



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

---

## **Pacote legislativo sobre habitação - 2018**

### **Relatório sobre as audições realizadas e os contributos recebidos – volume I**

*(Versão preliminar, **rectificada em 18.9.2018**)*

**Deputada Helena Roseta**

Coordenadora do GTHRUPC

Setembro de 2018

## Índice

<b>1. Iniciativas e metodologia</b>	1
1.1 Iniciativas entradas	1
1.2 Metodologia de apreciação definida pelo Grupo de Trabalho	3
1.3 Suspensão temporária dos despejos – Lei 30/2018, de 16 de julho	4
1.4 Iniciativas pendentes organizadas por temas	4
- Direito de preferência	4
- Arrendamento (Código Civil, NRAU e Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados)	5
- Fiscalidade (IRS e AIMI)	5
- Património Público, Finanças Locais e Municípios	5
- Outros Temas (Projectos de Resolução)	6
<b>2. Audições realizadas e contributos recebidos</b>	6
2.1 Audições entre 5 de junho e 18 de julho, com indicação dos partidos que as solicitaram	6
2.2 Audição por escrito solicitada	9
2.3 Contributos escritos recebidos	10
<b>3. Principais críticas e sugestões apresentadas</b>	10
3.1 Associações de Inquilinos e Mediadores	10
- AIL – Associação de Inquilinos Lisbonenses	10
- AICNP – Associação de Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal	14
- APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal	15
3.2 Confederações e Associações Empresariais e de Comércio e Serviços	16
- CCP – Confederação do Comércio e Serviços de Portugal	16
- AHRESP – Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal	18
- UACS – União de Associações de Comércio e Serviços	18
- ACP – Associação dos Comerciantes do Porto	20
- CPPME – Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas	20
- APB – Associação Portuguesa de Bancos	21
3.3 Colectividades	22
- CPCCRD – Confederação Portuguesa das Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto	22
3.4 Associações de Proprietários	23
- ALP – Associação Lisbonense de Proprietários	24
- ANP – Associação Nacional de Proprietários	26
- APANP – Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal	27
3.5 Ordens Profissionais	28
- ON - Ordens dos Notários	28
- OSAE - Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução	30
- OA - Ordem dos Advogados	32
3.6 Especialistas individuais	34
- Professora Doutora Olinda Garcia	34
- Dr <sup>a</sup> Regina Pereira	37
3.7 Cooperativas e movimentos cívicos	39
- Plataforma Morar em Lisboa	39
- Cooperativa 99%	41
- Habita 65 – Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade	44
3.8 Defesa do consumidor	46
- DECO – Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor	46

3.9 Associações e movimentos de pensionistas, idosos e deficientes	48
- APRe! – Associação de Aposentados, Pensionistas e Reformados	49
- MURPI – Confederação Nacional de Reformados, Pensionistas e Idosos	51
- APD – Associação Portuguesa de Deficientes	52
<b>4. Audição do governo e entidades públicas</b>	54
4.1 Membros do governo	54
- Secretária de Estado da Habitação	54
- Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais	56
- Secretária de Estado da Segurança Social	57
4.2 Institutos, Serviços Públicos e Misericórdia de Lisboa	57
- DGAJ – Direcção Geral da Administração da Justiça	58
- IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos de Justiça	59
- SCML – Santa Casa da Misericórdia de Lisboa	59
- ISS – Instituto da Segurança Social	61
- IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana	61
4.3 Municípios	62
- Câmara Municipal de Lisboa	62
4.4 Conselho Superior de Magistratura	65
<b>5. Conexão com a Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa (COFMA)</b>	66
<b>6. Conclusões, encaminhamento e publicitação</b>	67

## **ANEXOS**

### **Contributos escritos recebidos (por ordem alfabética das entidades)**

1. AHRESP - de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal
2. AIL – Associação de Inquilinos Lisbonenses- dois documentos
3. ALP - Associação Lisbonense de Proprietários
4. APB - Associação Portuguesa de Bancos sobre a Proposta de lei 129/XIII
5. APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal
6. APRe! – Associação de Aposentados Pensionistas e Reformados
7. CCP - Confederação do Comércio e Serviços de Portugal
8. CPCCRD - Confederação Portuguesa das Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto
9. CPPME - Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas
10. CSM - Conselho Superior de Magistratura
11. DECO - Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor
12. DGAJ – Direcção Geral da Administração da Justiça
13. Habita 65 – Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade
14. IHRU- Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana
15. Professora Doutora Maria Olinda Garcia
16. Secretária de Estado da Habitação
17. Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais
18. UACS - União de Associações de Comércio e Serviços

# Pacote legislativo da habitação – 2018

## Relatório sobre as audições realizadas e os contributos recebidos

### 1. Iniciativas e metodologia

#### 1.1 Iniciativas entradas

Na sequência de agendamentos requeridos pelo PCP em 4 de maio e pelo CDS-PP em 10 de maio, deram entrada na AR 27 iniciativas legislativas sobre a temática da habitação, entre projectos de lei, propostas de lei e projectos de resolução.

É a seguinte a lista de iniciativas apresentadas pelos diferentes partidos e pelo governo:

**PSD - Partido Social-Democrata** (3 projectos de lei e 6 projectos de resolução)

- [Projecto de lei 864/XIII \(PSD\)](#) - Alteração do Código ao Imposto sobre Pessoas Singulares para dedução de encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento
- [Projecto de lei 866/XIII \(PSD\)](#) - Alteração da taxa especial dos rendimentos prediais
- [Projecto de lei nº 863/XIII \(PSD\)](#) - Revogação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)
- [Projecto de Resolução 1585/XIII \(PSD\)](#) - Dinamização da Comissão Nacional da Habitação
- [Projecto de Resolução 1586/XIII \(PSD\)](#) - Recomenda ao Governo que crie um seguro de renda
- [Projecto de resolução 1587/XIII \(PSD\)](#) - Aperfeiçoamento do Balcão Nacional do Arrendamento
- [Projecto de Resolução 1588/XIII \(PSD\)](#) - Recomenda ao Governo que crie um subsídio para o arrendamento em situações de fragilidade súbita
- [Projecto de Resolução 1589/XIII \(PSD\)](#) - Recomenda ao Governo que crie um subsídio para o arrendamento para famílias numerosas e monoparentais
- [Projecto de Resolução 1591/XIII \(PSD\)](#) - Programa de Cooperação entre o Estado e as autarquias locais para o aproveitamento do Património Imobiliário Público com vista ao arrendamento

**PS – Partido Socialista** (1 projecto de lei)

- [Projecto de lei 854/XIII \(PS\)](#) - Estabelece um regime extraordinário e transitório de proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatários e residam no mesmo local há mais de 15 anos

**BE – Bloco de Esquerda** (5 projectos de lei)

- [Projecto de lei n.º 847/XIII/3.ª \(BE\)](#) - estabelece medidas de combate à precariedade no arrendamento habitacional (introduz alterações ao Código Civil, aprovado pelo decreto-lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, e ao Novo Regime de Arrendamento Urbano)

- [Projecto de lei n.º 848/XIII/3.ª \(BE\)](#) - altera o Código Civil, aprovado pelo decreto-lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, para aprimoramento do exercício do direito de preferência pelos arrendatários (septagésima quarta alteração ao dl 47344/66 de 25 de novembro)
- [Projecto de lei n.º 849/XIII/3ª \(BE\)](#) - assegura aos municípios mecanismos de financiamento adequados à promoção de políticas de habitação (procede à sétima alteração à Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro)
- [Projecto de lei n.º 850/XIII/3ª \(BE\)](#) – estabelece a punição contra-ordenacional por assédio no arrendamento
- [Projecto de lei 853/XIII \(BE\)](#) - Estabelece a suspensão de prazos do novo Regime do Arrendamento Urbano e de processos de despejo

#### **CDS-PP - Partido do Centro Democrático e Social (1 projecto de lei e 5 projectos de resolução)**

- [Projecto de lei 821/XIII \(CDS-PP\)](#) - Cria um incentivo ao arrendamento habitacional, reduzindo a taxa de tributação autónoma, em sede de IRS, dos rendimentos prediais, resultantes de contratos de arrendamento para habitação, procedendo à alteração do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro
- [Projecto de resolução 1476/XIII \(CDS-PP\)](#) - Recomenda ao Governo que proceda à alteração do sistema de fundos de reserva dos edifícios em vigor, garantindo a sua efetiva existência e utilização devida, através de uma fiscalização a ser realizada pelos municípios, promovendo a existência do financiamento necessário para a conservação dos edifícios
- [Projecto de resolução 1477/XIII \(CDS-PP\)](#) - recomenda ao Governo a adoção de medidas para a proteção e promoção do arrendamento, nomeadamente as medidas necessárias para a criação do regime jurídico do seguro de renda
- [Projecto de Resolução 1582/XIII \(CDS-PP\)](#) - Transparência nos processos de alienação ao fundo nacional de reabilitação do edificado de imóveis do Estado
- [Projecto de Resolução 1583/XIII \(CDS-PP\)](#) - Recomenda ao Governo, em articulação com a Câmara Municipal de Lisboa, que proceda à reconversão e reabilitação dos edifícios que integram a Colina de Santana, em Lisboa, para que possam ser utilizados para habitação, num programa a criar, ou já existente, com vista ao arrendamento para fins habitacionais a preços moderados, principalmente dirigido a jovens e famílias de classe média
- [Projecto de Resolução 1584/XIII \(CDS-PP\)](#) - Recomenda ao Governo que proceda ao levantamento do Património Imobiliário da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, no sentido de criar um programa com vista à reabilitação ou construção de imóveis para arrendamento para fins habitacionais a preços moderados

#### **PCP – Partido Comunista Português (1 projecto de lei)**

- [Projecto de lei n.º 770/XIII/3.ª \(PCP\)](#) - Revoga a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano aprovado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto

#### **PEV – Partido Ecologista Os Verdes (1 projecto de lei)**

- [Projeto de lei n.º 852/XIII/3ª \(PEV\)](#) - Revoga a Lei nº 31/2012 de 14 de agosto (Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano)

## PAN – Pessoas – Animais – Natureza (1 projecto de resolução)

- [Projecto de resolução n.º 1555/XIII \(PAN\)](#) - Recomenda ao Governo que reformule os trâmites do Balcão Nacional de Arrendamento

## Governo (3 propostas de lei)

- [Proposta de lei 127/XIII \(Gov\)](#) - Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível
- [Proposta de lei 128/XIII \(Gov\)](#) - Estabelece taxas autónomas diferenciadas de IRS para rendimentos prediais nos contratos de arrendamento habitacionais de longa duração
- [Proposta de lei 129/XIII \(Gov\)](#) - Estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade

A maior parte destas iniciativas baixou à 11ª Comissão sem votação, com excepção das seguintes iniciativas do PSD, que não foram integradas nos debates de 4 e 10 de maio:

- projectos de lei 863/XIII(PSD), 864/XIII(PSD) e 866/XIII(PSD)
- projectos de resolução 1585/XIII(PSD), 1587/XIII(PSD) e 1589/XIII(PSD)

## 1.2 Metodologia de apreciação definida pelo Grupo de Trabalho

Face à quantidade de iniciativas, aos curtos prazos de apreciação e à diversidade de temas abrangidos, a 11ª Comissão remeteu as 27 iniciativas para o Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade, que fixou em 15 de maio a seguinte metodologia:

- apreciação imediata de dois diplomas sobre suspensão de despejos, os **projectos de lei 853/XIII (BE) e 854/XIII (PS)**, com votação indiciária em sede de GTHRUPC ainda em maio (realizada em 23.5.2018)
- organização temática das restantes iniciativas, para facilitar a sua apreciação
- realização de audições sobre as restantes iniciativas até meados de junho, de acordo com as propostas dos vários grupos parlamentares e recolha complementar de contributos escritos
- apresentação de propostas de especialidade após conclusão das audições
- votação indiciária a tempo de promover a votação final global antes de terminar a presente sessão legislativa

A lista de entidades a ouvir foi aprovada pelo GTHRUPC em 30 de maio. Ficou então assente que, dada a quantidade de entidades, algumas seriam convidadas a pronunciar-se por escrito,

seguindo-se o mesmo procedimento para as entidades que não pudessem comparecer na data marcada. A todas as entidades deveria ser enviada a lista das iniciativas em debate.

### 1.3 Suspensão temporária dos despejos – Lei 30/2018, de 16 de julho

Os **projectos de lei 853/XIII (BE)** e **854/XIII (PS)** foram substituídos por um texto de substituição aprovado pela 11ª Comissão em 30 de maio de 2018. O texto de substituição foi submetido a votação no plenário, que em 6.6.2018 o aprovou na generalidade, com os votos contra do PSD e do CDS-PP e a favor do PS, BE, PCP, PEV e PAN. O plenário assumiu por unanimidade a votação indiciária realizada na Comissão e **aprovou o diploma em votação final global**, com os votos contra do PSD e do CDS-PP e a favor do PS, BE, PCP, PEV e PAN, dando origem ao [Decreto da Assembleia 217/XIII](#) - “Regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos” promulgado pelo PR em 8.7.2018 e publicado como [Lei 30/2018 - Regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos](#), de 16 de julho.

### 1.4 Iniciativas pendentes organizadas por temas

Dado que as audições sobre o conjunto de diplomas em apreciação se prolongaram até 18.7.2018, a 11ª Comissão deliberou **prorrogar a apreciação do conjunto de diplomas** em causa, fixando a apresentação de propostas de alteração na especialidade para o início da sessão legislativa seguinte, **com excepção do projecto de lei 848/XIII (BE)** – “altera o Código Civil, aprovado pelo decreto-lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, para aprimoramento do exercício do direito de preferência pelos arrendatários”, que foi apreciado e submetido ao plenário no dia 18.7.2018, com os resultado adiante explicitados.

No dia 18.7.2018 foram ainda submetidos a votação na generalidade, a pedido dos proponentes, os **projectos de lei 770/XIII (PCP), 847/XIII (BE), 849/XIII (BE) e 850/XIII (BE)**. O **projecto de lei 770/XIII (PCP)** e o **projecto de lei 849/XIII (BE)** foram **rejeitados**, o primeiro com os votos contra do PSD e do CDS-PP, a abstenção do PS e os votos favoráveis do BE, PCP, PEV e PAN e o segundo com os votos contra do PSD, PS e CDS-PP, a abstenção do PAN e os votos a favor do BE, PCP e PEV. Os **projectos de lei 847/XIII (BE) e 850/XIII (BE)** foram **aprovados na generalidade**, o primeiro com os votos contra do PSD, a abstenção do CDS-PP e os votos a favor do PS, BE, PCP, PEV e PAN, e o segundo com os votos contra do PSD e do CDS-PP e os votos a favor do PS, BE, PCP, PEV e PAN, baixando ambos à 11ª Comissão para apreciação na especialidade.

#### Direito de preferência

O projecto de lei 848/XIII (BE) foi retirado a favor do **texto de substituição do Projecto de lei 848/XIII (BE)**, que garante o exercício do direito de preferência pelos arrendatários, alterando o Código Civil. Foi submetido a votação no plenário em 18.7.2018, tendo sido aprovado na generalidade, com os votos contra do PSD e do CDS-PP e a favor. O plenário aprovou por unanimidade a assunção das votações indiciárias realizadas em Comissão e o texto foi **aprovado em votação final global** com os votos contra do PSD e do CDS-PP e a favor do PS, BE, PCP, PEV e PAN.

O diploma aprovado deu origem ao [Decreto 233/XIII da AR - Garante o exercício do direito de preferência pelos arrendatários](#) (altera o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966), publicado em 27.7.2018.

Em 1.8.2018 o PR devolveu o Decreto 233/XIII à AR para clarificação, acompanhado de uma nota ao Presidente da AR, estando prevista a sua reapreciação em plenário no dia 21.9.2018.

#### Arrendamento (Código Civil, NRAU e Regime Jurídico dos Obras em Prédios Arrendados)

- **Proposta de lei 129/XIII (Gov)** - Estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade
- **Projeto de lei n.º 847/XIII/3.ª (BE)** - estabelece medidas de combate à precariedade no arrendamento habitacional (introduz alterações ao Código Civil, aprovado pelo decreto-lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, e ao Novo Regime de Arrendamento Urbano)
- **Projeto de lei n.º 848/XIII/3.ª (BE)** - altera o Código Civil, aprovado pelo decreto-lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, para aprimoramento do exercício do direito de preferência pelos arrendatários (septagésima quarta alteração ao dl 47344/66 de 25 de novembro)
- **Projeto de lei n.º 850/XIII/3ª (BE)** – estabelece a punição contra-ordenacional por assédio no arrendamento
- **Projeto de lei n.º 852/XIII/3ª (PEV)** - Revoga a Lei nº 31/2012 de 14 de agosto (Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano)

\* Nota: sobre a matéria do arrendamento, encontram-se, ainda, pendentes:

- **Projecto de resolução 1587/XIII (PSD)** - Aperfeiçoamento do Balcão Nacional do Arrendamento
- **Projeto de resolução 1555/XIII (PAN)** - Recomenda ao Governo que reformule os trâmites do Balcão Nacional de Arrendamento

#### Fiscalidade (IRS e AIMI)

- **Proposta de lei 127/XIII (Gov)** - Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível
- **Proposta de lei 128/XIII (Gov)** - Estabelece taxas autónomas diferenciadas de IRS para rendimentos prediais nos contratos de arrendamento habitacionais de longa duração
- **Projeto de lei 821/XIII (CDS-PP)** - Cria um incentivo ao arrendamento habitacional, reduzindo a taxa de tributação autónoma, em sede de IRS, dos rendimentos prediais, resultantes de contratos de arrendamento para habitação, procedendo à alteração do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro
- **Projeto de lei 864/XIII (PSD)** - Alteração do Código ao Imposto sobre Pessoas Singulares para dedução de encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento
- **Projeto de lei 866/XIII (PSD)** - Alteração da taxa especial dos rendimentos prediais
- **Projeto de lei nº 863/XIII (PSD)** - Revogação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)



## Património Público, Finanças Locais e Municípios

- **Projeto de lei n.º 849/XIII/3ª (BE)** - assegura aos municípios mecanismos de financiamento adequados à promoção de políticas de habitação (procede à sétima alteração à Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro)

\* Nota: sobre a matéria, encontram-se, ainda, pendentes:

