

ASSOCIAÇÃO NACIONAL  
**MUNICÍPIOS  
PORTUGUESES**



AV. MARQUÊS E SOUSA 52  
3004-511 COIMBRA  
TEL: 239 404 414  
FAX: 239 701 760 / 867  
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT  
PERSON COLLECTIVE DE  
UTILIDADE PÚBLICA  
N.º R. 11ª SÉRIE Nº 276 DE 30/11/85  
NIF: 501 627 413

**Exmo. Senhor**  
**Presidente da Comissão do Ambiente, Ordenamento**  
**do Território e Poder Local**  
**Assembleia da República**

VIA FAX/VIA MAIL

V/Ref.º CAOTL/2012

N/Of n.º 319/ 2012-GJ

Data: 13/03/2012

**ASSUNTO: PROPOSTA DE LEI N.º 47/XII, QUE PROCEDE À ALTERAÇÃO DO RÉGIME JURÍDICO DAS OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS, APROVADO PELO DECRETO-LEI N.º 157/2006, DE 8 DE AGOSTO.**

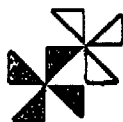
Na sequência da V. comunicação remetemos, em anexo, o parecer emitido pelo Conselho Directivo da ANMP, sobre a iniciativa legislativa acima referenciada.

Com os meus melhores cumprimentos,

O Secretário-Geral

Artur Trindade

ASSEMBLEIA DA REPUBLICA
Divisão de Apoio às Comissões
CAOTPL
Nº Único 424975
Entrada 399 Data 16 03 12



ASSOCIAÇÃO NACIONAL  
**MUNICÍPIOS  
PORTUGUESES**



ASSOCIAÇÃO  
NACIONAL  
MUNICÍPIOS  
PORTUGUESES

AV. MARCANO F. SOUSA, 57  
3004-511 COIMARA  
TEL. 339 404 434  
FAX. 339 701 760 / 867  
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT  
Pessoa Colectiva de  
Utilidade Pública  
N.º 1.ª SÉRIE N.º 276 DE 30.11.85  
NIF: 501 627 413

**PROPOSTA DE LEI N.º 47/XII QUE PROCEDE À ALTERAÇÃO DO REGIME JURÍDICO DAS OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS, APROVADO PELO DECRETO-LEI N.º 157/2006, DE 8 DE AGOSTO.**

**I. ENQUADRAMENTO INICIATIVA LEGISLATIVA.**

A presente proposta de Lei, remetida pela Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local - pretende introduzir alterações ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, constante do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.

Esta iniciativa legislativa está integrada num conjunto mais de reformas que o XIX Governo Constitucional pretende introduzir em matéria de dinamização do mercado de arrendamento, redução do endividamento das famílias e do desemprego, promoção da mobilidade das pessoas, requalificação e revitalização das cidades e dinamização do sector da construção.

A agilização -- constante da Proposta de Lei n.º 38/XII (reforma do regime do arrendamento urbano) -- do procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada, quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, que implique a desocupação do locado com o objectivo de reabilitação, simplifica-se com o regime das obras de prédios arrendados regulado no Decreto-Lei n.º 157/2006.

Trata-se, mais uma vez de dois domínios -- o do Arrendamento urbano e o da Reabilitação Urbana -- estratégicos e essenciais, cuja conexão é estreita e indiscutível e que reclamam, nessa medida, uma abordagem integrada.

**II. ALTERAÇÕES PROPOSTAS.**

Como já foi referenciado, esta iniciativa legislativa pretende alterar o regime jurídico das obras em prédios arrendado, adequando-o as alterações que se pretendem com a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, actualmente em curso.

**A. No que respeita à realização de obras coercivas, aspecto de maior relevo para a intervenção municipal, importa salientar que:**

*i.* São, desde logo, introduzidas alterações, num vasto número de artigos (12.º a 22.º), que pretendem adaptar o texto do diploma à linguagem prevista no Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (Regime da Reabilitação Urbana), passando o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, a reportar-se, também, à entidade gestora das operações de reabilitação.

*ii.* O artigo 14.º passa a prescrever que o valor a suportar pelo proprietário, no caso de realização de obras pelo Município ou entidade gestora, em prédio arrendado, será o do orçamento inicial, acrescido de eventuais trabalhos a mais, decorrentes de circunstâncias imprevisíveis à data da elaboração do orçamento, que se mostrem indispensáveis para a conclusão da obra.

iii. É alterado o prazo pelo qual o Município -- ou a entidade gestora -- pode arrendar os prédios devolutos, para efeitos de ressarcimento das quantias gastas com a execução das obras, que passa de cinco para dois anos (renovável).

