprios direccionados para este fim”*;
- No artigo 3º, nº 1, aditar, a seguir a *“como de interesse histórico e cultural local”*, a expressão: *“e colectividades de cultura, recreio e desporto”*;
- No artigo 3º, nº 2, acrescentar uma nova alínea: *“c) Da actividade cultural, desportiva e de recreio que exercem junto das comunidades onde estão inseridas.”*;
- No artigo 4º, na alteração ao artigo 51ª da lei 6/2006, na alínea d) do número 4, a seguir a *“ou uma entidade sem fins lucrativos”*, aditar: *“ou uma colectividade de cultura, recreio ou desporto”*;
- No artigo 4º, na alteração ao artigo 54ª da lei 6/2006, no número 2, aditar no final *“nunca podendo este valor exceder 1/25 do valor do locado”*;
- No artigo 5º, na alteração ao artigo 6º do DL 157/2006, no nº 7, acrescentar, a seguir a *“estabelecimento ou entidade sem fins lucrativos situados no locado”*, a expressão: *“ou colectividades de cultura, recreio e desporto”*; e a seguir à expressão *“interesse histórico ou cultural”*, a expressão *“ou desportivo, local, regional ou nacional”*;
- No artigo 5º, na alteração ao artigo 7º do DL 157/2006, no nº 4, a seguir a *“estabelecimento ou entidade sem fins lucrativos situados no locado”*, acrescentar: *“ou colectividades de cultura, recreio e desporto”*;
- No artigo 6º, a seguir a *“estabelecimentos e entidades sem fins lucrativos”*, aditar: *“e colectividades de cultura recreio e desporto”*.

A CPCCRD entende ainda ser necessário um regime de excepção para este sector, que discrimine positivamente o Movimento Associativo Popular, nomeadamente: no cálculo do valor do IMI; no IVA a pagar para o exercício das suas actividades estatutárias; nas rendas que tem de suportar; nas taxas que tem de pagar a diversas entidades e em diversos locais diferentes; nos créditos de horas dos seus dirigentes para exercício da actividade; na redução da burocracia inerente; nos valores da água e luz e transportes que tem de pagar; nas obras que tem de fazer para conservar os edifícios onde funcionam; na actuação das autoridades de inspecção; na formação de dirigentes e associados.

- **ARC – Associação das Repúblicas de Coimbra**

A ARC considera que a nova lei do arrendamento urbano os ameaça com despejos. Duas repúblicas já tiveram de fechar. As repúblicas de Coimbra têm uma importância histórica,

social e urbanística. Contêm história viva, por exemplo através de pinturas, cartazes, poemas escritos nas paredes, etc. Há 25 repúblicas em Coimbra, que têm 5 a 10 ou 20 estudantes cada. No total serão umas centenas os estudantes abrangidos. O pagamento de cada estudante varia entre 80 e 180 €. Mas há repúblicas muito degradadas e são vulneráveis.

Os valores das rendas são pouco justos, tanto mais que se trata de edifícios centenários, com danos acumulados ao longo dos anos. A manutenção que os estudantes tentam fazer não é suficiente. Precisam de prolongar o prazo de transição para tentar evoluir para processos de aquisição dos imóveis. Não querem sobrecarregar o Estado nem os proprietários, mas precisam de tempo. Estão a fazer um esforço grande para adquirir as casas, sem qualquer apoio. Seria bem-vindo um apoio do município, nem que fosse apoio jurídico, para facilitar o relacionamento com os senhorios.

- **SGL – Sociedade de Geografia de Lisboa**

A SGL considera que o projecto de lei 155/XIII **minimiza os seus problemas mas não os resolve.**

Se nada for feito, a SGL ficará insolvente a curto prazo – a renda subiu de 764,50€ para 10.016,39€. A SGL tem a sua sede num edifício de interesse histórico relevante, classificado como imóvel de interesse público pelo decreto 2/96 de 6 de março. Presta serviços de interesse público e âmbito nacional, extravasando as actividades incluídas no pjl 155/XIII. A SGL entende que deveria ter um tratamento diferenciado, para além do agora proposto.