- **Projeto de Resolução 1582/XIII (CDS-PP)** - Transparência nos processos de alienação ao fundo nacional de reabilitação do edificado de imóveis do Estado
- **Projeto de Resolução 1583/XIII (CDS-PP)** - Recomenda ao Governo, em articulação com a Câmara Municipal de Lisboa, que proceda à reconversão e reabilitação dos edifícios que integram a Colina de Santana, em Lisboa, para que possam ser utilizados para habitação, num programa a criar, ou já existente, com vista ao arrendamento para fins habitacionais a preços moderados, principalmente dirigido a jovens e famílias de classe média
- **Projeto de Resolução 1584/XIII (CDS-PP)** - Recomenda ao Governo que proceda ao levantamento do Património Imobiliário da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, no sentido de criar um programa com vista à reabilitação ou construção de imóveis para arrendamento para fins habitacionais a preços moderados
- **Projeto de Resolução 1591/XIII (PSD)** - Programa de Cooperação entre o Estado e as autarquias locais para o aproveitamento do Património Imobiliário Público com vista ao arrendamento

## Outros Temas (Projetos de Resolução)

\* Nota: sobre as matérias dos seguros de renda, subsídios de renda, propriedade horizontal, condomínios, reabilitação, Comissão Nacional de Habitação, Balcão Nacional do Arrendamento e subsídios ao arrendamento, encontram-se, ainda, pendentes:

- **Projeto de resolução 1477/XIII (CDS-PP)** - recomenda ao Governo a adoção de medidas para a proteção e promoção do arrendamento, nomeadamente as medidas necessárias para a criação do regime jurídico do seguro de renda
- **Projeto de Resolução 1586/XIII (PSD)**- Recomenda ao Governo que crie um seguro de renda
- **Projeto de Resolução 1588/XIII (PSD)** - Recomenda ao Governo que crie um subsídio para o arrendamento em situações de fragilidade súbita
- **Projeto de Resolução 1589/XIII (PSD)** - Recomenda ao Governo que crie um subsídio para o arrendamento para famílias numerosas e monoparentais
- **Projeto de resolução 1476/XIII (CDS-PP)** - Recomenda ao Governo que proceda à alteração do sistema de fundos de reserva dos edifícios em vigor, garantindo a sua efetiva existência e utilização devida, através de uma fiscalização a ser realizada pelos municípios, promovendo a existência do financiamento necessário para a conservação dos edifícios
- **Projeto de Resolução 1585/XIII (PSD)** - Dinamização da Comissão Nacional da Habitação

## 2. Audições realizadas e contributos recebidos

## 2.1 Audições entre 5 de junho e 18 de julho, com indicação dos partidos que as solicitaram

### 05.06.18 – 17H30 (terça-feira)

- **Associações e Comissões de Inquilinos**
  - AIL – Associação de Inquilinos Lisbonenses (PSD, PS, BE, CDS/PP, PCP)
  - AICNP – Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal (PSD, PS, BE, PCP, CDS/PP)

*Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=2966&title=audicao-conjunta-presidentes-da-associacao-de-inquilinos-lisbonense>*
- **Associações de Mediadores e entidades relacionadas com o mercado de Arrendamento Urbano**
  - APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (PS, CDS/PP) (*enviou contributo escrito*)

### 12.06.18 – 11H00 (terça-feira)

- **Confederações e Associações Empresariais e de Comércio e Serviços**
  - CCP – Confederação do Comércio e Serviços de Portugal (PS, CDS/PP)
  - CPPME - Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas (PS, PCP)
  - UACS - União de Associações de Comércio e Serviços (PS)
  - ACP - Associação dos Comerciantes do Porto (PS)
  - AHRESP - Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (PS)

*Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=2993&title=audicao-conjunta>*

### 14.06.18 – 17H30 - após plenário (quinta-feira)

- **Associações de Proprietários**
  - ALP – Associação Lisbonense de Proprietários (PSD, PS, CDS/PP)
  - ANP - Associação Nacional de Proprietários (PSD, PS, CDS/PP)
  - APANP – Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal (PS)

*Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3003&title=audicao-conjunta>*

### 20.06.18 – 14H00 (quarta-feira)

- **Entidades públicas ligadas ao Balcão Nacional do Arrendamento**
  - DGAJ - Direção-Geral da Administração da Justiça; (CDS/PP)
  - IGFEJ - Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça (PSD)

*Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3015&title=audicao-do-diretor-geral-de-administracao-da-justica-dgaj-e-de-jorge>*

### 20.06.18 – 17H30 (quarta-feira)

- **Especialistas individuais em arrendamento**
  - Prof. Dr<sup>a</sup> Maria Olinda Garcia - Universidade de Coimbra (PSD)
  - Dr<sup>a</sup> Regina Santos Pereira – Advogada, Sócia da SRS Advogados (PSD)

Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3020&title=audicao-de-maria-olinda-garcia-e-regina-santos-pereira>

**21.06.18 – 17H30 - após plenário** (quinta-feira)

- **Ordens Profissionais**
  - Ordem dos Notários (PS)
  - Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução (PS, CDS/PP)
  - Ordem dos Advogados (PS, CDS/PP)

Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3028&title=audicao-de-jorge-batista-da-silva-bastonario-da-ordem-dos-notarios-j>

**21.06.18 – 19H00 - após plenário** (quinta-feira)

- **Entidades Culturais**
  - CPCCRD - Confederação Portuguesa das Coletividades de Cultura, Recreio e Desporto (PS)

Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3029&title=audicao-do-presidente-da-confederacao-portuguesa-das-coletividades-de>

**26.06.18 – 16H00** (terça-feira)

- **Governo**
  - Secretária de Estado da Habitação (PS, CDS/PP), **Ana Pinho**
  - Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais (PS), **António Mendonça Mendes**
  - Secretária de Estado da Segurança Social (PS, CDS/PP), **Cláudia Joaquim**

Transmissão na ARTV- <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3042&title=audicao-conjunta-secretarios-de-estado-da-habitacao-assuntos-fiscais>

**26.06.18 – 18H00** (terça-feira)

- **Autarquias Locais**
  - CML – Câmara Municipal de Lisboa (PS, CDS/PP)
  - CMP – Câmara Municipal do Porto (PS, CDS/PP) (não pôde comparecer)

Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3043&title=audicao-de-paula-marques-vereadora-da-camara-municipal-de-lisboa>

**27.06.18 – 14H00** - (quarta-feira) – não realizada

- ASF - Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (PSD) (não pôde comparecer)

**27.06.18 – 17H30 - após plenário** (quarta-feira)

- **Outras associações, cooperativas e movimentos de cidadãos**
  - Plataforma “Morar em Lisboa”; (BE e PCP)
  - Cooperativa trabalhar com os 99% (PCP)

- Associação Habita (BE) (não pôde comparecer)

Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3055&title=audicao-conjunta-associacao-habita-plataforma-morar-em-lisboa-coo>

#### **28.06.18 – 17H30 após plenário** (quinta-feira)

- **Institutos públicos e Misericórdia de Lisboa**

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP; (CDS/PP)

- Instituto da Segurança Social; (CDS/PP)

- Santa Casa da Misericórdia de Lisboa (CDS/PP)

Transmissão na ARTV- <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3063&title=audicao-conjunta-instituto-da-habitacao-e-da-reabilitacao-urbana-ins>

E ainda, por consenso e após pedido de audiência da APRE! e da Habita 65:

#### **05.07.18 – 17H30 após plenário** (quinta-feira)

- **Associações e movimentos de pensionistas, idosos e deficientes**

- APRE! - Associação de Aposentados Pensionistas e Reformados

- Murpi - Confederação Nacional de Reformados Pensionistas e Idosos

- APD - Associação Portuguesa de Deficientes

Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3082&title=audiencia-conjunta-presidente-da-associacao-portuguesa-de-deficiencia>

#### **18.7.2018 – 12.00**

- **Habita 65 - Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade**

Transmissão na ARTV - <http://www.canal.parlamento.pt/?cid=3143&title=audicao-da-associacao-habita-sobre-o-pacote-legislativo-relativo-ao-a>

## **2.2 Audição por escrito solicitada**

Foi solicitada a audição por escrito das seguintes entidades, com indicação do partido que o solicitou:

### **Associações de Autarquias e congéneres**

- ANMP – Associação Nacional dos Municípios Portugueses (PSD, CDS/PP)

- ANAFRE – Associação Nacional de Freguesias (CDS/PP)

- APHM - Associação Portuguesa de Habitação Municipal (BE)

### **Conselhos Superiores**

- Conselho Superior da Magistratura (CDS/PP)

- Conselho Superior do Ministério Público (CDS/PP)

### **Outras associações e organizações de cidadãos**

- DECO - Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor (PS)

- CIAN - Comissão de Inquilinos das Avenidas Novas (PSD, PS)

- ARC – Associação das Repúblicas de Coimbra (PS)

## Entidades do sector social

- Santa Casa da Misericórdia do Porto (CDS/PP)

### 2.3 Contributos escritos recebidos

Várias entidades recebidas em audição entregaram documentos escritos. Foram também recebidos contributos de outras entidades, quer convidadas a pronunciar-se por escrito, quer por iniciativa própria. A lista dos contributos recebidos é a seguinte, por ordem alfabética das entidades, podendo os mesmos ser consultados no volume de anexos deste relatório:

1. AHRESP - de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal
2. AIL – Associação de Inquilinos Lisbonenses- dois documentos
3. ALP - Associação Lisbonense de Proprietários
4. APB - Associação Portuguesa de Bancos sobre a Proposta de lei 129/XIII
5. APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal
6. APRe! – Associação de Aposentados Pensionistas e Reformados
7. CCP - Confederação do Comércio e Serviços de Portugal
8. CPCCRD - Confederação Portuguesa das Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto
9. CPPME - Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas
10. CSM - Conselho Superior de Magistratura
11. DECO - Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor
12. DGAJ – Direcção Geral da Administração da Justiça
13. Habita 65 – Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade
14. IHRU- Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana
15. Professora Doutora Maria Olinda Garcia
16. Secretária de Estado da Habitação
17. Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais
18. UACS - União de Associações de Comércio e Serviços

## 3. Principais críticas e sugestões apresentadas

### 3.1 Associações de Inquilinos e Mediadores - 5.6.2018 – audição conjunta da AIL, AICNP e APEMIP

- **AIL – Associação de Inquilinos Lisbonenses** (*audição e contributo escrito*)

A AIL – Associação de Inquilinos Lisbonenses, através do Dr. Romão Lavadinho, Presidente, não se pronunciou sobre os projectos em discussão, mas sobre o que considera necessário em matéria de habitação, tendo procedido à leitura de documento que entregou.

Em termos gerais, a considera que o Estado não tem cumprido com a sua obrigação de garantir o direito constitucional à habitação. O estímulo ao arrendamento foi preterido pelo apoio público à aquisição de casa própria. No mercado de arrendamento continuam a verificar-se graves desmandos e falhas (despejos em larga escala, oferta reduzida, rendas cada vez mais caras) e são necessárias medidas em vários planos.

A AIL recordou que em abril de 2013 pediu a revogação da lei 31/2012, de 14 de agosto e que em 2017 apoiou a necessidade de lhe fazer pequenas alterações. Em abril de 2018 retomou as suas posições:

- revogação do NRAU de 2012
- revisão e actualização do regime do arrendamento urbano com vista a garantir dois grandes objectivos: estabilidade e segurança no arrendamento
- a nova legislação deve garantir maior equilíbrio entre as proprietários e inquilinos e rendas compatíveis com os rendimentos das famílias.

Quanto ao arrendamento não habitacional, a AIL defende a manutenção dos contratos. A suspensão dos despejos deve ser para todos, habitacionais e não habitacionais.

A taxa de esforço das famílias, em Portugal, não devia ir além dos 15%.

O Balcão Nacional do Arrendamento deve ser encerrado, até porque o incumprimento dos inquilinos é muito pequeno (apenas 0,45%). Os conflitos devem ser resolvidos em tribunal.

Em matéria de obras, deve haver maior fiscalização nas obras de conservação regular do locado. Em caso de obras profundas, deve ser garantido ao inquilino o direito de voltar ao locado, ou, em alternativa, uma indemnização equivalente a 5 anos de renda e não inferior a 1/20 do Valor Patrimonial Tributário (VPT) actualizado.

Em caso de incumprimento de obras coercivas pelo proprietário, a AIL defende a penalização em sede de IMI.

Quanto ao Alojamento Local (AL), a AIL defende: a diferenciação entre regras a aplicar ao alojamento turístico sazonal, em período de férias, e o alojamento turístico nas cidades; competências e meios aos municípios para regulamentar o alojamento local através de operadores e plataformas; limitação do AL ao máximo de 50% das habitações, em prédios de propriedade total; obrigação de comunicação prévia às assembleias de condóminos e seguro multirriscos obrigatório; agravamento até 20% da contribuição regular para o condomínio; em caso de condomínio, as condições de uso para AL devem figurar em ata ou regulamento; uma declaração do condomínio sobre o cumprimento destas condições poderia ser anexa ao registo do AL.

Sobre o universo de contratos de arrendamento anteriores a 1990, a AIL informa que em 2011 eram 255.000, num total de 735.000 na sua totalidade. Em 2016, este número era de 138 mil contratos.

### **Medidas concretas propostas**

#### **1. No plano administrativo**

- a **fiscalização do estado de conservação do locado pelos municípios**, com certificação do mesmo na celebração do contrato ou entrega do locado
- o **registo municipal prévio e obrigatório** de todos os locados para arrendamento habitacional, bem como dos respectivos contratos e alterações, com comunicação à Autoridade Tributária para efeitos fiscais

- a criação de um **seguro de renda** obrigatório para os senhorios, para cobrir eventuais incumprimentos de pagamento, e de um **seguro multirriscos** obrigatório para os inquilinos, para cobertura de eventuais danos, eliminando a exigência de fianças ou outras garantias

- a **subsidição do arrendamento** pelo Estado face às situações de carência e fragilidade social

## **2. No plano fiscal**

### **IRS**

- **Para proprietários** – taxas e escalões iguais e não englobáveis para arrendamento habitacional e não habitacional; cálculo do rendimento em função da área útil; escalonamento de acordo com o rendimento por m<sup>2</sup> de cada locado; dedução das despesas realizadas nos locais arrendados; benefícios fiscais progressivos, premiando a renovação dos contratos, podendo a renda ser actualizada, em caso de renovação do contrato, até 1,5 vezes o coeficiente de actualização de rendas

- **Para inquilinos** - dedução de 15% das rendas habitacionais, até um máximo de 1,5 da RMN em vigor; dedução das despesas com obras acordadas com os senhorios e nos mesmos moldes

### **IMI**

- Redução progressiva, por decisão municipal, do IMI/AIMI para imóveis arrendados por prazos não inferiores a 5 anos

### **IRC**

- Taxar nos mesmos moldes do IRS os imóveis arrendados propriedade de IPSS, Misericórdias, Fundações, Associações, etc

## **3. No plano dos direitos e das obras**

- **extinção do Balcão Nacional do Arrendamento**, atribuindo a resolução de conflitos, para além dos tribunais comuns, a tribunais especializados e aos julgados de paz

- **garantia da estabilidade contratual e continuidade** dos contratos anteriores ao RAU (nov de 1990) ou ao NRAU (agosto 2012), independentemente da idade, condição de recursos ou grau de deficiência do inquilino

- **fundamentação da oposição à renovação** dos contratos e sanção, caso não seja dado o destino invocado

- garantia da **obrigatoriedade de conservação regular** dos imóveis

- garantia do **direito de preferência do inquilino** na transmissão onerosa do locado

- **garantia do realojamento** dos inquilinos após obras de reabilitação/regeneração ou, em alternativa, indemnização de 60 meses de renda, no valor mínimo de 1/20 do VPT actualizado

- **alargamento da suspensão dos despejos a todos os inquilinos** e não apenas aos que têm mais de 65 anos ou limitações

*Em Julho de 2018, a AIL apresentou um documento complementar, insistindo nas seguintes propostas:*

**1. Quanto à legislação do arrendamento:**

- Que se elabore e institua uma nova legislação que regule e fiscalize o mercado do arrendamento e se revogue a actual legislação.
- Que se suspendam os despejos por obras e por não renovação dos contratos, em todo o inquilinato, até que vigore a nova legislação.
- Que se determine a obrigatoriedade para todos os contratos de arrendamento de um SEGURO DE RENDA e de um SEGURO MULTIRRISCOS, eliminando-se fiadores e outras garantias.
- Que seja obrigatório o registo dos contratos nos respectivos Municípios, que verificarão previamente as condições de habitabilidade, e que os comunicarão à Autoridade Tributária para efeitos fiscais, tanto para os senhorios como para os inquilinos.
- Que seja obrigatório o pagamento/recebimento das rendas através de depósito ou transferência bancária, bem como para as situações de hospedagem, quartos, residências para estudantes e/ou similares, obrigatoriedade progressivamente extensível a todos os contratos de arrendamento em vigor.

**2. Quanto à fiscalidade sobre as rendas e a propriedade arrendada:**

- Que em sede de IRS/IRC o rendimento das rendas seja taxado autonomamente, sem englobamento e se estabeleçam escalões e taxas idênticos aos rendimentos do trabalho e das pensões.
- Que em sede de IRS/IRC se deduza na totalidade o custo do SEGURO DE RENDA para que este não venha a sobrecarregar as rendas.
- Que o rendimento a taxar seja calculado sobre o m<sup>2</sup> do local arrendado.
- Que as renovações dos contratos sejam incentivadas reduzindo-se progressivamente o IRS/IRC, até limites razoáveis.
- Que se reduza progressivamente o IMI de acordo com as renovações contratuais, até um limite razoável.

**3. Quanto à fiscalidade dos inquilinos:**

- Que em sede de IRS se deduzam todas as rendas, independentemente do ano da celebração do contrato, estabelecendo um valor mínimo e um valor máximo superiores aos actualmente previstos.
- Que se isente de IRS/IRC as indemnizações pagas por despejos, tendo em conta que as mesmas configuram uma perspectiva de resolução de habitação para os inquilinos despejados, não tendo um carácter de rendimento.
- Que em sede IRS se deduza na totalidade o custo do SEGURO MULTIRRISCOS para não sobrecarregar a taxa de esforço do inquilino com as despesas de habitação.

**4. Quanto ao uso da propriedade:**



- Que de forma progressiva e acentuada se agrave o IMI sobre todos os edifícios, locados e fracções devolutos e/ou sem utilização há mais de um ano, independentemente da natureza do respectivo proprietário, de forma a incentivar o uso da propriedade.

- Que se aloque urgentemente a propriedade pública vocacionada para habitação em bolsas destinadas ao arrendamento, primordialmente destinada a jovens, situações de risco, famílias monoparentais ou com rendimentos médios baixos, com uma taxa de esforço para a renda não superior a 25% do rendimento dos inquilinos.

- Que se aloque urgentemente propriedade de entidades de natureza social diversa e/ou cooperativa, bem como se possibilite a agregação de propriedade privada, a bolsas destinadas ao arrendamento com programas de rendas controladas, ou condicionadas, ou convencionadas, ou acessíveis, de forma a aumentar a concorrência no mercado, a oferta e a satisfação da procura.