**B. No que importa aos procedimentos para realização, pelo senhorio ou pelo arrendatário, de obras em prédio arrendado, mantém-se o regime vigente, com as seguintes alterações:**

- i. É introduzida a possibilidade (na alínea a) do n.º1 do artigo 6.º) de o senhorio indemnizar o arrendatário, no caso de denunciar o contrato para a realização de obras de remodelação ou restauro profundo, fixando-se o valor dessa indemnização em seis meses de renda ou a garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a dois anos.;
- ii. É introduzida uma alteração ao n.º 3 do artigo 7.º no sentido de que, quando for necessário proceder à demolição do locado, por força de degradação do prédio e se prove que essa situação resulte de acção ou omissão dolosa dos locados, o arrendatário terá direito a ser indemnizado nos termos gerais de direito;
- iii. Nos termos do n.º1 do artigo 8.º, a denúncia do contrato, para efeitos de realização de obras que é, hoje, feita por acção judicial, passa a processar-se através de mera comunicação ao arrendatário, efectuado pelo senhorio, com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação, constando da comunicação, de forma expressa, o fundamento da denúncia, sob pena de ineficácia.
- iv. No que importa à denúncia de contrato de arrendamento com arrendatário com idade superior a 65 anos, ou com deficiência cujo grau de incapacidade seja superior a 60%, o senhorio fica obrigado, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha, devendo o local a tal destinado encontrar-se em estado de conservação médio ou superior, podendo o arrendatário optar pelo realojamento ou por receber uma indemnização.
- v. Quando se opte pela suspensão do contrato, o senhorio fica obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante determinado período e, no caso de as despesas a suportar com o realojamento serem superiores à renda paga pelo arrendatário, o realojamento temporário pode ter lugar em fogo adequado à dimensão do agregado familiar, de acordo com as tipologias previstas na legislação relativa à habitação social.
- vi. São conferidas novas faculdades ao arrendatário, desde logo, a possibilidade de, quando o prédio se encontre constituído em propriedade horizontal, o primeiro poder substituir-se ao senhorio na execução de obras nas partes comuns determinadas pela assembleia de condóminos ou impostas nos termos previstos no artigo 89.º do RJUE (dever de conservação dos imóveis) e no 55.º do regime da reabilitação urbana (obrigação de reabilitar/obras coercivas).
- vii. Fica estabelecido que o arrendatário que efectue obras no locado poderá compensar o valor despendido com obras através de uma dedução no valor da renda, a deduzir desde o início daquelas, tendo o senhorio, no período da compensação, direito a, pelo menos, continuar a receber 50% da renda vigente (acrescida das actualizações anuais).



ASSOCIAÇÃO NACIONAL  
**MUNICÍPIOS  
PORTUGUESES**



AV. MARAÑO E SOUSA 52  
3004-511 LOUSIBA  
TEL. 239 404 434  
FAX. 239 701 760 / 862  
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT  
PESSOA COLETTIVA DE  
UTILIDADE PÚBLICA  
D. R. Nº SÉRIE Nº 2/6 DE 30.11.85  
NIF 501 62 / 413

### III. SUGESTÕES E APRECIACÃO DA ANMP.

#### A. SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO:

i. Adequação dos conceitos utilizados nos vários regimes jurídicos envolvidos, desde logo, do conceito de obras de remodelação e restauro, de obras de conservação e de obras de alteração (uma vez que, por exemplo, a alteração do número de fogos ou das divisões anteriores está sujeita a controlo prévio).

ii. Ponderação dos valores de indemnização a que, em vários momentos do articulado, em casos de denúncia, se passa a referir o legislador, e que são manifestamente diminutos e desprotegendo de forma desproporcional e violenta, o arrendatário. Por exemplo, a estipulação, na falta de acordo entre as partes, da obrigação de pagamento de uma indemnização no valor de seis meses para um contrato de arrendamento já existente (por tempo indeterminado) é um mecanismo que cria, claramente, uma situação de vantagem para o senhorio, uma vez que, muitas vezes, as rendas em vigor são extremamente baixas, aspecto que desmotivará o acordo, compelindo à denúncia com a correspondente indemnização.

Obviamente, a previsão de idêntica solução para os arrendatários, pese embora com opção destes, com idades iguais ou superiores a 65 anos de idade reporta-nos, ainda com mais acuidade, para a mesma apreciação.