Em todo o caso, apresenta a seguinte **proposta de alteração:**

Introduzir um novo artigo antes do actual artigo 6º, com a seguinte redacção:

Artigo novo – Será permitido ao arrendatário, associado ou não a terceiros, o desenvolvimento de actividades que, sem prejuízo da manutenção dos pressupostos de interesse histórico e cultural da presente Lei, possam viabilizar o pagamento das rendas solicitadas pelo senhorio nos termos do NRAU.

- **DECO – Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor**

A DECO pronunciou-se por escrito sobre o projecto de lei 310/XIII (PCP).¹⁷

Para a DECO, a satisfação do direito constitucional à habitação passa pela existência de um mercado de arrendamento urbano de qualidade, com uma oferta adequada e acessível. O congelamento de rendas obrigou muitas famílias a recorrer a empréstimo ara adquirir casa, de que resulta o enorme endividamento das famílias portuguesas.

¹⁷ O parecer da DECO está disponível no Relatório de Documentação referido na nota 1.

75% das famílias é proprietária da casa onde habita e um terço deu a casa como garantia do financiamento bancário.¹⁸ A lei 31/2012 e posteriores alterações, aliada à crise do imobiliário e à queda do crédito à habitação, não contribuiu para a esperada dinamização do arrendamento. A oferta não acompanha a procura. Após anos em queda, o crédito à habitação voltou aos níveis de 2010.¹⁹

Algumas das soluções da reforma de 2012 terão invertido a excessiva protecção do arrendatário, provocando um forte desequilíbrio entre as partes. Hoje, como está, a lei promove o agravamento da situação económica das famílias, além de ter provocado milhares de despejos. É necessário legislar e regular a situação.

A DECO considera que a **prorrogação do prazo de transição para o NRAU não será suficiente** e não vai diminuir a ansiedade das famílias abrangidas, apenas vai protelar a situação. É verdade que está previsto um mecanismo de protecção às famílias mais vulneráveis. É ao Estado e às autarquias que cabe o dever de assegurar o direito à habitação a todos, sem esquecer que também há senhorios com carência económica.

A alteração do valor máximo de actualização da renda de 1/15 do VPT para 1/25 do VPT significa uma diminuição de receita da ordem dos 40%, o que será benéfico para os inquilinos mas um ónus sobre os senhorios.

A DECO considera desnecessária a alteração dos escalões para determinação do valor da renda em função do RABC. Sobre este tema e sobre o valor máximo da renda, a DECO alerta para os problemas que podem surgir quanto a rendas já actualizadas ou em negociação. Quanto à prorrogação do prazo de transição, a DECO considera que é admissível como medida transitória, devendo entretanto procurar-se uma solução que acautele os interesses de ambas as partes.

A DECO entende que o Arrendamento Urbano carece de uma intervenção mais profunda, sendo necessário tomar medidas para proteger a casa de morada de família.

A DECO apresentou a seguinte **proposta concreta**:

- Admitir a possibilidade de os inquilinos contestarem junto das Finanças o valor do VPT atribuído.

¹⁸ Dados do Inquérito do INE e Banco de Portugal realizado em 2013 e divulgado em 2016

¹⁹ Desde o início de 2016, foram concedidos créditos de 4,1 mil milhões de euros.



6. Links para as audições realizadas pelo GRHRUPC

18.5.2016 - CAMAU – Comissão de Acompanhamento do Mercado de Arrendamento Urbano

Link da gravação vídeo: <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1055&title=audicao-da-camau-comissao-de-acompanhamento-do-mercado-de-arrendamen>

19.5.2016 - ALP – Associação Lisbonense de Proprietários

Link da gravação vídeo: <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1272&title=audicao-da-alp-associacao-lisbonense-de-proprietarios>

25.5.2016 – ANP - Associação Nacional de Proprietários

Link da gravação vídeo: <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1078&title=audicao-da-associacao-nacional-de-proprietarios-anp>

28.9.2016 – CIAN - Comissão de Inquilinos das Avenidas Novas

Não tem gravação vídeo

Gravação áudio: CAOTDPLH_GT_HRUPC_CCCJD_GT_RCPLEIHC_20160928_1.mp3

28.9.2016 – CPCCRD - Confederação Portuguesa das Colectividades da Cultura, Recreio e Desporto