#### **5. Quanto ao arrendamento não habitacional:**

- Deve ser tratado em capítulo distinto ou em diploma próprio, que se entende como a solução mais apropriada, uma vez que importa atender às especificidades das diferentes actividades económicas e/ou sociais tendo em conta quer as obrigações legais respectivas, quer os investimentos apropriados, considerando, em particular, os prazos contratuais e os quesitos para a sua denúncia.

- **AICNP - Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal** (audição)

A **AICNP – Associação de Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal** apresentou três questões iniciais:

- nas 27 iniciativas legislativas apresentadas há uma omissão a que nenhuma responde – a necessidade de fiscalização dos senhorios em termos de conservação do locado. Ninguém fiscaliza e a AICNP tem conhecimento diário de arrendamentos habitacionais sem nenhuma condições. A lei obriga à existência do certificado energético, mas não há entidade fiscalizadora. É verdade que podem ser pedidas vistorias pelos inquilinos, que muitas vezes determinam a realização de obras coercivas pelo proprietário. Mas se este não as faz, quando muito há uma contra-ordenação e a obra continua por fazer. O inquilino, se não tiver autorização do senhorio, não pode fazer obras.

- a lei 31/2012 não permitiu dinamizar o mercado de arrendamento, em parte porque os espaços arrendados libertados são aproveitados para o Alojamento Local. A oferta de arrendamento é insuficiente, apesar da vasta legislação

- há uma subida efectiva dos preços nos centros urbanos, que leva as pessoas a sair do centro da cidade por incapacidade de suportar o valor da renda

A AICNP concorda com o incentivo aos contratos mais longos, mas questiona o facto de não haver incentivo para as obras necessárias. Este tema é também muito importante para os condomínios – daqui a alguns anos, os condomínios vão precisar de reabilitação urbana. A

AICNP admite que o BNA passasse a tratar também dos incumprimentos dos senhorios em matéria de obras.

Em matéria de rendas, a AICNP pretende que as rendas habitacionais tenham limites na taxa de esforço (esta limitação só se aplica actualmente na transição dos contratos antigos para o NRAU). Não está prevista nenhuma limitação quando os inquilinos perdem rendimentos, mesmo com contratos recentes. É outra omissão da lei. E também sugere que se considere o rendimento anual líquido em vez do bruto.

Também há omissão quanto à transmissão por morte de certos contratos. É o caso de um filho que ficou a tomar contas dos pais e que, por morte destes, terá de sair no final do contrato.

A AICNP critica ainda a situação decorrente da lei 31/2012, segundo a qual, em caso de falta de resposta do inquilino, vigoram as condições colocadas pelo senhorio. Mas pior que a falta de resposta foi em muitos casos a aceitação pelo inquilino, sem se aperceber das consequências negativas no seu contrato.

Quanto aos despejos, o conhecimento prático da AICNP é que a maior parte dos casos são denúncias dos proprietários para obras, havendo também situações de incumprimento por falta de pagamento de rendas actualizadas.

A AICNP considera que o Estado tem de intervir com apoios sociais. A AICNP tem protocolos com algumas uniões de freguesias para dar apoio jurídico aos inquilinos, muitas vezes até o faz gratuitamente, mas nem o município nem a Segurança Social garantem qualquer resposta em caso de despejo.

A AICNP vê com bons olhos o seguro de renda e as medidas de incentivo fiscal ao arrendamento. Quanto à Comissão Nacional de Habitação, a AICNP lamenta que só lá esteja considerada a AIL.

#### **Medidas concretas propostas**

- alargar a suspensão transitória dos despejos prevista para o arrendamento habitacional, no caso de inquilinos com mais de 65 anos ou mais de 60% de deficiência, ao arrendamento não habitacional
- introdução de mecanismos de controlo do estado de conservação e de imposição aos senhorios de medidas para os dotarem de condições de habitabilidade
- alteração dos artigos 35º e 36º do NRAU para fazer face a alterações do rendimento familiar
- aplicação efectiva dos subsídios de renda às famílias, mesmo depois de terminado o período transitório, e tendo em conta que podem ocorrer as variações de rendimento dos inquilinos (desemprego, morte de cônjuge, etc.)

- **APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal** (não participou na audição, enviou contributo escrito)

A APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal considera que a dinamização do mercado de arrendamento habitacional é uma exigência e

defende, com esse objectivo, uma revisão da fiscalidade. O princípio que a APEMIP defende é que a tributação sobre os proprietários deve incidir sobre o rendimento e não sobre a propriedade. A APEMIP entende ainda que é necessário aumentar a oferta de arrendamento, incentivando os proprietários e garantindo-lhes segurança e uma fiscalidade ajustada.

As alterações ao regime de arrendamento geraram, segundo a APEMIP, um aumento exponencial de dúvidas e incertezas. O mercado actual é pouco dinâmico e a oferta não corresponde às necessidades da procura de grande parte das famílias portuguesas, sobretudo nas principais cidades do país.

Quanto às alterações propostas, a APEMIP:

- concorda com a redução de 50 para 20% da indemnização por mora no pagamento de renda
- admite melhorias no Balcão Nacional de Arrendamento, que não considera ser a solução ideal, mas entende que se deve manter
- discorda de alterações ao Programa de Autorização de Residência para Actividades de Investimento (ARI)<sup>1</sup> e do Regime Fiscal para Residentes não Habituais
- considera o mercado do Alojamento Local importante para a economia; não deve ser o bode expiatório para os problemas habitacionais do país
- apoia alterações na fiscalidade, privilegiando a fiscalidade pelo rendimento da propriedade e não pela sua posse, bem como benefícios fiscais e taxas menores, sobretudo para o arrendamento de longa duração; em particular, a APEMIP concorda com a redução de encargos fiscais para jovens até 30 anos que celebrem contratos de arrendamento
- apoia a revogação do AIMI, imposto contra o qual sempre se manifestou.

#### **Medidas concretas propostas**

- a intermediação entre a oferta e a procura no Programa de Arrendamento Acessível apresentado pelo governo deve ser levada a cabo por profissionais qualificados e não feita através de atribuição aleatória aos candidatos registados
- a colecta do IMI devia ser dedutível na colecta do imposto sobre os rendimentos prediais do arrendamento urbano
- criação de um seguro de renda para os proprietários e de um seguro multirriscos obrigatório para os inquilinos

**3.2 Confederações e Associações Empresariais e de Comércio e Serviços - 12.6.2018 -**  
audição conjunta: **CCP, CPPME, UACS, ACP e AHRESP ; APB** (só documento escrito)

- **Confederação do Comércio e Serviços de Portugal – CCP** (audição e documento escrito)

<sup>1</sup> Trata-se do programa dos chamados Vistos Gold

A CCP, através do Eng.º João Vieira, realçou a importância económica e social do arrendamento urbano bem como os efeitos positivos e perversos de algumas das medidas e relembrou a reserva transmitida a respeito da revisão de 2012, inerente à especificidade do arrendamento não habitacional. Um estabelecimento comercial envolve investimento e clientela na zona, por vezes até financiamentos europeus, e custos com pessoal. Qualquer encerramento tem por isso muitas consequências. É preciso acautelar os compromissos assumidos, havendo legislação específica para certas áreas de negócio (como as farmácias). Mas falta ter em conta as especificidades do arrendamento não habitacional (ANH), pelo que a CCP articulou com numerosas associações uma proposta de diploma próprio para arrendamento destinado à indústria, comércio e outros serviços.

O Prof. Alberto Sá e Mello, em nome da CCP, apresentou a referida proposta, que não inclui as profissões liberais, e que tem em conta a necessidade de garantir estabilidade no arrendamento comercial. O diploma que propõem não altera o Código Civil e, a ser aprovado, pretende pôr termo ao período transitório criado pela lei de 2012. Parte-se do pressuposto que quem queria actualizar as rendas já o fez.

Em resposta às questões colocadas pelos deputados, a CCP considera que a legislação sobre o arrendamento facilitou o desordenamento, mas afecta mais as cidades de maior pressão turística. No resto do país, foi mais grave a desregulação do tecido comercial português, com a proliferação das grandes superfícies.

#### **Medidas concretas propostas**

*No projecto de diploma “Lei do arrendamento para indústria, comércio e outros serviços”  
apresentado pela CCP*

- 1 – Fim do período transitório de actualizações extraordinárias
- 2 – Recuperação da figura, eliminada em 2012, do **trespasse**, como forma de os arrendatários recuperarem o investimento realizado no locado e a respectiva valorização.
- 3 – O recurso ao Balcão Nacional de Arrendamento não se justifica para o ANH. O seu uso está consumado.
- 4 - Para os arrendamentos antigos, em caso de trespasse, criar um período de carência de 5 anos, desde que o arrendamento já existisse no locado há pelo menos três anos.
- 5 – A denúncia injustificada do contrato deve ter um pré-aviso maior (3 anos em vez de 2) e deve dar origem a uma indemnização, como sucede nas leis francesa e espanhola. A indemnização deve cobrir: os danos directamente causados, por exemplo os custos laborais que podem envolver a cessação de contratos de trabalho; a devolução de financiamento não utilizado caso negócio cesse; e a devolução dos custos com obras feitas pelo arrendatário no locado, caso o respectivo valor não esteja amortizado.
- 6 – A actualização anual das rendas deve ter limites fixados na lei, entre 75 e 100% da inflação, ouvida a Concertação Social.

7 – Em caso de sucessão do arrendamento por morte, propõem que possam suceder, também, os trabalhadores.

8 - Por fim, propõem a inclusão da arbitragem voluntária para a resolução de conflitos

- **AHRESP - Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal** (*audição e documento escrito*)

A **AHRESP**, através de Ana Jacinto, Secretária Geral, corroborou as propostas da CCP e salientou alguns aspectos importantes e diferenciadores do ponto de vista da AHRESP. Consideram um erro colar o arrendamento habitacional ao não habitacional. Na restauração e hotelaria, os empresários têm de fazer investimentos em obras, até por vezes com financiamentos do Turismo de Portugal.

Há neste momento cartas de denúncia de contratos, mesmo em casos que nunca tiveram rendas congeladas, mas há um enorme desequilíbrio nas indemnizações hoje previstas. As mais-valias realizadas no locado ficam todas para o senhorio. Há realidades muito diferentes, há estabelecimentos que não podem deslocalizar-se, como por exemplo a pastelaria Versailles, em Lisboa, ou o Café Majestic, no Porto. A lei de 2012 não acautelou a defesa destas realidades económicas diferenciadas. No arrendamento não habitacional existe um desequilíbrio enorme, é o momento de intervir para o corrigir.

Em resposta às questões dos deputados, a AHRESP referiu-se às questões do alojamento local (AL), salientando que o alojamento local foi maioritariamente instalado em imóveis devolutos. Defende que não podemos diabolizar o alojamento local e que muitas das questões aqui suscitadas devem ser enquadradas no regime do arrendamento e não através de limitações ao AL.

#### **Medidas concretas propostas**

- diploma autónomo para o arrendamento destinado à Indústria, Comércio e Outros Serviços
- suspensão/moratória dos prazos, nomeadamente de transição para o NRAU, enquanto não for consagrado o novo regime legal

- **UACS - União de Associações de Comércio e Serviços** (*audição e documento escrito*)

A **UACS**, através de Paulo Santos, seu Vice-presidente, também corroborou o que foi dito e lembrou o seu trabalho para a criação das “Lojas com História”, ideia que nasceu para travar algumas das consequências da lei de 2012. Lembrou dados da baixa pombalina, relativos à empregabilidade do comércio e serviços, sector que representa cerca de 65% da força de trabalho a nível nacional, dos quais 30% em Lisboa.

O encerramento de estabelecimentos em consequência de denúncias de contratos provoca um descalabro no emprego e conduz à descaracterização da cidade. Só em 13 ruas e 2 praças

de Lisboa (Rossio e Praça da Figueira) a UACS identificou 145 lojas fechadas e mais de 20 prédios devolutos em degradação acelerada. Perante esse risco, bem como o de perda de lojas de referência, defendem um urbanismo comercial, como existe em muitas cidades europeias.

O Dr. Vítor Vicente, da direcção da UACS, complementou com dados sobre comércio e serviços na cidade de Lisboa. A deslocalização de actividades comerciais tem impactos enormes na vida das pessoas, na economia local e nos circuitos diários da população.

Em resposta às questões dos deputados, a UACS considera que também no que se refere ao Alojamento Local há falta de um urbanismo comercial. Insistiu na descaracterização das cidades, exemplificando com as marchas de Lisboa e questionando onde está o habitante do bairro na marcha. Lembrou que por trás das empresa e estabelecimentos estão pessoas e que provavelmente ainda este ano um estabelecimento da baixa de Lisboa que emprega mais de 50 pessoas irá encerrar portas. Mesmo que consiga deslocalizar-se, o negócio sofrerá e os trabalhadores também.

### **Medidas concretas propostas**

**Medida geral – tratamento do arrendamento não habitacional em diploma próprio e autónomo**

**Medidas específicas:**

#### **1. Código Civil e regime de obras**

- exclusão da resolução por falta de pagamento de renda em caso de mora por facto não imputável ao arrendatário, designadamente obras na via pública ou no imóvel que afectem o normal funcionamento do estabelecimento (a incluir no artigo 1048.º do CC)
- reposição do anterior regime de ressarcimento do arrendatário em caso de denúncia do contrato para demolição ou obras de restauro profundo (cf redacção original do DL 157/2006 de 6 de agosto), sendo criados mecanismos fiscais ou financeiros de incentivo à Reabilitação Urbana que o permitam, em especial se o imóvel for mantido ou ampliado
- garantir o direito dos arrendatários comerciais a um espaço idêntico em caso de obras profundas, desde que urbanisticamente viável

#### **2. Regime processual em caso de despejo**

- efeito suspensivo do recurso da decisão judicial que decrete o despejo (art.º 15.º Q do NRAU)
- diferimento da desocupação do locado também para ANH, relevando “razões sociais imperiosas” (art.º 15.º N do NRAU)

#### **3. Transmissibilidade por morte**

- admitir a transmissão por morte para quem trabalhe efectivamente com o arrendatário, mas não seja seu sucessor (artigo 58.º , 1 do NRAU)

- **ACP – Associação dos Comerciantes do Porto** (*audição*)

A **ACP**, representada por membros da sua direcção recentemente eleita, manifestou-se solidária com a proposta da CCP. Insistiu nas dificuldades mais urgentes, sobretudo quanto aos despejos unilaterais pelos senhorios. Qualquer empresário que não consiga comprar o estabelecimento e queira arrendar não consegue garantir o investimento. Deu o exemplo emblemático do Café Majestic. Há muitos outros casos, porque o senhorio quer explorar o local ou pedir uma renda muito mais avultada. Separar o ANH do arrendamento habitacional é uma questão de equidade para quem quer investir, com sentido de risco, marca e espaço, mas também uma questão social por causa dos funcionários.

Em resposta aos deputados, a ACP referiu que em 2012 o contexto era completamente diferente. Os problemas que se colocam agora são questões de oferta e procura e de descaracterização das cidades. Considera que existe a necessidade de um tratamento diferenciado a algo que é verdadeiramente diferente.

**Medida concreta proposta**

- suspender os despejos por denúncia unilateral

- **CPPME - Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas** (*audição e documento escrito*)

A CPPME, através de Jorge Pisco, seu Presidente, lembrou as posições que tomou perante este Grupo de Trabalho em 2016 e em documento enviado em Março de 2018. Considera que algumas das propostas da CCP, UACS e AHRESP vão de encontro ao que defendem, recordando que sempre discordaram da lei de 2012. Para a CPPME a estabilidade negocial desapareceu. Criticam a violação de princípios fundamentais da Constituição, como os princípios da segurança jurídica e da protecção da confiança. A CPPME discorda da possibilidade de denúncia unilateral do contrato e defende que a indemnização por denúncia do contrato devia ser de 5 anos de renda e não apenas dois.

O Vice-Presidente da CPPME, Quintino Aguiar, acrescentou que há uma questão importante que não está a ser discutida: o arrendamento comercial nas periferias. Considera que a actualização de renda em função do VPT devia ser de 1/25 e não de 1/15 do VPT, mas o efeito é agravado pelo facto de o VPT nas periferias estar distorcido por sobreavaliação. Nas periferias a oferta é superior à procura e isto devia levar a baixar as rendas. Usou ainda da palavra o Secretário Geral da CPPME, José Brinquete, que sublinhou que o actual regime de obras em prédios arrendados permite decisões sem contraditório, o inquilino não se pode defender.

Em resposta aos deputados, a CPPME entende que a reabilitação urbana sobretudo em zonas históricas é, normalmente, para expulsar as pessoas e negócios dos bairros. Deu mais um exemplo: o prémio de Excelência atribuído à empresa Acácio Martins, Lda, pelo Hotel dos

Aliados, no centro do Porto. Ontem recebeu um telefonema do senhorio a dizer que até ao fim do mês tem de sair (tal como o café que se encontra por baixo). Isto replica-se, designadamente na baixa lisboeta, que atravessa neste momento um drama porque, pese embora o silêncio, há bairros inteiros que tiveram de se deslocar. 47 comerciantes tiveram de sair. E é em 2018 que a maioria vai para a rua, sobretudo aqueles que transitaram para o NRAU. O apelo que fazem é que a AR possa ponderar a moratória, já feita para o habitacional, tornando-a extensível ao não habitacional. Recordou ainda a mortandade de empresas provocada pelo NRAU de 2012, porque a maior parte não contava com o novo valor da renda.

### Medidas concretas propostas

- imediata suspensão dos despejos no arrendamento não habitacional
- criação de um regime de arrendamento não habitacional autónomo do arrendamento habitacional
- actualização de rendas pela taxa de 1/25 do VPT em vez de 1/15 do VPT, com um período de carência (pelo menos carência faseada durante dez anos) para aplicação da diferença entre o valor actual e o valor actualizado
- informação completa por parte do senhorio na comunicação de actualização da renda
- cláusula de salvaguarda para situações de especial relevância material e imaterial no plano cultural, patrimonial e turístico
- revisão do regime de denúncia para demolição ou obras profundas, obrigando a uma fundamentação clara e à obrigatoriedade de dar ao edificado o fim previsto e não outro
- aumentar a indemnização em caso de denúncia para obra para valor não inferior a 5 anos de renda e só em caso de acordo entre as partes; sem acordo, o arrendatário deve ter direito a recuperar o locado
- garantir que os contratos de arrendamento celebrados com microempresas transitados para o NRAU entre 12.11.2012 e 17.1.2015 deixem de estar à mercê de um termo próximo e já anunciado.