Sugere-se a ponderação do valor da indemnização noutros moldes, com prazos mais alargados, por exemplo, através da criação de uma escala em que se estabelecerá uma correspondência /proporcionalidade entre o tempo de duração de contrato e o valor da respectiva renda, a que corresponderiam escalas/meses de renda distintos.

iii. Por outro lado, parece-nos excessiva a necessidade de o proprietário justificar a insuficiência económica para reter 50% das rendas no caso de obras coercivas (levadas a cabo pela entidade gestora/Município). A solução deveria ser idêntica à que o legislador adianta para o arrendatário, podendo o proprietário reter, sem necessidade de provar carência económica, 50% desses valores, desde logo, pelos encargos fiscais que estão subjacentes à titularidade da propriedade e, ainda, pelo desvalor económico que este encargo, que acompanhará o prédio por largos anos, represente, no próprio mercado.

iv. Será, ainda, importante acautelar que, quanto ao destino das rendas em dívida por conta de obras coercivas, que após a extinção da entidade gestora, as rendas em dívida, passarão a reverter para a Autarquia respectiva

v. Relativamente à compensação por obras realizadas pelos arrendatários, prevista no artigo 33.º, parece-nos importante mencionar que aquele valor é o correspondente às despesas orçamentadas, mediante correcção pela comissão arbitral municipal, intervenção que garantiria limites máximos nos preços constantes dos orçamentos, garanta da igualdade e proporcionalidade neste tipo de intervenções

#### B. APRECIACÃO DA ANMP:

Entende a ANMP que a presente iniciativa legislativa, para além da adequação de linguagem que faz, que importou a referência às entidades gestoras de operações de reabilitação urbana, à regulação da denúncia do contrato para realização de obras, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos (ou for portador de deficiência

com grau de incapacidade superior a 60%) apenas, de facto, inova e simplifica quanto ao procedimento de denúncia do contrato, através da alteração que se propõe ao artigo 8.º

Não nos parece, no entanto, que das alterações propostas possa vir a resultar, de forma directa, efeitos -- conforme anunciado na respectiva nota justificativa -- efeitos ao nível da dinamização dos processos de reabilitação e revitalização das cidades, objectivo que só será conseguido com uma intervenção profunda ao nível do regime de reabilitação urbana que deverá, de forma assumida, chamar a si estratégias de regeneração do espaço público e dos equipamentos.

Como esta Associação teve, já, oportunidade, de referir a propósito e no âmbito da s/ audição sobre a Proposta de Lei n.º 38/XII, a revisão da legislação em matéria de arrendamento -- e, sobretudo, a questão das obras em prédios arrendados -- é um dos vectores essenciais e indiscutíveis, na resolução dos problemas emergentes em sede de reabilitação urbana e degradação dos centros históricos, onde contratos de arrendamento "antigos", com rendas desactualizadas, sujeitos a regras de denúncia e processos de despejo difíceis e morosos, desencorajam os proprietários dos prédios de eventuais intervenções.

Assim -- sem prejuízo do exposto -- a ANMP não pode deixar de reconhecer a oportunidade e a necessidade de qualquer iniciativa legislativa que agilize e simplifique mecanismos de intervenção.

No entanto, a ANMP salienta que -- porque esta iniciativa legislativa nos é apresentada pela Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, no âmbito de uma reforma mais vasta do regime do arrendamento urbano e do regime da reabilitação urbana -- as modificações propostas, de *per si*, dificilmente (como já foi evidenciado) resolverão os problemas da reabilitação pois, no actual contexto de crise, o enfoque das dificuldades dos proprietários, mais do que os problemas do arrendamento, centra-se na ausência de condições de investimento e de assunção dos encargos financeiros que as operações de reabilitação do edificado acarretam, aspecto último, este, extensível, naturalmente, aos Municípios e entidades gestoras.

Nessa medida, a ANMP aproveita para reforçar a necessidade imperiosa de todo este processo ser acompanhado da criação de programas habitacionais, da responsabilidade da Administração Central e com a colaboração dos Municípios, capazes de dar resposta não só às necessidades de intervenção em obra mas, e também, às novas situações de carência habitacional que irão -- com toda a certeza -- emergir,

É igualmente, essencial reforçar da responsabilidade dos proprietários e, sobretudo, das garantias dos arrendatários em todo este processo de mudança -- em particular dos agregados familiares mais frágeis, pela idade e pela situação de carência económica -- sob pena de o presente regime poder vir a criar e potenciar uma situação de desequilíbrio grave que poderá vir a desvirtuar completamente as intenções da reforma.

Uma vez consignados os contributos vertidos e clarificados os pontos de crítica referenciados, a ANMP, reconhecendo a oportunidade e necessidade da presente iniciativa legislativa, emite parecer favorável à presente iniciativa legislativa.

Associação Nacional dos Municípios Portugueses

Coimbra, 13 de Março de 2012