Não tem gravação vídeo



Gravação áudio: CAOTDPLH_GT_HRUPC_CCCJD_GT_RCPLEIHC_20160928_2.mp3

29.9.2016 – DGPC - Direcção Geral do Património Cultural

Não tem gravação vídeo

Gravação áudio: CAOTDPLH_GT_HRUPC_CCCJD_GT_RCPLEIHC_20160929.mp3

21.10.2016 – AICNP - Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal

Link da gravação vídeo: <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1380&title=audicao-da-associacao-dos-inquilinos-e-condominos-do-norte-de-portugal>

21.10.2016 – APANP - Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal

Link gravação vídeo: <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1381&title=audicao-da-associacao-dos-proprietarios-e-agricultores-do-norte-de-por>

21.10.2016 – ARC - Associação das Repúblicas de Coimbra

Link gravação vídeo: <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1382&title=audicao-da-associacao-das-republicas-de-coimbra>

26.10.2016 – ACP - Associação dos Comerciantes do Porto

Link da gravação vídeo: <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1394&title=audicao-da-associacao-dos-comerciantes-do-porto>

2.11.2016 – CPPME - Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas

Link da gravação vídeo: <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1403&title=audicao-da-confederacao-portuguesa-das-micro-pequenas-e-medias-empres>

2.11.2016 – UACS - União de Associações de Comércio e Serviços

Link da gravação vídeo: <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1404&title=audicao-da-uniao-de-associacoes-de-comercio-e-servicos>

2.11.2016 – AHRESP - Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal

Link da gravação vídeo: <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=1405&title=audicao-da-associacao-de-hotelaria-restauracao-e-similares-de-portuga>

7. Conclusões, metodologia e divulgação

7.1 Conclusões preliminares

Feita a análise sumária dos pareceres e contributos recebidos na sequência do processo de audições desencadeado pelo GTHRUPC – “Grupo de Trabalho de Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade” sobre a criação de um regime de protecção de lojas e entidades de interesse histórico e cultural e sobre as alterações ao Regime Jurídico do Arrendamento, consubstanciadas nos projectos de lei 155/XIII(PS), 319/XIII (PCP) e 325/XIII (BE), podemos desde já retirar as seguintes conclusões:

1. Como era de prever, não há consenso entre as diversas entidades sobre os diplomas apresentados, havendo entidades que se pronunciaram a favor, outras contra, e outras ainda que entendem serem estas iniciativas positivas mas insuficientes;
2. Muitas das propostas de alteração apresentadas nos pareceres e contributos recebidos têm um alcance muito mais vasto e remetem, quer para alterações mais profundas do NRAU, quer para medidas de âmbito fiscal e financeiro que possam dinamizar o mercado de arrendamento;
3. Várias entidades ouvidas reconheceram que a reforma do NRAU de 2012 e 2014 não produziu os desejados efeitos positivos na dinamização do mercado de arrendamento;



4. As entidades abrangidas pelo regime do arrendamento comercial consideram que o arrendamento não habitacional devia ter um tratamento legislativo autónomo, pois tem especificidades próprias, implicando a existência de três partes (o proprietário do imóvel, o proprietário do negócio e o inquilino, que pode ou não coincidir com o proprietário do negócio).

7.1 Metodologia e divulgação

Para prosseguir a apreciação na especialidade das iniciativas em referência, a metodologia já aprovada pelo GRHRUPC implica separar os diplomas em apreciação em dois diplomas distintos, um sobre o regime de protecção das entidades com interesse histórico e cultural e outro sobre a alteração do regime do arrendamento urbano.

Atendendo à quantidade de propostas apresentadas pelas entidades representativas ouvidas, ao interesse da sua ponderação num âmbito mais vasto que o da apreciação dos diplomas ora em análise e ao facto de já terem dado entrada novas iniciativas legislativas de alteração ao regime do arrendamento urbano, será dada divulgação alargada ao presente Relatório, no sentido de promover a maior participação da sociedade civil no processo legislativo, permitindo o eventual acolhimento das medidas propostas nas iniciativas legislativas em curso ou que venham a ser apresentadas sobre esta temática.

Lisboa, 3 de janeiro de 2017

A Deputada Coordenadora do GTHRUPC

Helena Roseta