- **APB – Associação Portuguesa de Bancos** *(só documento escrito)*

Em documento enviado à Assembleia da República em junho de 2018, a Associação Portuguesa de Bancos **pronuncia-se contra** a alteração do artigo 25º, n.º 2, a) do Decreto-lei nº 74-A/2017, de 23 de junho, incluída na **Proposta de lei 129/XIII**, que faz parte do pacote legislativo sobre habitação. De acordo com a Proposta de lei, a alínea a) do nº 2 do referido artigo passa a permitir ao consumidor (mutuário) a celebração com terceiro, sem quaisquer limitações, de um contrato de arrendamento habitacional da totalidade ou de parte do imóvel hipotecado, sem que o mutuante possa agravar os encargos com o crédito, nomeadamente aumentando o “spread” estipulado.

Actualmente, a lei dispõe que os mutuantes não podem agravar os encargos com o crédito para aquisição, realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade sobre habitação



própria permanente, nomeadamente aumentando os *spreads* estipulados, em caso de renegociação do empréstimo em apenas dois casos:

- Celebração, entre o consumidor e um terceiro, de um contrato de arrendamento da totalidade ou parte do imóvel, desde que tal tenha sido feito na sequência de:
  - mudança de local de trabalho do consumidor ou de outro membro do agregado familiar, em condições que impliquem a mudança da habitação permanente do agregado familiar;
  - situação de desemprego do consumidor ou de outro membro do agregado familiar;
- Ocorrência superveniente de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges, quando o empréstimo fique titulado por um consumidor que comprove que o respectivo agregado familiar tem rendimentos que proporcionam uma taxa de esforço inferior a 55 %, ou, no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes, inferior a 60 %.

O que a proposta de lei propõe é que a celebração de um contrato de arrendamento com terceiros de prédio sobre o qual exista um crédito não possa conduzir ao agravamento das condições do empréstimo, independentemente das razões que levam o mutuário a celebrar o referido contrato de arrendamento.

A APB considera que esta disposição constitui uma significativa alteração do actual regime e constituirá um agravamento do risco do contrato de mútuo para os bancos e propõe novas normas legais concretas abaixo referidas.

#### **Medidas concretas propostas**

- adopção de uma norma transitória, onde se estabeleça que a nova redacção do artigo 25.º, nº 2, alínea a) do DL 74-A/2017 de 23 de junho, só se aplica aos contratos de mútuo celebrados posteriormente à entrada em vigor da alteração proposta

- inclusão na lei da obrigação de o mutuário constituir a favor do mutuante um penhor dos saldos da conta onde as rendas são depositadas ou, em alternativa, a obrigação do mutuário consignar, a favor do mutuante, os rendimentos correspondentes às rendas pagas pelo arrendatário, a fim de garantir, mesmo perante terceiros, que elas servem para amortizar o crédito concedido.

### **3.3 Colectividades - 21.6.2018 - CPCCRD**

- **CPCCRD - Confederação Portuguesa das Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto** – dia **21.6.2018** (*audição com texto escrito*)

A CPCCRD - Confederação Portuguesa das Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto, representada pelos dirigentes Joaquim Escoval, Albano Ginja e Artur Martins, recordou que já tinha sido ouvida em audição em 2017 e considerou que não tem razões para alterar o que

então defendeu: as dificuldades para as associações permaneceram e várias encerraram, reduziram as suas actividades ou deslocalizaram-se para outros concelhos.

Deixou vários exemplos, sublinhando que muitas só sobrevivem à custa de menos actividade e aumento do esforço dos associados.

A CPCCRD defende que o limite da actualização da renda anual devia ser 1/25 do VPT e não 1/15 como actualmente e contesta a invocação de execução de obras de reparação ou manutenção para justificar despejos.

Quanto ao regime de reconhecimento municipal de entidades de interesse histórico e cultural ou social, a CPCCRD entende que muitas vezes as colectividades desenvolvem a sua actuação em locais sem interesse arquitectónico ou histórico. Contudo, a sua deslocalização não permite que se mantenham enraizadas nas comunidades que as criaram. Recorda a propósito os comentários sobre a origem dos marchantes das recentes festas dos santos populares em Lisboa.

A CPCCRD alerta ainda para a vulnerabilidade das colectividades, não apenas directa, mas indirecta, isto é, a saída forçada de moradores de uma comunidade para outros locais e até outros concelhos afecta a associação, provocando a redução de actividades e filiados.

Por todas estas razões, a CPCCRD defende a revogação da lei 31/2012 e a suspensão dos aumentos de rendas e demais prejuízos por ela causados às associações e colectividades.

Em resposta às questões suscitadas pelos deputados, a CPCCFD recorda os motivos que no século XVIII levaram ao nascimento do associativismo, no sentido de explicar a diferença fundamental entre estas entidades, que nasceram para satisfazer as necessidades do colectivo, e entidades comerciais que procuram o lucro.

A CPCCFD sublinhou que tem algumas dificuldades nas relações com os municípios e aguarda há muito tempo uma reunião com a ANMP. Relativamente às entidades históricas, pensa que a lei terá sido inócua e não têm informação total ou um levantamento completo a nível nacional. Têm contudo conhecimento de que, em Lisboa, pelo menos 20 colectividades, algumas das quais centenárias, estão nessa situação de despejo iminente.

#### **Medidas concretas propostas**

- uma nova lei do arrendamento não habitacional em vez de medidas avulsas
- suspensão dos aumentos de renda decorrentes da lei 31/2012
- promover uma avaliação da eficácia da lei 42/2017, de 14 de junho - Regime de reconhecimento e protecção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local

#### **3.4 Associações de Proprietários – 14.6.2018 – Audição conjunta de ALP, ANP e APANP**

- **ALP – Associação Lisbonense de Proprietários** (audição com texto escrito)

A **ALP – Associação Lisbonense de Proprietários**, representada pela sua Vice-presidente Dr.ª Amélia Loureiro e pela Directora-Adjunta Dr.ª Luzia Gomes Pedro, critica fortemente a nova intervenção legislativa na área do arrendamento, que necessita de estabilidade e considera que o governo é o principal responsável pela actual crise de habitação sem precedentes.

Sobre a **Proposta de lei 129/III (GOV)**, que “estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade”, a ALP:

- entende que a iniciativa altera o regime do arrendamento urbano em prejuízo dos senhorios e em benefício dos inquilinos, embora reconheça o mérito de alguns dos motivos invocados
- afirma que os senhorios não concordam com a restrição dos seus direitos e criticam o governo por esquecer que também há senhorios com carência económica e ignorar o direito à propriedade e o princípio da igualdade consagrados na Constituição
- critica com veemência a diminuição de 50% para 20% da indemnização por mora no pagamento de renda, bem como a obrigação do senhorio notificar o fiador
- discorda de que se tornem vitalícios contratos que já transitaram para o NRAU por acordo das partes, com uma compensação na actualização extraordinária da renda com base no VPT, mas a processar-se em cinco anos

A ALP considera estas normas inconstitucionais por lesão do princípio da confiança, por se tratar de contratos já livremente negociados.

Quanto às alterações ao Regime jurídico de obras em prédios arrendados (DL 157/2006), propostas na mesma iniciativa governamental, a ALP critica-as por fazerem aumentar o custo das obras e substituírem a denúncia pela suspensão do contrato, com obrigação de realojamento. O resultado, segundo a ALP, será o fim das obras em prédios arrendados.

A ALP discorda ainda totalmente da redacção proposta pelo governo como norma transitória para impedir a denúncia ou a oposição à renovação de contratos antigos, mas que já transitaram para o NRAU, quando o inquilino tenha mais de 65 anos ou mais de 60% de deficiência e 25 de residência no locado. Para a ALP tais normas terão como consequência levar os senhorios a só fazer contratos com pessoas jovens.

Sobre os **projectos de lei 770/XIII (PCP) e 852/XIII (PEV)**, que revogam a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano aprovado pela Lei n.º 31/2012, a ALP manifesta a sua total discordância por representarem o regresso ao congelamento de rendas.

Sobre o **projecto de lei 847/XIII (BE)**, que “estabelece medidas de combate à precariedade no arrendamento habitacional”, a ALP:

- critica o aumento brutal de rigidez do arrendamento
- considera que o apoio previsto às situações de pessoas, residentes no locado mas não titulares do contrato, com mais de 65 anos ou de 60% de deficiência, é mais um ónus sobre os

senhorios, quando nem sequer está equacionada a inclusão do respectivo rendimento para efeitos de RABC do agregado

- discorda da limitação do valor da actualização da extraordinária renda em 4% do VPT, que considera “uma renda de miséria” e ironiza com a proposta de um alegado “subsídio de pobreza” aos senhorios.

Sobre o **projecto de lei 848/XIII (BE)**, que “altera o Código Civil para aprimoramento do exercício do direito de preferência pelos arrendatários”, a ALP considera absurda a proposta de condicionar a venda de um imóvel à constituição de propriedade horizontal.

Sobre o **projecto de lei 850/XIII (BE)**, que “estabelece a punição contra-ordenacional por assédio no arrendamento”, a ALP entende que o Código Penal já tipificou os crimes de ameaça, coacção e perseguição, não se entendendo o porquê de se instituir uma contra-ordenação, que a existir teria de se aplicar também em caso de assédio sobre os senhorios.

Sobre os **projectos de resolução 1555/XIII (PAN) e 1587/XIII (PSD)**, ambos sobre o Balcão Nacional de Arrendamento, a ALP concorda que sejam agilizados os procedimentos, invoca que os prazos do BNA aumentaram desde o ano passado e apoia as propostas do PSD.

Sobre os **projectos de resolução 1588/XIII (PSD) e 1585 /XIII (PSD)**, ambos visando alargar o subsídio de arrendamento, a ALP invoca o conhecimento de situações em que a fragilidade é do senhorio e não do inquilino, e também para que esses exemplos possam ser discutidos na sede própria concorda com a revitalização da Comissão Nacional de Habitação, proposta pelo PSD.

Sobre a **proposta de lei 127/XIII (GOV)**, que tem anexo o projecto de programa de arrendamento acessível, a ALP congratula-se por ser um programa de adesão voluntária, mas considera que a isenção de tributação dos rendimentos prediais não é suficiente para a adesão dos proprietários.

Sobre a **proposta de lei 128/XIII (GOV)** e os **projectos de lei 821/XIII (CDS-PP), 866/XIII (PSD) e 863/XIII (PSD)**, todos sobre fiscalidade, a ALP:

- concorda com a diferenciação fiscal progressiva, mas noutros termos;
- considera ineficaz a proposta do governo por exigir prazos excessivos
- concorda com a revogação imediata do AIMI, mas sem o substituir pelo imposto de selo

Quanto ao seguro de renda, ele já existe e a ALP considera que não faz sentido criar mais um ónus sobre o senhorio, o que acham é que a fiança não devia ter regras especiais mas sim responder em solidariedade.

<b>Medidas concretas propostas em matéria de fiscalidade</b>
--

- redução da taxa liberatória em 3 pontos percentuais por cada ano de vigência até 5 anos; para contratos superiores a 6 anos, a taxa devia ser única e de 10%
- abatimento total do IMI de imóveis afectos a arrendamento tradicional em sede de dedução à colecta e não ao rendimento colectável
- repriminção do regime especial de apuramento do IMI da portaria 358-A/2013, que indexava o seu valor à capitalização da renda anual com aplicação do factor 15
- garantia de duração de pelo menos dez anos dos respectivos benefícios fiscais em sede de Estatuto dos Benefícios Fiscais

- **ANP - Associação Nacional de Proprietários** (audição)

A ANP - Associação Nacional de Proprietários, representada pelo seu Presidente Dr. António Frias Marques, manifestou a sua total discordância da proposta do governo no sentido de baixar a indemnização por mora no pagamento de rendas de 50 para 20%. Recordou que na lei 2030 de 1948 a indemnização era mais alta tendo sido mudada para 50% com a chamada “lei Portas”, que estendeu o congelamento de rendas a todo o país. A ANP acha que é um mau sinal e que nem havia necessidade disso. Considera que se deve manter o valor da indemnização, até porque este tema não mexe na questão da habitação, é só para as situações de incumprimento.

Quanto às novas rendas, ou rendas elevadas, alerta para o facto de o aumento das rendas ser só um efeito colateral da actualização do valor patrimonial dos imóveis, na sequência da avaliação geral do património levada a cabo no período da Troika. Até 2012 só 1 milhão de prédios tinham sido avaliados, actualmente são 6 milhões. Como o aumento da renda é fixado em 1/15 do VPT, foi isto que fez subir as rendas.

Alerta para o facto de haver proprietários que pagam mais IMI do que recebem de renda, o que considera “kafkiano”.

Quanto à proposta do governo de escalonar o IRS em função do tempo de duração do contrato, considera que não é útil, porque o valor de referência para a renda é sempre 20% abaixo do mercado, pelo que a redução de IRS proposta não tem interesse. E ninguém faz contratos a 20 anos. Isto poderia até dar origem a outros fenómenos, como trespasses ilegais.

Quanto à questão do assédio, acha importante proceder à caracterização do senhorio, que já não é como o figuram na comunicação social, é uma pessoa como as outras, muitos são micro-senhórios, tiveram de emigrar e arrendaram as suas casas.

A ANP acha que a lei já prevê diferenciações para os comerciantes e não vê necessidade nenhuma de obterem um tratamento ainda mais diferenciado.

Quanto à questão de promover o interclassismo e prevenir a formação de guetos, concorda com esse objectivo, mas duvida de que seja alterando a lei que se consegue. A solução para a classe média, que não acede a casas do IHRU ou das câmaras, estará no subsídio de renda.

Quanto à segurança no arrendamento, defende, que deve haver segurança para os dois lados. Admira-se até que o governo não tenha proposto o fim do BNA, que não deve acabar porque é mais rápido do que os tribunais.

Quanto ao seguro de renda, a ANP já tem uma modalidade, há 7 anos. Mas não substitui o fiador, pois garante apenas até 6 meses de incumprimento. E chama a atenção para o facto de ser difícil convencer as seguradoras a facultarem estes produtos no mercado.

A ANP concorda que há, de facto, uma bolha imobiliária, mas que é localizada nas grandes cidades e o turismo teve nisso um papel importante. E o que acha que se deve averiguar é de onde vem o dinheiro e está convencido que não é de portugueses. Fala no facto de os Residentes Não Habituais não serem tributados nem cá nem nos seus países.

Quanto aos benefícios fiscais propostos, considera-os um “flop”, não são atractivos.

Quanto ao fundo de reserva dos condomínios, é um problema real. 70% dos proprietários vivem em condomínios. É preciso questionar como são administrados pelas empresas de gestão de condomínios, pois o problema vai acabar por rebentar.

### Medidas concretas propostas

- indexar o IMI de prédios arrendados ao valor efectivo das rendas recebidas
- regular o investimento imobiliário dos Residentes Não Habituais

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

A **APANP – Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal**, representada pela Vice-presidente executiva Dr<sup>a</sup> Patrícia Teixeira Maio, só se pronuncia sobre as questões do arrendamento. Não concordam com a proposta do governo de diminuição do valor da indemnização por mora do arrendatário, por ser um retrocesso e um incentivo ao incumprimento em larga escala. Discordam também da obrigatoriedade de comunicação ao fiador por parte do senhorio.

Quanto às alterações propostas ao artigo 1101º do Código Civil, sobre denúncia do contrato de arrendamento para obras, se for para a frente a proposta do governo os proprietários vão deixar de fazer obras e o resultado vai ser uma maior degradação urbanística do parque habitacional.

A passagem do prazo de denúncia dos contratos de duração indeterminada de 2 para 5 anos é excessiva e só vai incentivar mais contratos com prazo certo.

As alterações ao artigo 36º do NRAU também são negativas para os proprietários que continuam a exercer o papel social do Estado, embora sujeitos a impostos prediais abundantes.

Em suma, consideram que as alterações legislativas vão resfriar o arrendamento urbano e desincentivar o investimento. Ser proprietário não é sinónimo de riqueza. A política habitacional social não pode continuar a ser feita à custa dos proprietários. É urgente equacionar-se uma política de equilíbrio.

Sobre outras questões, a APANP:

- considera que o arrendamento não habitacional já tem regulação especial
- concorda com a manutenção do BNA, mas com mais funcionários
- entende que o seguro de renda já existe e é mais um ónus para o proprietário, mas poderá efectivamente ser uma alternativa à ausência de fiança
- constata que há retracção no mercado de arrendamento devido à impunidade do incumprimento contratual e aos danos nos imóveis
- constata que há desequilíbrio de rendas nos centros urbanos, com o crescimento exponencial do alojamento local; essas rendas terão de ser reajustadas
- o facto de o contrato de arrendamento poder ter prazo certo não é, por si, gerador de instabilidade; deve começar-se por corrigir as rendas antigas, há rendas muito díspares, por vezes para um imóvel igual pagam-se rendas de 20 e de 300 euros
- entende que os despejos são diferentes da oposição à renovação; os despejos são para os casos de incumprimento
- considera preocupante a situação dos condomínios, muitas empresas de gestão abrem falência e não há fundo de reserva; existem muitos imóveis em PH que estão arrendados
- entende que os benefícios fiscais para as rendas acessíveis não são muito atractivos.

### 3.5 Ordens Profissionais – 21.6.2018 – Audição conjunta das **Ordens dos Notários, Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução e Ordem dos Advogados**

- **Ordem dos Notários** (audição)

O Bastonário da **Ordem dos Notários**, Dr. Jorge Batista da Silva, considerou muito positivo o reforço dos direitos do arrendatário na proposta de lei 129/XIII, designadamente a redução de 50% para 20% em caso de mora no pagamento (artigo no 1041.º do CC). Esta cláusula era um abuso de direito, por ser um montante muito superior ao real prejuízo, e o acumular de penalizações acaba por levar ao incumprimento reiterado, face à impossibilidade de pagamento da indemnização.

Quanto à limitação do direito de denúncia em caso de obras profundas, temem que os projectos de obras totais sejam já pensados de forma a não serem abrangidos por esta norma. Seria pertinente que o Parlamento ponderasse um período obrigatório de manutenção das características do locado, sob pena de indemnização.

A **ON** considera que faz sentido a protecção dos arrendatários com mais de 65 anos, a denúncia nesses casos só devia ser permitida para casa própria.

Sobre o BNA, considera que o seu grande problema é que foi pensado como um balcão de despejos, quando devia ser mais equilibrado. Para isso seria necessário criar formalismos para permitir que também os arrendatários pudessem ser auxiliados, por exemplo terem apoio jurídico para responder às notificações. Acha que o Estado devia obrigar os arrendatários a constituir também um mandatário, através de apoio judiciário ou imputando uma taxa fixa ao senhorio.

Quanto à alteração do DL 74-A/2017, relativamente ao arrendamento de imóveis hipotecados sem agravamento de custos de crédito, a experiência que têm é que isso já acontece, as pessoas arrendam e até alienam sem comunicar ao banco, que só aplica ónus se houver incumprimento no pagamento do empréstimo. Mas devem ser acautelados os direitos do credor. Devia ser obrigatório o mutuário comunicar ao banco o contrato de arrendamento e qualquer litígio dele decorrente. O mutuário deveria fazer um seguro de arrendamento.

Ainda sobre o seguro de arrendamento, seria muito útil, permitindo assegurar uma renda mais justa, tendo em conta a garantia de recebimento da renda. E facilitaria quem não possa constituir fiadores, constituindo uma alternativa a uma situação (a fiança) que traz mais litígios que soluções.

Realçou no final dois pontos: a necessidade de disponibilização de imobiliário devoluto do Estado e a forte penalização de imóveis privados devolutos, principalmente em localidades com maior necessidade de habitação.

Nas respostas às questões dos deputados, o Bastonário da ON realçou que, para o seguro de renda ser competitivo, o Estado tem de ter uma contribuição, como já faz com as sociedades de garantia mútua.

Sobre o subsídio de renda, terá de haver verificação sistemática, para não se criarem sobreposições com outros apoios públicos.

Sobre o BNA, a ON considera que a ideia era boa e o seu objectivo devia ser criar uma resposta integrada dos instrumentos destinados a concretizar o direito à habitação. O problema é que o BNA não tem integrado o apoio social, isto deve ser uma parte do mecanismo do BNA. A revogação do BNA não vai resolver o problema dos cidadãos, o que vai gerar é mais instabilidade. O que interessa é trazer para o BNA mecanismos sociais e mecanismos extrajudiciais de resolução de litígios.

A penalização de 50% em caso de mora é absurda e é uma coisa raríssima mesmo em contratos civis de outra natureza. Se as pessoas já têm dificuldade para pagar uma renda, como vão pagar estes 50%?

O BNA até podia ser um balcão nacional de habitação, com mecanismos para conhecer e regular o mercado. Sublinha a questão da resolução extrajudicial de litígios: por que é que não faz parte da solução o recurso à arbitragem e à mediação de litígios?

Sobre o direito de preferência, a ON considera que a avaliação da parte do prédio, quando não esteja em propriedade horizontal, não é um problema, porque as finanças, em caso de arrendamento, já o fazem, através da percentagem do imóvel afecta a esse fim. A questão



coloca-se muito mais quanto à autonomia da vontade na celebração do negócio, considera tecnicamente complexo impor a propriedade horizontal forçada.

Sobre os fundos de reserva dos condomínios: devia ser obrigatório em Portugal registar o ónus das dívidas do condomínio. Há países em que o é.

Na questão da forma do contrato de arrendamento por tempo indeterminado: o problema está mais na redacção da própria norma, que parece pretender acompanhar o que está no artigo 410º do CC. É uma protecção pertinente para o arrendatário, porque no geral a falta de forma só serve para situações de fuga ao fisco.

Sobre o tema da revogação do NRAU, a ON discorda, porque cria uma instabilidade e não resolve os problemas. Sobre o que falhou no BNA, aponta a falta de soluções articuladas. Quanto ao regresso ou não à via judicial para efectivar os despejos, trata-se de uma opção política, o critério deveria ser o que se acha que é a solução mais célere. Se a via judicial for célere, óptimo. Mas insiste mais uma vez: a humanização do despejo é muito mais importante do que escolher se o mesmo decorre junto dos tribunais ou num balcão.

#### **Medidas concretas propostas**

- no regime jurídico de obras em prédios arrendados, ponderar um período de manutenção obrigatória das características pretendidas para o imóvel
- criar mecanismos extrajudiciais de resolução de litígios no BNA, garantir um maior equilíbrio de direitos entre senhorios e inquilinos e articular os procedimentos de despejo com medidas de apoio social
- tornar obrigatório o registo, como ónus, de dívidas dos condomínios
- tornar obrigatório um seguro de arrendamento em caso de arrendamento de imóvel hipotecado, bem como o dever de comunicar o arrendamento ao banco
- disponibilizar imobiliário devoluto do Estado para habitação e penalizar os imóveis privados mantidos devolutos, sobretudo em localidades com falta de habitação

- **Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução** (*audição*)

O Bastonário da **Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução** (OSAE), Dr. Carlos Resende, referiu que os Agentes de Execução lidam com processos complicados nos despejos e com grandes dificuldades na sua concretização, até porque os mecanismos previstos muitas vezes funcionam mal. Varia muito de município para município, e distrito a distrito em termos de Segurança Social.

Quanto à proposta de lei 129/XIII a OSAE concorda com a maioria das soluções e subscreve o que foi dito pela ON. Grande parte dos processos de despejo passa pela mora. A instituição do seguro de arrendamento é positiva, mas é preciso que não haja sobreposição com bonificações do Estado.

Defende que seria importante introduzir um mecanismo que permitisse a identificação do estado do locado no início do arrendamento e quando ele cessa. Isso evitaria muitos conflitos. Seria feito através de “Autos de Constatação”, usados na Bélgica e na França, até para efeitos de seguro. Pode ser feito pelos solicitadores, têm tecnologia e *know-how* para isso.

Quanto aos despejos: concordam que o BNA é de facto um balcão de despejos. O BNA devia fornecer ferramenta também aos inquilinos (apoio social, apoio judiciário). Esclarece que o despejo nunca acontece no dia em que o agente de execução vai notificar. Mais, quando o agente vai notificar, informa o inquilino sobre o que pode fazer para reagir e tenta negociar o dia de saída. A OSAE acha importante que em todo o processo de despejo haja obrigatoriamente contacto pessoal, quer quando o senhorio comunica, quer quando o AE contacta. Mas há casos em que isso é impossível.

Sobre os fundos de reserva dos condomínios: raramente estão a ser cumpridos, o parque habitacional em propriedade horizontal dos últimos 30 anos corre sérios riscos de colapso por falta desses fundos. É preciso haver uma forma de certificação da existência desses fundos e caso eles não existam isso deve até constar de registo.

Em resposta às questões colocadas pelos deputados, o Bastonário da OSAE considera que não devem ser os senhorios a fazer o papel social, daí a necessidade do subsídio de renda, embora seja difícil.

Sobre o património devoluto do Estado, considera que seria interessante a sua cedência para habitação às autarquias locais. Mas também aí faria sentido exigir os “autos de constatação”. Quando o património do Estado é submetido a leilão electrónico, os agentes de execução já fazem uma boa identificação.

Sobre o BNA, sublinha a necessidade de trabalho na resposta social, que devia ser monitorizada. Muitos casos de despejo decorrem de situações graves, são uma espécie de alerta para a carência social. Entende que os agentes de execução deviam poder ajudar os inquilinos a requerer apoio judiciário. É necessária uma grande formação dos AE, os processos negociais podem demorar meses.

Sobre os fundos de reserva do condomínio: o controlo através das câmaras municipais parece-lhe difícil, é preferível que seja feito através de oficiais públicos.

Em complemento, o Dr. Rui Miguel Simão, Secretário do Conselho Geral da OSAE, acrescentou que mudanças muito rápidas podem ser muito prejudiciais, porque se trata de um ecossistema muito frágil. O momento da notificação é de facto crucial e a experiência que têm é que apesar de existir o título de desocupação, os inquilinos não estão preparados para desocupar. A notificação não prepara ninguém para o que aí vem e isto coloca problemas ao agente de execução (art.º 15-F do NRAU). As circunstâncias sociais têm de ser enquadradas.

A forma da notificação precisava de ser revista e o melhor seria o contacto pessoal, uma diligência prévia de comunicação presencial junto do inquilino, informando-o dos seus direitos e o que acontece se não se opuser. Devia também ser criado um formulário próprio para o inquilino responder às notificações e requerer logo, se fosse o caso, apoio social. O BNA devia ser o instrumento certo para se perceber se aquela pessoa precisa de realojamento ou não. E o

apoio social não pode ser divergente em função da camara municipal que responde, tem de haver coordenação.

### **Medidas concretas propostas**

- instituir os “autos de constatação” no início e no fim do arrendamento para avaliação do estado do locado, com intervenção dos solicitadores
- tornar obrigatória a certificação da existência dos fundos de reserva dos condomínios
- criar o subsídio de renda e articular o apoio social e local em caso de despejo de agregados carenciados
- alterar a forma de comunicação entre senhorio e inquilino, privilegiando o contacto pessoal através de diligência prévia de comunicação presencial junto do inquilino, com informação sobre os seus direitos e possibilidade de requerer apoio social (realojamento)

- **Ordem dos Advogados** (audição)

O Bastonário da **Ordem dos Advogados**, Dr. Guilherme Figueiredo, começou por afirmar que as matérias são muitas e algumas contraditórias. Revelou ter muitas dúvidas sobre a diminuição de 50% para 20% na penalização da mora no pagamento de renda e também sobre as alterações do artigo 1101.º do CC, propostas na Proposta de lei 129/XIII, que lhe parecem excessivas.

Sobre a extinção do BNA - percebem a proposta, aliás interessante, do PAN, mas continuam a achar que o BNA deve ser extinto.

Sobre a questão de o silêncio das partes determinar a duração indeterminada do contrato de arrendamento, tem dúvidas, silêncio não é acordo.

Sobre o direito de preferência, que considera muito importante: a comunicação tem de ser escrita, tanto para comunicar o exercício do direito de preferência como para a resposta. Muitas acções judiciais têm por base o facto de a comunicação ser oral.

Outra ideia positiva é afastar o conjunto de outros bens (artigo 417.º do CC). Quanto à constituição prévia da propriedade horizontal, não concorda, até porque pode não ser possível, mas também porque, mesmo sendo possível, seria um encargo que lhe parece excessivo.

Sobre a proposta de recomendar ao Governo que crie um subsídio para o arrendamento em situações de fragilidade súbita, de acordo, mas como? Tem de haver um equilíbrio entre as necessidades sociais e os encargos do Estado.

A Dr<sup>a</sup> Ana Barona, vogal do Conselho Geral da OA, considerou que não faz sentido a revogação do NRAU, embora ele possa ser aprimorado. Também acha que não se deve medir os temas do arrendamento só com base em Lisboa, o que perpassa nos preâmbulos de algumas iniciativas.

Considera a proposta de lei 129/XIII bastante equilibrada, mas discorda da redução da penalização por mora. Acha muito razoável a obrigação de comunicação aos fiadores do não pagamento da renda.

Sobre a forma escrita do contrato de arrendamento, recordou que passou a ser assim desde 2006, com a indicação de que a inexistência da prova escrita acarretaria a nulidade do contrato. Considera excessivo que para remover a nulidade seja necessário provar um ano de rendas pagas. Vai-se desproteger os inquilinos que estão no imóvel há menos de um ano. A prova tem de depender da existência do negócio e não propriamente do seu período de duração.

Recorda a necessidade de ter presente a diferença dos conceitos de oposição à renovação e denúncia do contrato; a redacção da Proposta de lei 129/XIII para o nº 11 do artigo 36º do NRAU é confusa quanto a este aspecto.

Na questão das obras e do realojamento dos inquilinos, acha equilibrado o proposto, mas continua a achar que 3 anos é pouco (no mínimo devia ser 5 anos).

O Dr. António Schwalbach, vogal do Conselho Geral da OA, pronunciou-se sobre os temas fiscais.

Em matéria de benefícios fiscais, concorda com a proposta de lei 127/XIII (artigo 27º) quanto ao IRS. Tem pouca aplicação no IRC, na forma como está redigido. Não está claro o que acontece em caso de incumprimento do plano - é preciso restituir os impostos poupados? De que forma? Com substituição de declarações? É uma questão técnica que deve ser resolvida.

Sobre a proposta de lei 128/XIII, relativa à alteração da taxa liberatória, quanto maior for a duração do contrato, mais reduzida será a taxa de tributação. Muito bem, mas se compararmos com as taxas dos seguros de capitalização, não se ganha aqui muito. Qual é o interesse para o investidor? Propõe que se pondere reduzir mais, para que se torne atractivo para o investidor privado. E que se tente também atrair as sociedades para este benefício.

Quanto aos documentos a apresentar junto da Autoridade Tributária, não há necessidade de exigir duplicação de informação que já consta do portal electrónico.

De modo geral, as propostas dirigem-se às pessoas singulares e não às pessoas colectivas.

Sobre o projecto do PSD de dedução à colecta para os jovens, recorda que há um limite às deduções em função do rendimento colectável. Esta nova dedução teria de ser excluída desse limite.

Quanto à revogação do AIMI proposta pelo PSD, com repriminção do imposto de selo, é de novo discriminatória para as empresas, consoante a afectação do seu parque imobiliário.

Na resposta às questões dos deputados, o Bastonário da OA concluiu que o BNA não o convence. Ou teria que ter um conjunto de características muito diferentes. O BNA perde em não ter constituição obrigatória de advogado. Os funcionários do BNA não são oficiais públicos. E como se faz a relação com o processo de apoio social? Sinaliza-se apenas? É algo que assusta quando se sinaliza e nada sucede. A OA continua a achar que o BNA não tem razão de ser, mas as questões de natureza social têm de ser tratadas.

Quanto ao direito de preferência, que é importante, não deve ser obrigatória a constituição da propriedade horizontal. E é essencial que as comunicações sejam sempre por escrito. Questão diferente é a proibição da venda em lote (artigo 417.º do CC) por impossibilitar na prática o direito de preferência, mas muito mais importante é que as comunicações devem ser sempre por escrito.

Por sua vez a Drª Ana Barona sugeriu que, em matéria de direito de preferência, na fase judicial, se ponderasse a possibilidade de o depósito do preço, como existia no arrendamento rural, só ser feito a final.

#### **Medidas concretas propostas**

- em matéria de direito de preferência, exigir que a comunicação tenha de ser escrita, tanto para comunicar o exercício do direito de preferência como para a resposta e não considerar obrigatória a constituição de propriedade horizontal, que nem sempre é possível e tem encargos; na fase judicial, ponderar a possibilidade de o depósito do preço ser feito a final;
- sobre a forma do contrato, a exigência de prova de um ano de rendas pagas em caso de não existência de contrato escrito é excessiva para afastar a nulidade; a prova deve depender da existência do negócio e não do seu período de duração;
- aumentar para cinco anos o cálculo do valor da indemnização em caso de denúncia do contrato para obras profundas;
- ponderar uma redução superior da taxa liberatória em sede de IRS e a aplicação destas taxas e dos benefícios fiscais propostos às empresas e sociedades imobiliárias, e não apenas em sede de IRS.

#### **3.6 Especialistas individuais – 20.6.2018 – audição conjunta das especialistas Professora Doutora Olinda Garcia e Dr.ª Regina Pereira**

- **Professora Doutora Olinda Garcia** (*audição e documento escrito*)

A Professora Doutora Olinda Garcia pronunciou-se em primeiro lugar sobre a **Proposta de lei 129/XIII**, nomeadamente sobre as alterações ao Código Civil.

Mora do locatário - **artigo 1041.º do CC**

Reduzir a indemnização pela mora superior a 8 dias, de 50% para 20%, é uma proposta razoável, dado que as rendas já são, em geral, elevadas.

Mas a redacção proposta para os nºs 5 e 6, sobre a notificação ao fiador, suscitam dificuldades interpretativas: se o locatário se mantiver em mora por tempo superior a 30 dias, após a notificação do senhorio ao fiador, e este também não pagar, deverá o senhorio voltar a notificar o fiador? Ou seja, o senhorio terá de notificar o fiador de 30 em 30 dias? E se o senhorio apenas notificar o fiador depois de o locatário já estar em mora por mais de 60 dias, significa que o fiador deixa de ser responsável pela renda correspondente ao primeiro mês de mora? Qual é o modo de notificação do fiador?

Questões de sistemática - Dado que o art.1041º é uma norma da locação em geral (aplicável tanto ao arrendamento como ao aluguer), seria tecnicamente preferível que estas propostas de alteração, que são específicas do arrendamento, surgissem, por exemplo, no art.1075º, relativo a disposições gerais sobre rendas e encargos (ou fosse criado o art.1075º-A). Quanto ao nº 7 estaria melhor no regime do arrendamento apoiado.

#### Forma do contrato de arrendamento - Art.1069º do CC, nº 2

A norma proposta, na falta de celebração de contrato escrito não imputável ao arrendatário, é de difícil interpretação, já que mistura a questão da validade formal com a modalidade temporal do contrato. Se as partes celebraram um contrato verbal com a duração de 2 anos, porquê que, decorrido um ano, o contrato deve passar a ser automaticamente válido e imperativamente de duração indeterminada? Esta solução tanto pode ser contrária ao interesse do senhorio como do arrendatário. Não seria preferível que, na ausência de forma escrita, imputável ao senhorio, o arrendatário pudesse provar, como se previa no RAU, a existência do contrato através do recibo de renda, do comprovativo do depósito ou transferência bancária ou outro meio de prova?

Deve notar-se que, tornando-se o contrato válido nos termos da proposta do n.2 do art.1069º, em caso de extinção do contrato, o senhorio nunca poderá recorrer ao BNA porque não tem contrato escrito (a não ser que o regime do BNA seja alterado nesse sentido).

#### Denúncia pelo senhorio - Art.1101º do CC - e confirmação da denúncia - Art.1104º do CC:

A proposta de alteração, de 2 para 5 anos, respeitante à antecedência a observar pelo senhorio para efeitos de denúncia livre pode ser contra produtora. Poderá levar a que, no futuro, o número de arrendamentos de duração indeterminada seja ainda menor do que é actualmente. Isso acabará por não ser positivo para quem procura arrendar casa.

Sobre o **Projecto de lei 848/XIII (BE)** relativo ao direito de preferência dos inquilinos nos arrendamentos habitacionais, a Profª Olinda Garcia considerou que a proposta de alteração do nº 5, alínea c), do artigo 1091.º do CC é uma norma de difícil compreensão.

Caso o imóvel não esteja constituído em propriedade horizontal porque (sendo, em regra, prédio antigo) não reúne os requisitos físicos e funcionais para o efeito (de acordo com as regras urbanísticas aplicáveis), fica o proprietário impedido de vender o imóvel para sempre? Isto não poderá levar a que o proprietário procure extinguir previamente todos os contratos

de arrendamento para depois vender o imóvel devoluto? Deve notar-se que o artigo 1057º do CC garante aos locatários a manutenção dos contratos com o novo senhorio quando o prédio é alienado. A exigência de constituição prévia de propriedade horizontal parece-lhe muito difícil de aplicar, até porque a PH pode nem depender da vontade dos proprietários ou dos senhorios. E a sanção é a de nulidade, o que lhe parece extremamente grave.

Seria preferível a AR aproveitar esta oportunidade legislativa para clarificar o alcance do artigo 1091º, n.1, quando se refere ao “local arrendado”, pois, como é sabido, doutrina e jurisprudência dividem-se quanto à questão de saber se o arrendatário tem ou não direito de preferência na compra do prédio todo quando não existe propriedade horizontal.

Em resposta às questões suscitadas pelos deputados, a Professora Olinda Garcia, sobre a questão da forma do contrato e da redacção proposta para o artigo 1069.º n.º 2 da Proposta de lei 129/XIII, recordou que se deveria acrescentar uma norma no n.º 6 do artigo 15.º da lei 6/2006, porque, se não, não havendo contrato escrito, estes casos depois não podem entrar no BNA.

Sobre o direito de preferência, esclareceu que actualmente doutrina e jurisprudência (até no STJ) estão divididas quanto à questão de saber se o arrendatário tem ou não direito de preferência na compra do prédio inteiro e não apenas do locado. Insiste que o artigo 1057.º impõe a transmissão do contrato de arrendamento ao novo senhorio. Será necessário mudar a lei se se pretender estender o direito de preferência ao locado quando não há PH constituída.

Questão diferente é a do artigo 417.º do CC, relativo à venda da coisa juntamente com outras: por ex prédio que tem a garagem nas traseiras. É diferente. Já lhe parece não haver necessidade de alterar a lei neste ponto.

Explicou por que é que defende a estabilidade mas sublinha que também compreende que, se o mercado mexe, se façam ajustamentos na lei. Tem é de haver rigor técnico. Por exemplo, o artigo 1055º do CC (oposição à renovação no âmbito da caducidade do contrato) contraria os artigos 1097º (Oposição à renovação deduzida pelo senhorio nos contratos com prazo certo) e 1098º (Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário nos mesmos contratos). Há confusão entre norma geral, aplicável à locação, e normas especiais para o arrendamento, que derogam a norma geral. Como os prazos da norma geral são mais curtos que os das normas especiais, se as partes seguirem a norma geral podem deixar passar o prazo específico e o contrato renova-se mesmo contra sua vontade.

### **Medidas concretas propostas**

#### **Alterações a fazer no Código Civil**

1 – Corrigir a redacção do **artigo 1054º** do CC, relativo à renovação do contrato de locação, alterando no nº 1 a referência ao “prazo do arrendamento” para “prazo da locação”

2 - O nº 3, conjugado com o nº 6, do **art.1098º**, CC - oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário - contém uma solução que pode ser gravosa para o arrendatário habitacional nos arrendamentos celebrados com prazos mais longos, dado que o arrendatário apenas adquire o direito de extinguir o contrato depois de decorrido um terço da sua duração. Se, por exemplo,

num arrendamento com a duração convencionada de 6 anos, o arrendatário tiver uma alteração superveniente na sua vida (perda de emprego, redução de rendimentos, divórcio) e tiver de mudar de casa, o contrato cessa, mas o arrendatário terá de continuar a pagar rendas durante 2 anos.

Existe ainda a discussão doutrinal de saber se o prazo de pré-aviso (de 120 ou 60 dias) se pode contar dentro do prazo de um terço da duração do contrato ou só após o seu decurso.

3 - O **artigo 1106º**, n.2 do CC - Transmissão por morte, contém uma solução que é gravosa para pessoas que vivem em união de facto ou em economia comum com o arrendatário, em caso de morte deste, se não viverem no concreto local arrendado há mais de 1 ano.

Se duas pessoas que vivem em união de facto, por exemplo, há 10 anos, mudam para uma casa arrendada, ficando o contrato de arrendamento apenas em nome de uma delas, caso esta morra antes de decorrer um ano de residência nesse local, o contrato caduca (nos termos do art. 1051º, al. d) e o membro sobrevivente tem 6 meses para desocupar a casa (art.1053º).

Qual seria o prejuízo para o senhorio se o contrato continuasse até ao fim do prazo convencionado com o membro sobrevivente, caso este tivesse condições para pagar a renda?

#### **Alterações a fazer na lei 6/2006**

Regime das comunicações entre as partes estabelecido nos artigos 9º, n.1 e 10º, n.3 e n.4 da Lei n.6/2006:

Na hipótese de alguma das partes pretender opor-se à renovação ou denunciar o contrato, e a carta for devolvida (por não ter sido atempadamente levantada), o art.10º, n.3 e 4, contém uma solução que se aplica apenas à hipótese de o arrendatário não ter levantado a carta que lhe foi enviada pelo senhorio.

E se ocorrer o contrário? Se o arrendatário pretender extinguir o contrato e o senhorio não levantar a carta, a lei não prevê expressamente o que deve o arrendatário fazer. A consequência de o arrendatário não conseguir provar que notificou o senhorio será a renovação do contrato com o inerente dever de pagar as rendas.

Sendo a matéria das notificações entre as partes uma matéria de grande importância prática, a lei deveria ser absolutamente clara.

- **Dr.ª Regina Santos Pereira** (audição)

A Dr.ª Regina Pereira pronunciou-se essencialmente sobre as propostas de alteração do NRAU (lei 6/2006), esclarecendo que está de acordo com as observações da Professora Olinda Garcia sobre o Código Civil e que não se coloca no campo político, mas sim na posição de quem tem de interpretar e aplicar a lei.



Suscita especiais questões sobre as alterações contidas na Proposta de lei 129/XIII ao artigo 36.º da lei, relativo ao arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%. A redacção proposta para o nº 10 do artigo 36º mistura dois momentos temporais diferentes. Se o contrato já transitou, não faz sentido invocar o período de transição, talvez se devesse criar um período pós-transição.

Esta redacção também mistura denúncia e oposição à renovação, que são tipologias diferentes. O contrato de duração indeterminada pode ser denunciado, o contrato com prazo certo pode ser denunciado ou pode cessar por oposição à sua renovação.

Também não consegue perceber a lógica de se incluir aqui a questão de o arrendatário residir há mais de 25 anos no locado, ou seja, desde 1993, três anos pós RAU. Isto significa misturar os regimes anteriores ao RAU, o RAU e o NRAU. Os contratos antigos, anteriores a 90 ou do RAU, não podem ser denunciados para habitação própria em determinadas condições.

É importante que se tenha presente o art 26.º do NRAU, que remete os contratos sem duração limitada, celebrados no âmbito do RAU, para o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º desse regime. Ora este artigo é mais favorável que a disposição que agora se pretende implementar, pois proíbe a denúncia pelo senhorio para habitação própria quando o arrendatário tenha mais de 65 anos de idade, esteja reformado ou inválido ou se mantenha no local arrendado há 30 ou mais anos, independentemente da sua idade.

Nas alterações ao mesmo artigo 36º do NRAU incluídas na proposta de lei 129/XIII, certamente por lapso, repete-se na alínea c) do nº 7 o texto em vigor. Quanto à redacção proposta para os números 11 e 12 do artigo 36.º há alteração das regras para a actualização da renda. A redacção suscita a questão de saber se o contrato já transitou ou não para o NRAU. Não se percebe como se faz o cálculo da actualização extraordinária da renda referida no nº 12, sobretudo face à redacção do número anterior. Também não se clarifica o que acontece aos casos em curso.

Quanto às disposições transitórias previstas no Art.º 8.º da proposta de lei 129/XIII, não deviam ser misturadas com disposições transitórias de regimes anteriores, porque vai gerar confusão e vamos ter contratos celebrados depois de 1990 regulados de modo diferente em dois sítios.

Em resposta às questões colocadas pelos deputados, a Dr.ª Regina considera que é importante assegurar a notificação do fiador, mas talvez se devesse igualar a forma de notificar, com os mesmos prazos, pois criar uma forma diferente de notificar o fiador talvez não seja boa ideia. Em regra, o fiador tem uma relação pessoal ou profissional com o devedor. Mas é evidente que as pessoas até podem não se dar.

Sobre a falta de contrato de arrendamento, julga que se trata de falta de informação dos senhorios. A existência de contrato escrito permite por exemplo lançar mão do BNA. Ou seja, nenhum senhorio se devia recusar a celebrar o contrato. Do ponto de vista do inquilino, em caso de risco de despejo, qualquer tribunal vai no sentido de considerar que, a partir do momento em que ocupa e paga renda, há um contrato de arrendamento, mesmo que não tenha forma escrita. Em termos de prova não há necessidade desta norma. Será que se

pretende alcançar outros fins, nomeadamente fiscais?. Quanto à consequência de impor a duração indeterminada, recorda que também estes contratos podem ser denunciados.

Quanto à protecção adicional aos inquilinos com 65 ou mais anos, no sentido de impedir o despejo quando não há incumprimento do contrato: a questão é que estamos a incluir as pessoas com 65 anos quando a lei (de 2012) saiu e as que ao fim de 5 anos, agora 8, fizeram ou façam 65 anos. Ou seja, pelo menos estamos a prolongar até pelo menos 2025. Talvez isto não contribua, de facto, para o tal equilíbrio entre as partes de que se falava. Em termos práticos, os 65 anos em 1979 não são as pessoas com 65 anos hoje em dia. Este limite temporal em 1979 era completamente diferente.

#### **Medidas concretas propostas**

- acautelar a redacção e a sistemática das alterações à lei 6/2006, por forma a não misturar regimes nem confundir tipologias de cessação dos contratos
- clarificar a forma de notificação do fiador, em termos idênticos ao do inquilino e nos mesmos prazos

### **3.7 Cooperativas e movimentos cívicos – 27.6.2018 – Audição conjunta da Plataforma Morar em Lisboa e da Cooperativa 99%; 18.7.2018 – Audição da Associação Habita 65**

- **Plataforma Morar em Lisboa** (audição)

A Plataforma **Morar em Lisboa** apresentou as suas posições, através de Luís Mendes, resumidas em 9 pontos:

1. Congratulação pelo o facto de estar em discussão, igualmente, a proposta de lei de bases da habitação; entende que a lei de bases deveria enquadrar o arrendamento.
2. As políticas de habitação têm de passar do discurso à prática, traduzindo-se em verbas do OE que suportem financeiramente o que é proposto.
3. Deveria existir uma moratória urgente e geral contra os despejos, alargada, não incluindo os casos de incumprimento, mas incluindo os casos de não renovação dos contratos.
4. A lei de arrendamento deverá ser articulada com as alterações ao nível do alojamento local e da atracção de investimento estrangeiro, que é importante mas tem levado a grandes distorções no mercado de habitação (*golden visa*, estatuto fiscal dos residentes não habituais e fundos de investimento imobiliário).
5. Defende a fixação de um tecto de rendas, devendo o Estado regular o mercado, algo que é muito comum noutros locais, nomeadamente Berlim.

6. Entende que é preciso que a lei do arrendamento equilibre os direitos de senhorios e inquilinos.

7. A política fiscal deve ser escalonada e diferenciada em função da renda por m<sup>2</sup> e da duração do contrato.

8. A nova lei deverá integrar uma intervenção pública integrada, política, administrativa e de fiscalização.

9. É necessário aumentar a oferta pública de arrendamento acessível em quantidade e em qualidade.

Em resposta às questões dos deputados, a plataforma “Morar em Lisboa” insistiu na necessidade de revogar a lei das rendas, elaborando-se uma nova lei. Concordam com a ideia do subsídio de arrendamento, mas acautelando-se de forma a que o Estado não subsidie o sector privado, mas sim o público. Alertam para o facto de o subsídio de arrendamento poder incentivar a especulação. Não é uma medida suficiente.

Quanto aos imóveis devolutos, defendem a mobilização e rentabilização dos devolutos do Estado ao serviço da população com arrendamento acessível. Mas devem ser envolvidos os privados, porque o Estado sozinho não pode fazer tudo.

Sobre o programa de arrendamento acessível proposto pelo governo, que prevê uma diminuição de 20% face à renda de mercado, entendem que é importante mas questionam se será suficiente.

Sobre a possibilidade de fixar tectos de renda (o BE propõe que ela não ultrapasse os 4% do VPT) há várias soluções. No Canadá, não se permite a subida da renda acima da inflação. Não conhecem a solução de Berlim.

Congratulam-se com a luta contra a especulação, mas não há consenso na plataforma sobre o que deve ser feito relativamente aos *golden visa*. Entendem que o programa é muito opaco e que seria útil, pelo menos, uma reestruturação para diversificar o investimento por outros sectores, privilegiando o sector produtivo, ou mesmo a ciência, e contrariando a concentração no imobiliário. Não são favoráveis ao fim do programa, mas acham que devia ser revisto.

António Machado, da **AIL**, que também integra o “Morar em Lisboa”, questionou o papel da propriedade na nossa sociedade: é só para ter ou é para ter e usar? Do seu ponto de vista, é para ter e usar e quando não é usada, deve haver um pagamento à sociedade, crescente, de maneira a que, a prazo, quem não usar, acabará por perder o seu bem. Esta é a questão de partida – a função social e económica da propriedade. A propriedade pública, mas também a privada, que não está a ser usada, deve ser posta ao serviço da sociedade. E tem de haver fiscalização desta função social da propriedade.

No arrendamento, não há nenhum controlo, nenhum registo. Há entidades reguladoras e fiscalizadoras para outros sectores económicos, mas não há nada no arrendamento. Há muito arrendamento clandestino, muito senhorio que só aceita a renda em dinheiro líquido e que não faz contratos.

O mercado tem de ter regras para os dois lados – senhorios e inquilinos. Isto tem de ser regulado e fiscalizado, quer a nível administrativo quer a nível fiscal.

Em matéria fiscal, a AIL não concorda com a proposta do governo, defende uma fiscalidade escalonada a nível do IRS. E considera urgente uma moratória alargada dos despejos, a situação é confrangedora.

Lurdes Pinheiro, da **APPA** - Associação do Património e da População de Alfama, também membro da Plataforma, insistiu na urgência de parar os despejos, independentemente da idade dos inquilinos. Afinal a lei vai demorar muito tempo e quando chegar a altura, já as pessoas foram todas despejadas. Defende a revogação imediata da lei e o alargamento urgente da moratória dos despejos.

#### **Medidas concretas propostas**

- revogação da lei das rendas de 2012 e alargamento da moratória sobre os despejos
- nova lei do arrendamento que reequilibre os direitos e deveres de senhorios e inquilinos e preveja mecanismos de regulação e fiscalização, incluindo administrativos, que regulem e fiscalizem o uso efectivo da habitação disponível
- disponibilização do património habitacional público e privado devoluto, devidamente fiscalizada
- regulação do valor das rendas, nomeadamente estabelecendo um sistema de tectos máximos
- a fiscalidade sobre o arrendamento, em termos de IRS, deve ser escalonada em função da renda/m<sup>2</sup> e da duração do contrato
- reforço do investimento público na habitação e oferta pública de arrendamento acessível em quantidade e qualidade
- reestruturação do sistema dos vistos Gold, com diversificação dos sectores de investimento, privilegiando sectores produtivos e a ciência

- **Cooperativa 99%** (audição)

A Cooperativa 99%, através do arquitecto Tiago Saraiva, esclareceu que o seu contributo decorre do conhecimento próximo do terreno, através dos muitos pedidos de apoio que

recebe por parte dos cidadãos. Não se pronunciam sobre as propostas fiscais que estão em apreciação.

A primeira questão que suscitam é a necessidade de repensar a função social da habitação na sociedade. Dão como exemplo um medicamento que esteja prestes a esgotar – deveria ser disponibilizado a preços razoáveis, porque a saúde é um direito humano. A habitação também é, mas tem sido sobrevalorizada como mercadoria e desvalorizada enquanto direito humano.

Há inúmeros documentos internacionais que Portugal subscreveu e que não são cumpridos.

É verdade que houve congelamento de rendas até 1990, e que o congelamento hoje não faria sentido e traria outros problemas. Mas consideram a legislação do arrendamento, sobretudo a partir de 2006, procurou equiparar os contratos de arrendamento a contratos normais, subvalorizando a habitação como direito humano. O contrato de arrendamento devia estar muito próximo, por exemplo, do contrato de trabalho. Devem ser contratos sem termo, a serem com termo tem de haver uma justificação.

Contratos a termo para habitação permanente não devia ser a regra. Deve ser criada uma especificidade, tal como acontece com os contratos de trabalho, em que não se pode despedir alguém porque se encontrou outro trabalhador por metade do preço. Também não se devia poder despejar só porque alguém vai pagar o dobro. A relação senhorio-inquilino está desequilibrada. Deviam ser repensados os motivos de cessação dos contratos de arrendamento, eventualmente aproximando-os dos contratos de trabalho.

Há sempre uma outra questão – então e as famílias que investiram para arrendar? O que se passa hoje no investimento imobiliário é que é um investimento seguro com proveitos de casino. A lógica do arrendamento deveria ser a de uma renda fixa projectável no tempo.

A Dr.<sup>a</sup> Paula Miranda, membro da Cooperativa 99%, defendeu que, face a tudo isto, é necessário que o Estado tenha um papel mais activo, que não passe apenas por ter património, que é o que agora tem, ou pela habitação social para os mais desfavorecidos, porque não é suficiente. Há uma percentagem de população que, não sendo desfavorecida, não tem capacidade para fazer face ao aumento de preços que se regista.

A medida mais urgente é aumentar a oferta para fazer baixar o valor: através da disponibilização de património público, através da requisição e posse administrativa de habitações vazias e desocupadas sem justificação atendível. O exercício do direito de preferência também é útil, mas devia ser pelo valor patrimonial tributário. Tudo isto iria alargar a oferta e combater a especulação que se regista.

Em resposta às questões colocadas pelos deputados, a Cooperativa 99% alerta para o facto de vir aqui diagnosticar um sentido de urgência. Podemos chegar ao limite de já não haver ninguém para aplicar a lei por já não haver inquilinos. Isto não ocorre apenas em Lisboa ou no Porto, mas acontece também, por exemplo, em Évora.

Há neste momento m movimento de cidades pelo direito à habitação, por exemplo no dia 16 de julho será apresentado nas Nações Unidas um documento que exige medidas concretas e radicais neste processo.<sup>2</sup> Estamos a assistir à gentrificação das cidades, há casos mais “adiantados” que em Portugal, nessa medida temos de agir.

Em relação ao arrendamento, actualmente o inquilino tem uma posição desfavorável, qualquer alteração que se proponha tem uma reacção desfavorável dos proprietários, estarão sempre pouco disponíveis.

Sobre o BNA, nasceu torto e não se vai endireitar. É visto e será sempre visto como um instrumento de despejo.

Quanto à identificação de grupos específicos a proteger pelo Estado, a Cooperativa 99% acha que não é por aí. A questão é de fundo, como é que nós olhamos e queremos ver o arrendamento? Criar grupos provoca sempre exclusões dos não contemplados.

A questão do arrendamento acessível é retórica. O critério teria sempre de ser o rendimento de quem aluga e não o valor de mercado, porque aí deixa de ser acessível. A possibilidade de impor tectos nas rendas é uma questão que pode ter algum interesse.

Sobre o direito de preferência, o Estado devia colocar limites ao valor da venda, devia ser pelo VPT e não pelo valor de mercado.

Sobre o prazo do arrendamento, preferiam que em princípio fosse indeterminado, a haver prazo certo teria de ser explicado porquê.

Sobre os *golden visa*, a Cooperativa 99% considera que o programa teve um efeito devastador nas cidades.

Sobre o arrendamento não habitacional, entendem que isto não vai lá só com as lojas históricas. Há muita entidade a ser deslocalizada, muita gente a ir embora.

Concluem afirmando que o que há a fazer não se esgota numa acção do Estado. É preciso sair do século XX e entrar em modelos de cidade do século XXI, com respostas mais fortes do Estado e estimulando a base cidadã (cooperativas, moradores) que tenham o controle do uso. Precisamos de ajuda cidadã para criar novas metodologias e uma nova forma de envolvimento das pessoas na criação das suas próprias casas.

#### **Medidas concretas propostas**

- repensar a função social da habitação e o modelo do contrato de arrendamento em conformidade com o facto de a habitação ser um direito humano; privilegiar os contratos por

<sup>2</sup> Ver “Cities for Adequate Housing”, um movimento promovido pela UCGL – United Cities and Local Governments e cuja declaração foi apresentada nas Nações Unidas em 16 de julho de 2018 por Ada Colau (Barcelona) <https://www.uclg.org/en/media/news/cities-adequate-housing>

tempo indeterminado, de modo a que os contratos com termo sejam excepcionais e sempre justificados

- aumentar a oferta de arrendamento para fazer baixar valores, através de:

- disponibilização de património habitacional público devoluto
- posse administrativa de património habitacional privado desabitado sem justificação
- direito de preferência do Estado na alienação, pelo VPT e não pelo valor de mercado

- alargar a moratória dos despejos

- promover um papel mais proactivo do Estado e estimular a participação cidadã

- **Habita 65** (*audição e documento escrito*)

A **Habita 65 – Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade**, representada por Rita Silva, começou por informar que se está a sentir um aumento enorme de pressão para as pessoas abandonarem as suas casas por não renovação de contratos, mas também por obras profundas. Não há alternativas no mercado de arrendamento. Sublinham este ponto, por causa dele pedem uma moratória a todos os despejos até haver alternativas.

A Habita 65 defende a regulação das rendas, que existe em várias cidades, apesar da onda neoliberal que se vive. Não considera que a política fiscal seja suficiente para fazer face a este problema e entendem que os contratos de arrendamento têm de ter estabilidade.

A especulação permanecerá, segundo a Habita 65, enquanto se mantiver o regime dos vistos gold. Mexer no arrendamento é muito importante, mas em simultâneo tem de se mexer nos regimes dos vistos gold, dos residentes não habituais e nos benefícios fiscais aos fundos financeiros e imobiliários. Este é o principal problema do arrendamento. Mais importante do que mexer no mercado de arrendamento é acabar com estes regimes. É importante regular também o Alojamento Local.

A Habita 65 reforça a sinalização das situações de assédio aos arrendatários. Há muitos idosos que não estão protegidos (com 64 ou 63 anos), outros que não ocupam o locado há mais de 15 anos e por isso não estão abrangidos pela moratória legal. Cita o caso do prédio Santos Lima, em Marvila, estando presentes alguns dos ainda moradores no local. O prédio foi posto à venda e anunciado como devoluto quando tinha e tem moradores.

É urgente que haja mais habitação pública, o Estado deve usar mais o direito de preferência e a expropriação.

Em resposta às questões dos deputados, o sr. Eduardo Rodrigues, apoiado pela Habita, expôs o caso do prédio Santos Lima, que valia 2,7M€ e que em oito dias subiu para 7,2M€, sem fazer nada. Mostrou os anúncios on-line do prédio, que o dão como devoluto e queixou-se de assédio imobiliário contra 17 famílias que ainda lá moram, das 42 que existiam. Tem 64 anos, não entende por que é que tem de ser despejado e levanta a sua voz em defesa da habitação, que é um direito. Não tem possibilidade de comprar casa. Os especuladores estão a meter medo aos moradores, reentam as portas das fracções já vazias. A autarquia fez uma vistoria

ao prédio em 2013 e mandou fazer obras de manutenção. O IMI foi agravado, as coimas pelas obras não realizadas não estão a ser cobradas, falta fiscalização.

O sr. António Alberto Ribeiro Faria, também morador no prédio Santos Lima, é um dos 17 agregados que restam. Está há 75 anos no prédio, mas hoje tem receio de lá morar, no meio de portas partidas e retiradas. Foi à guerra, sabe o que é o perigo, mas o que está a acontecer no prédio mete medo. Há moradores que têm entre 65 e 90 anos.

O sr. José Luís Delgado, de 67 anos, mora há mais de 25 em Lisboa. Está há treze anos e meio no prédio Santos Lima. Foi notificado para sair, paga 600€ de renda, tem uma filha com epilepsia, não quer ir morar para muito longe.

A sr<sup>a</sup> Isabel Costa diz que está como o sr. José Luís. Sai no final de agosto. Paga 700€ de renda. Tem um filho com esquizofrenia e não arranja casa. Sempre trabalhou, não quer subsídios, acha que isso rebaixa as pessoas. Informa que na sua rua há 100 casas para vender, as rendas vão para 1000€, o capitalismo é especulativo, as leis protegem quem especula. Dos vistos gold, só 9 é que foram para criar emprego. Não se sente representada na AR e manifesta-se indignada com as declarações de alguns deputados.

A sr<sup>a</sup> Maria Isabel dos Santos Aires da Silva tem 84 anos, a partir de março deste ano a senhoria recusou-se a aceitar a renda, dizendo que ia vender o prédio. Depositou a renda na CGD, com a mora de 50%. O prédio onde mora ainda não foi vendido. A senhoria queria que ela saísse, queria uma resposta, mas ela fingiu que não ouviu. Não pode sair.

Alessandra Esposito, moradora na Rua dos Lagares, refere que ontem foram entregues chaves de casas municipais no centro histórico. Mas as casas não são moeda de troca. Acha que as pessoas têm direito à habitação, não querem subsídios, querem dignidade. Acha que o Estado tem de pôr limites, é imoral tratar as pessoas assim. Saúda os esforços para mudar a lei, mas tem de ser rápido.

Rita Silva fez os seguintes comentários finais:

1- Há uma situação de flagelo social na habitação, a responsabilidade é da AR e do governo, é preciso uma política concreta para mudar

2 – A moratória dos despejos é muito limitada, os interesses falaram mais alto

3 – Os idosos não se sentem protegidos, o mercado é selvagem, há moradores que já desistiram, estes que aqui vieram hoje estão a recusar as indemnizações

4 – A renda acessível, proposta pelo governo, não é suficiente, os salários baixos são muitos. E devia haver uma moratória sobre os despejos até que esse programa estivesse a funcionar.

5 – A especulação vai continuar. Não defendemos o congelamento de rendas, mas a regulação do mercado, contrabalançando direitos e deveres das duas partes

6 – Há muitas casas degradadas, as pessoas vêm ter connosco, a posse administrativa não funciona, em França o direito de preferência do Estado é por valor tabelado.

7 – O maior impacto dos vistos gold é na habitação



### Medidas concretas propostas

- uma moratória para todos os despejos até que haja habitação acessível
- as rendas devem ser justas e reguladas, tendo como referência o ordenado mínimo nacional e devem ser penalizadas fiscalmente as rendas especulativas; devem ser limitados os aumentos de renda nas mudanças de contrato
- os contratos devem ser por tempo indeterminado, desde que tenham uma renda justa e não haja incumprimento do inquilino
- os regimes dos vistos gold, dos residentes não habituais e as isenções fiscais aos fundos financeiros e às imobiliárias devem acabar
- o Alojamento Local deve ser fortemente regulado
- não devem ser permitidos sistemas como a obrigação de pagamento de vários meses de renda de caução, os fiadores ou a discriminação com base na cor da pele
- os contratos devem passar para os filhos em caso de morte dos pais arrendatários
- é preciso uma política de habitação social pública de qualidade e desprivatizar uma parte importante do stock habitacional, alterando a legislação sobre o direito de preferência pelas autarquias, que deve ser por valor tabelado e não de mercado, e sobre as expropriações.

### 3.8 Defesa do consumidor

- **DECO – Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor** (*só contributo escrito*)

A **DECO – Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor** pronunciou-se especificamente sobre a proposta de lei 129/XIII (GOV) e os projectos de lei 847/XIII (BE) e 849/XIII (BE) e teceu considerações sobre o conjunto das propostas.

Assim, a DECO defende a necessidade de um regime de arrendamento urbano que promova o equilíbrio entre as partes, o direito ao acesso à habitação e a qualidade na habitação, que evite o sobreendividamento das famílias, vise um melhor ambiente urbanístico, proteja os direitos e interesses económicos dos cidadãos e promova uma justiça célere e eficaz.

A DECO entende que as alterações do NRAU em 2012 inverteram a excessiva protecção do arrendatário e, como na altura alertou, provocaram um forte desequilíbrio entre as partes vulnerabilizando os arrendatários. Esta inversão não levou à dinamização pretendida do mercado do arrendamento, antes manteve a procura de aquisição em vez de arrendamento, estando o recurso actual ao crédito para compra de habitação próximo dos valores de 2010.

Mas para a DECO não basta mexer no regime do arrendamento, é necessária uma abordagem holística, tendo em conta os equilíbrios a alcançar no ordenamento do território, no desenvolvimento dos centros urbanos, nos transportes e mobilidade, no turismo, na autonomia privada e na protecção de casa de morada de família.

**A - Sobre a Proposta de lei 129/XIII (GOV)**, que “estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade”, a DECO:

- apoia a redução do montante indemnizatório em caso de mora de 50% para 20% e a exigência de notificação prévia do fiador
- concorda com a necessidade de legislar quando o senhorio não assina contrato de arrendamento, mas considera excessiva a estipulação de uma duração indeterminada nesses casos, apontando antes para 5 anos
- questiona a nova redacção para a definição de obras profundas, nomeadamente a expressão “local com características equivalentes às do locado” por ser pouco clara, devendo ser definido o conceito de “características equivalentes” e explicitado se tal envolve manutenção do fim a que o locado se destina (habitacional, comercial)
- apoia a reposição do prazo de comunicação da denúncia do contrato de arrendamento de duração indeterminada como não inferior a 5 anos, concordando igualmente com a obrigação do proprietário confirmar a denúncia com uma antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano
- concorda com a protecção adicional conferida aos inquilinos com mais de 65 anos ou mais de 60% de deficiência, mas alerta para a necessidade de políticas sociais públicas
- apoia a implementação efectiva do subsídio de renda por forma a ser eficaz no final do período transitório
- concorda com a alteração proposta no sentido de, em caso de obras profundas e não havendo acordo entre o direito ao realojamento e o direito à indemnização, a lei determine a opção pelo realojamento, concordando igualmente com a necessidade de impor uma duração indeterminada no contrato de arrendamento para realojamento, sempre que se trate de inquilinos especialmente vulneráveis
- apoia o fim das restrições ao arrendamento de imóvel quando o proprietário tenha um crédito à habitação, impedindo o aumento do *spread* por parte da instituição credora por esse facto.

#### **Medidas concretas propostas**

- clarificar o conceito de “características equivalentes” em caso de obras profundas, especificando nomeadamente se se mantêm os fins do contrato (habitacional, comercial)
- incumbir os municípios de atestar que as obras a realizar “não originam a existência de local com características equivalentes às do locado”

- em caso de denúncia do contrato para obras profundas, garantir ao arrendatário direito de preferência noutros arrendamentos na proximidade do local ou, em alternativa, apoio social da autarquia

**B - Sobre o projecto de lei 847/XIII (BE),** que estabelece medidas de combate à precariedade no arrendamento habitacional, a DECO:

- discorda de que, no silêncio das partes, os contratos de arrendamento passem a ser de duração indeterminada, apontando antes para o prazo de 5 anos em vez de 2 anos, excepto no caso de contratos que transitaram para o NRAU e que eram anteriormente de duração indeterminada, sendo justificado que nesta situação a mantenham, se nada for dito pelas partes

- apoia a reposição do prazo de comunicação da denúncia do contrato de arrendamento de duração indeterminada como não inferior a 5 anos, concordando igualmente com a obrigação do proprietário confirmar a denúncia com uma antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano

- apoia a repriminção da norma de 2006 que fixava o prazo mínimo dos contratos em 5 anos e que foi revogada em 2012, assistindo-se actualmente a contratos de 1 ano, sem margem negocial para o inquilino.

**C – Sobre o projecto de lei 849/XIII (BE),** que “assegura aos municípios mecanismos de financiamento adequados à promoção de políticas de habitação”, a DECO:

- concorda com a dilatação do prazo de amortização de empréstimos para 30 anos

- discorda da excepção criada no sentido de o valor dos empréstimos aos municípios para financiar construção e reabilitação de imóveis deixar de contar para o apuramento da dívida total

#### **Medidas concretas propostas**

- criação de novos instrumentos de financiamento habitacional

- mais e melhores apoios financeiros aos municípios para incentivar o arrendamento jovem

- quotas mínimas de arrendamento habitacional e de alojamento turístico a estabelecer pelos municípios

**3.9 Associações e movimentos de pensionistas, idosos e deficientes – 5.7.2018 –**  
Audição conjunta da APRe!, MURPI e APD

• **APRe! - Associação de Aposentados, Pensionistas e Reformados** (audição e documento)

A **APRe!**, representada pela sua Presidente Maria do Rosário Gama e mais dois elementos da direcção e da delegação de Lisboa, reportou denúncias de associados que têm estado a ser vítimas de despejos, com maior intensidade nas zonas das freguesias mais antigas de Lisboa. Promoveram uma sessão na Junta de Freguesia da Misericórdia, com a Câmara, a Junta e a Associação de Inquilinos de Lisboa, na qual foram relatadas situações de pessoas que já tinham sido despejadas e outras na iminência de o serem.

Consideram que a situação destas pessoas merece reflexão porque muitas das já despejadas não têm recursos para novo arrendamento, ainda que na periferia. Ainda não vigora nenhuma das propostas quanto ao arrendamento acessível ou ao “primeiro direito”. Poderão não ter família, mas, mesmo tendo, estar numa situação dramática. As pessoas idosas acabam por se considerar um fardo para a família, não querem “dar trabalho aos filhos”.

Quanto aos que estão em vias de ser despejados, refere situações em que os despejos são apressados, de forma a que aconteçam antes da entrada em vigor da moratória que está em vias de ser publicada.

Deixou um documento elaborado na sequência da sessão de Lisboa, contendo algumas das conclusões alcançadas, sublinhando que, para além da salvaguarda das pessoas com mais de 65 anos a residirem há mais de 15 anos no locado, há um grande grupo que fica de fora, ou mais velhos, até com 80 anos, mas sem os 15 anos de residência no locado, ou mais novos, apesar de viverem há 30 ou mais anos no locado. Acha que não deveria haver a condição de estarem há mais de 15 anos no locado.

Consideram que a legislação vigente devia ser abolida para melhor protecção do direito à habitação. O mercado livre não pode proporcionar soluções justas e equilibradas, por isso defendem a supervisão das autarquias. Quanto às propostas fiscais, julga-as razoáveis mas questiona se os senhorios estarão disponíveis.

Os aumentos das rendas deviam ser graduais e a prova do rendimento (o RABC) devia ser anual, com a situação efectiva em cada ano. Quanto à duração dos contratos, devia proporcionar estabilidade às famílias, o que não sucede com contratos de 3 anos. Os inquilinos mais idosos ou com incapacidades deviam ser mais protegidos. Também defende medidas contra as práticas abusivas dos senhorios, como cortes de luz nos espaços comuns, corte dos elevadores, etc.

É urgente a regulação pelas autarquias do alojamento local, que deve ser considerado actividade comercial e não habitacional. E é preciso aumentar o peso da habitação pública que possa ter uma acção moderadora no mercado. Por isso o investimento em habitação pública deveria deixar de contar para o endividamento das autarquias locais. Alerta ainda para a necessidade de evitar o crescimento desordenado do turismo, que pode dar origem a sentimentos anti-turista ou xenófobos.

Por fim alerta para o pequeno comércio, que também é afectado pelos despejos, quer a nível do desemprego dos trabalhadores, por vezes famílias inteiras, que pela perda de clientes.

Na resposta aos deputados, a APRe! entende que, apesar do tempo do legislador, há situações urgentíssimas que deveriam ser travadas já. As questões mais graves não são relacionadas com os pequenos ou médios proprietários, mas sim com a especulação de fundos imobiliários.

Sobre a questão da acessibilidade em casas antigas, defende a necessidade de a lei garantir que as obras de adaptação necessárias não possam ser impedidas pelos condomínios. É preciso muita atenção ao estado dos pisos, há muitas quedas em casa.

A APRe! considera que a resposta social é fundamental mas é insuficiente. As respostas sociais são obrigação de todos nós. Não havendo, aparecem os lares clandestinos, os que os idosos podem pagar. As IPSS não dão resposta. Quem não tem apoio da família, ou vai para debaixo da ponte ou suicida-se, que é o que acontece em muitos casos.

O sr. Vítor Ferreira, da APRe!, alertou ainda para o Alojamento Local, há situações gravíssimas. Algo tem de ser feito, também devia ser suspenso imediatamente até que nova legislação pudesse ser aprovada.

### **Medidas concretas propostas**

- alteração urgente da legislação sobre arrendamento urbano, equilibrando os direitos e obrigações das partes e combatendo abusos especulativos e a precariedade contratual
- o arrendamento é uma actividade económica que deve ser regulada e ter supervisão das autarquias
- fiscalidade progressiva sobre os rendimentos do arrendamento
- aumentos de rendas devem ser graduais e sustentáveis, a prova de rendimentos dos inquilinos deve ser anual
- maior estabilidade contratual, com um período mínimo
- protecção e segurança na habitação dos mais idosos (mais de 65 anos) e reformados ou portadores de deficiência
- suspensão dos despejos até nova legislação
- combate a práticas abusivas dos senhorios e apoio jurídico dos inquilinos pelas juntas de freguesia
- o Alojamento Local deve ser considerado uma actividade comercial e não habitacional e deve ser regulado pelas autarquias para não ultrapassar limites socialmente suportáveis
- aumentar o investimento na habitação pública e permitir que ele deixe de contar para os limites de endividamento das autarquias
- atender às boas práticas internacionais de regulação da habitação e do alojamento local e combater o potencial crescimento de sentimentos xenófobos e populistas perante a ameaça de um turismo desordenado que exclui os habitantes locais

- **MURPI - Confederação Nacional de Reformados Pensionistas e Idosos** (audição)

O MURPI, representado pelo sr. Manuel André, Tesoureiro, realçou a importância desta questão e as suas repercussões sociais, designadamente no grupo social que representam, reformados e idosos. Citou os artigos 65º e 72º da Constituição da República Portuguesa, onde fica claro que compete ao Estado garantir a todos, e em especial aos idosos, uma habitação condigna. Ao longo dos anos, governos e municípios entregaram ao mercado a resposta às necessidades. As consequências estão à vista, agravadas com a pressão turística que se passou a sentir.

Segundo o CENSOS de 2011, as pensões constituem o principal rendimento dos reformados, sendo que o maior número de pensões se situa entre os 200 e 300 euros, mas mesmo quem tem pensões mais altas tem dificuldade em suportar as rendas aplicadas.

Defendem a revogação da “lei dos despejos” (NRAU de 2012). Já foram alterados os prazos de transição e os escalões, mas o essencial não mudou. O mercado de arrendamento deve ser sujeito a forte regulação e fiscalização.

A nova legislação deve garantir estabilidade contratual, questão de extrema importância para as pessoas idosas, garantindo a continuidade dos contratos de arrendamento independentemente da idade, grau de deficiência ou do rendimento dos inquilinos e garantindo também um rendimento certo aos proprietários. A actualização de rendas devia ser com base em 1/25 do VPT e não 1/15 do VPT, como é agora.

São precisas medidas para aumentar a oferta de habitação, deve deixar de se alienar edificado público e deve-se destiná-lo a arrendamento acessível. A nível fiscal deve incentivar-se a oferta e a procura; por exemplo, por que é que os juros de compra de casa podem ser deduzidos no IRS, mas o valor das rendas pagas não?

Impõe-se revogar a legislação e criar um novo regime que garanta o direito a habitação condigna, dando estabilidade.

Em resposta às questões dos deputados, o MURPI reforçou a necessidade da estabilidade contratual, que é fundamental para todos os inquilinos e não apenas para os idosos. Num contexto de especulação, há o risco de, perante uma protecção específica para os idosos, ninguém celebrar contratos com pessoas idosas ou com grau de deficiência superior a 60%.

Quanto ao assédio, ele também se manifesta em acenar com indemnizações significativas para os inquilinos aceitarem deixar o locado, as pessoas acabam por aceitar mas depois isso não lhes assegura novo arrendamento. Além disso, a indemnização é considerada rendimento em termos de IRS, pode fazer subir a taxa e o pagamento do imposto não pode ser diferido. Por isso é que a lei como está não serve.

O MURPI refere uma festa que fizeram no dia 3 de julho, em Montemor-o-Novo, com mais de 5000 pessoas, em que receberam centenas de queixas de despejos, especialmente de Lisboa, Porto, Setúbal, Coimbra e Santarém. Há pessoas que estão há mais de 50 anos nas casas e que

foram despejadas (refere um caso em Alfama em que o despejado morreu uma semana depois). Apelou para que se implementem medidas para fazer face a esta calamidade porque os reformados e pensionistas não podem aguentar esta pressão. Refere casos de ameaças de suicídio, sobretudo de homens, se tiverem de sair das suas casas. Considera que o seguro de renda não resolve, os rendimentos dos reformados não chegam para isso. Apela para que o artigo 65º da CRP se concretize e para que esta questão seja uma questão nacional.

#### **Medidas concretas propostas**

- revogação da “lei dos despejos” (NRAU de 2012)
- regulação e fiscalização do mercado de arrendamento
- garantir estabilidade contratual e mudar o coeficiente de actualização das rendas antigas de 1/15 do VPT para 1/25 do VPT
- permitir a dedução das despesas com rendas em sede de IRS
- permitir o diferimento no tempo do pagamento de impostos sobre indemnizações por cessação de contrato de arrendamento

#### • **APD - Associação Portuguesa de Deficientes** (audição)

A **APD**, representada pela vogal da direcção nacional, Professora Doutora Helena Rato, manifestou a sua preocupação pela situação de muitas pessoas que são idosas e também deficientes. Estão muito preocupados com o NRAU, porque a questão dos despejos é dramática. Reconhecem que há correcções, como a moratória nos despejos para as pessoas com mais de 65 anos ou mais de 60% de deficiência, mas são insuficientes. Por exemplo, exigir 15 anos de residência no locado é insuficiente. Também julgam positivo o alargamento do período transitório, mas apenas se adiou o problema, ele vai voltar a colocar-se quando acabar a transição.

Salienta que a questão das obras é também um problema, porque é muitas vezes motivo para realojamento. A lei refere que este deve ser “em condições semelhantes”, mas julgam que no caso das pessoas com deficiência a situação deve ser melhor salvaguardada.

Quanto ao facto de os subsídios de renda estarem apenas previstos para contratos anteriores a 1990, também não concordam. Quanto à duração do contrato, acham que a legislação devia ser revista para garantir estabilidade contratual, e ser centrada, não no tempo que a pessoa mora na casa, mas nas características da pessoa.

Relativamente à nova legislação, defendem, se não uma revogação, pelo menos uma suspensão do NRAU, para evitar mais injustiças e dar tempo ao legislador para rever. Julgam que a lei de bases da habitação vai no bom sentido e julgam que enquanto ela está a ser trabalhada não deveria permanecer em vigor a legislação dos despejos.

Preocupa-os também a linguagem nos diplomas. O “alojamento acessível” é encarado apenas no sentido monetário, o que confunde. No caso da deficiência, e de acordo com a Convenção dos Direitos dos Deficientes, que Portugal ratificou em 2009 (e que aliás também devia constar da lei de bases da habitação), a “acessibilidade” é também a acessibilidade física, nas casas e fora das casas.

O DL 163/2006, que devia estar a ser aplicado há muito tempo e que trata da questão da acessibilidade para as pessoas deficientes, devia assegurar as condições mínimas de acessibilidade nos imóveis, nos espaços públicos, nas habitações. Este diploma prevê tudo isto e inclusivamente o financiamento, mas nada tem sido aplicado.

Refere ainda o tema do Alojamento Local, que entende ser uma actividade comercial que deve ser regulada, mas alerta para problemas de vizinhança que também devem ser vistos. Muitas vezes os vizinhos é que dão apoio, se são despejados, se o comércio local, que leva as compras a casa, fecha, os idosos e deficientes ficam sem ter quem os ajude.

Na resposta aos deputados, a **APD**, através da Prof<sup>a</sup>. Doutora Helena Rato, questiona quem vai pagar o seguro de renda, alertando para o facto de os rendimentos das pessoas com deficiência não poderem abarcar tal custo. Reconhece que medidas como o CSI (complemento solidário para idosos) ajudam, mas são 260€.

Quanto ao risco, referido pelo MURPI, de a protecção especial aos idosos e deficientes poder conduzir os senhorios a deixar de arrendar a estes grupos de pessoas, isso só reforça a necessidade de mudar este tipo de lei. O mesmo efeito pode acontecer por exemplo se se regular a renda de quartos para estudantes em Lisboa e Porto; deixaria de haver quartos para alugar a estudantes... É preciso ir ao fundo da questão. Dá exemplos de aumentos estapafúrdios (a estudantes do Técnico, que pagavam 2000 € numa república, pediram agora 5000 €.)

Quanto à obrigação de obras para garantir a acessibilidade, a lei já contempla a questão dos condomínios não se poderem opor. Mas infelizmente o DL 163/2006 continua a levantar muitos problemas. Há prédios novos que não respeitam a lei, os municípios nem sempre assumem as suas obrigações.

Em complemento, a Dr.<sup>a</sup> Carla Rato, técnica de serviço social da **APD**, referiu que existem outros grupos de pessoas muito vulneráveis, por exemplo pessoas com doenças crónicas e desempregados.

O facto de terem sido apresentados 25 diplomas é sinal de que não há bom senso nesta matéria. Acha que temos muita legislação e que muita pode até ser mantida. Por exemplo, o RAU previa subsídios de rendas, mas para contratos antigos e não recentes. Talvez fosse de rever esta situação, propondo o alargamento a contratos recentes.

Sobre o DL 163/2006 (acessibilidades), referiu recorrentes prorrogações do prazo para os edifícios se adaptarem às exigências. Depois, surgiu em 2014 um diploma que criou um regime extraordinário que suspendeu a aplicabilidade dos requisitos de acessibilidade.



### Medidas concretas propostas

- suspender os despejos nos termos do NRAU até à aprovação de uma lei de bases da habitação
- aplicar os subsídios de renda em contratos recentes
- incluir a Convenção dos Direitos dos Deficientes na lei de bases da habitação
- revogar o regime extraordinário da reabilitação urbana criado em 2014 que suspendeu a aplicabilidade dos requisitos de acessibilidade
- garantir estabilidade contratual no arrendamento

## 4. Audição do governo e entidades públicas

### 4.1 Membros do governo – 26.6.2018 – audição conjunta da SEH (MAMB), do SEAF (MF) e da SESS (MTSSS)

Foram ouvidos em audição conjunta, no dia 26.6.2018, a Secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho, o Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, António Mendes e a Secretária de Estado da Segurança Social, Cláudia Joaquim.

- **Secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho** (*intervenção inicial escrita*)

A Secretária de Estado de Habitação fez a exposição inicial em nome do governo, começando por realçar o lugar primordial ocupado pela habitação no seio do Programa do Governo e fazendo referência à aprovação da [Nova Geração das Políticas de Habitação](#) (NGPH), que contém medidas adicionais às que integram o pacote legislativo em análise no GTHRUPC. Acrescentou que os programas da NGPH [Primeiro Direito](#), [Porta de Entrada](#) e [Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado](#) se encontram em fase de implementação, salientando o objetivo assumido de erradicar as carências habitacionais mais graves até 2024. Defendeu que as medidas previstas visam diversificar as soluções, admitindo-se apoio público para suprir os obstáculos ao arrendamento habitacional a preços acessíveis e procurando-se corrigir os desequilíbrios entre senhorios e arrendatários. Mas estas medidas não dispensam a necessidade de maior oferta pública e do terceiro sector e o lançamento de outros instrumentos, como o seguro de renda, em que o governo está a trabalhar.

Relativamente às iniciativas legislativas que o Governo submeteu à Assembleia da República, ora em apreciação, frisou:

- quanto à [Proposta de lei 129/XIII \(Gov\)](#), que apresenta alterações ao regime do arrendamento urbano, pretende-se corrigir situações de desequilíbrio e proteger os mais vulneráveis. Nesta iniciativa, altera-se também o regime de obras em prédios arrendados, redefinindo o conceito de obras profundas e só admitindo a denúncia do contrato no caso de o local passar a ter características diferentes.

- quanto à [Proposta de lei 128/XIII \(Gov\)](#), que estabelece taxas autónomas diferenciadas de IRS para contratos de arrendamento habitacional de longa duração (10 ou 20 anos), salientou que se excluem dos benefícios fiscais propostos os contratos com rendas mais altas.

- quanto à [Proposta de lei 127/XIII \(Gov\)](#), o que se pretende é criar um enquadramento fiscal favorável que promova uma oferta alargada de habitação acessível, a preço compatível com o rendimento. O Programa de Arrendamento Acessível anexo à proposta pretende, através da isenção do IRS no contratos de arrendamento que nele se enquadrem (com condições em termos de duração mínima, seguros, qualidade e preço da renda), aumentar a oferta de habitação com apoio público para responder às necessidades habitacionais de famílias cujos rendimentos são intermédios e que não acedem a habitação adequada sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar. Este programa também pode incluir a oferta de quartos para estudantes. O programa pode permitir descidas adicionais do preço da renda se lhe forem adicionadas medidas municipais.

Referiu ainda que estas três iniciativas são complementares entre si e relativamente às demais medidas da NgPH e que há urgência legislativa na matéria.

Foram, de seguida, colocadas questões por parte dos Grupos Parlamentares, que invocaram as respectivas iniciativas legislativas e solicitaram esclarecimentos, designadamente sobre o impacte financeiro das propostas fiscais dos diferentes partidos e do governo, sobre a revogação da lei 31/2012 incluindo o Balcão Nacional de Arrendamento, sobre os vistos *gold*, sobre a situação dos imóveis devolutos da Segurança Social, sobre a eventual imposição da constituição de propriedade horizontal em caso de transmissão e sobre o n.º de pedidos de declaração de rendimento anual bruto corrigido (RABC) ao abrigo da lei 31/2012.

A Secretária de Estado da Habitação esclareceu que o Governo discorda da revogação da lei 31/2012 porque seria inexecutável, embora considere que de facto houve desprotecção dos inquilinos. Quanto ao congelamento de rendas, o governo considera que o que é necessário é um sector de arrendamento saudável e com nova oferta, não apenas para quem está mas para quem precisa de estar no mercado de arrendamento.

Acrescentou que o Governo está a desenvolver esforços no sentido de proporcionar mais oferta pública habitacional, mas frisou que, em Portugal, apenas 2% de habitação é pública. Por isso necessitamos de um sector de arrendamento com equilíbrio entre oferta e procura, sem esquecer que precisamos de acautelar que o arrendamento permanece uma realidade atractiva, apesar da competição com outras actividades económicas mais rentáveis.

Quanto à duração dos contratos, entende que contratos de um ano não promovem a estabilidade; se 5 anos devia ser o normal, a longa duração é de 10 anos ou mais e é para esses que o governo propõe uma fiscalidade degressiva em função do tempo de contrato. Mas mesmo para esses contratos, haverá limitação de valores máximos. Adicionalmente, para quem aderir ao Programa de Arrendamento Acessível, com as suas condições de prazo mínimo, níveis de habitabilidade e preços mais baixos, a proposta do governo é isentar de IRS. A forma de indexar o valor da renda ao rendimento das famílias, neste programa, faz-se através da atribuição dos fogos. Mas os valores de referência não são apenas as medianas de

renda, publicadas pelo INE, por concelho e por tipologia. É preciso saber o valor concreto para cada fogo, em resultado da área, estado de conservação e restantes características. É ao cruzamento destes dois valores que se aplica a redução de 20% do preço da renda. Esta margem de redução do valor da renda tem em conta a necessidade de tornar o Programa de Arrendamento Acessível atractivo.

Quanto ao Balcão Nacional de Arrendamento, o governo entende que poderá ser alterado para passar a ser útil a senhorios e inquilinos. Mas, para prevenir situações de incumprimento, está a trabalhar em três tipos de seguros: um seguro, a cargo do proprietário, para fazer face a incumprimentos; um seguro, a cargo do inquilino, para fazer face a perdas súbitas de rendimento; e um seguro contra danos. Estes seguros poderão substituir o pedido de fiadores e de caução. Em todo o caso, salientou que a taxa de incumprimento no arrendamento é muito baixa (cerca de 0,5%), quando nas hipotecas é de 5%, pelo que não podemos confundir inquilinos com incumpridores.

Quanto aos subsídios de renda, considera deverem as questões de habitação ser resolvidas através de programas estruturais, uma vez que os subsídios directos disponibilizados no âmbito do mercado de arrendamento são, normalmente, apropriados pelos senhorios, acabando por promover o aumento das rendas.

- **Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, António Mendes** (*audição e documento escrito*)

O Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais lembrou que as políticas fiscais se destinam a suportar as políticas públicas. O Governo não acompanha a proposta de revogação do regime que estabeleceu o Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI), uma vez que se trata de uma política fiscal enquadrada numa política pública de diversificação das fontes de financiamento da Segurança Social, sendo a respectiva receita líquida integrada no Fundo de Gestão Financeira da Segurança Social. Recordou ainda que foi aprovada a consignação de 2% da receita do IRC à Segurança Social.

Relativamente à proposta do PSD de considerar nas deduções do IRS encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento, lembrou a aprovação, no último Orçamento do Estado, da medida que prevê a dedução de despesas com descendentes que estudem fora da residência habitual.

Após salientar que a temática dos vistos *gold* não se encontra abrangida nas suas competências, esclareceu que, segundo dados da Autoridade Tributária de 26 de abril, o número de pedidos feitos e deferidos de declaração rendimento anual bruto corrigido (RABC) foi de 35.642 em 2013, 21.244 em 2014, 10.141 em 2015, 6.873 em 2016, 5.992 em 2017 e 14 em 2018.

Sobre a progressividade da redução da taxa liberatória de IRS proposta pelo PSD e pelo CDS em função da duração dos contratos, considerou que 2 anos não é de modo algum uma longa duração e que a simples baixa da taxa liberatória de IRS para todos os contratos acaba por

favorecer quem tem rendimentos mais altos, pois a partir do 3º escalão é mais favorável fazer englobamento. Considerou ainda que a proposta do CDS não será a mais competitiva mas é a mais cara, acarretando um impacto financeiro de 377 M€. Interpelado sobre o custo das restantes propostas fiscais, comprometeu-se a enviar as estimativas do governo sobre todas, embora tenham naturezas diferentes – uma coisa é estimar perda de receita sobre contratos já existentes, que é o que o CDS propõe, outra é calcular a potencial receita cessante por benefício fiscal em novos contratos ou renovações cujo número tem de ser estimado. O que se pretende é precisamente estimular o aparecimento desses contratos de longa duração (10 ou mais anos) que neste momento não existem.

Concluiu, afirmando que, apesar das diferenças, o objectivo de fazer com que a política fiscal contribua para a concretização do direito à habitação é comum a todas as propostas.

- **Secretária de Estado da Segurança Social, Cláudia Joaquim** (audição)

A Secretária de Estado da Segurança Social enquadrou a articulação de complementaridade ente a Segurança Social e a Habitação. A Segurança Social actua em dois momentos: acompanhamento prestado em situações de emergência, através da linha directa da Segurança Social e do encaminhamento, por vezes em menos de 24 horas, para centros de alojamento temporário, casas de abrigo ou estruturas residenciais para idosos; e a intervenção preventiva de acompanhamento social, no âmbito das Redes Sociais em cada município.

Informou que, em 2017, foram disponibilizados 2,12 M€ em subsídios eventuais para habitação, dos quais 1,7M€ para pagamento de rendas e o restante para pagamento de cações, prestações de empréstimos ou alojamentos temporários. Estes valores não incluem os dados do concelho de Lisboa, a cargo da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa.

Acrescentou que a Segurança Social dispõe de duas naturezas de imóveis, os de habitação social e os de renda livre. Os primeiros são 1.509, estando 5 desocupados à espera de obras. Os restantes estão afectos ao Fundo de Gestão Financeira da Segurança Social (FGFSS) e têm uma natureza diferente, resultando de dações em cumprimento ou outras situações. Estão no entanto a ser desencadeadas as diligências necessárias para que os mesmos possam vir a integrar o programa de arrendamento acessível.

A Secretária de Estado da Habitação esclareceu ainda estar assegurado que a intervenção do FGFSS no FNRE (Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado) não descapitaliza a Segurança Social, uma vez que no FNRE a rendibilidade mínima líquida é de 4%, cabendo ao FGFSS avaliar se a sua entrada no FNRE, como em muitas outras aplicações de capital, lhe garante essa rentabilidade. Mas neste momento já se registaram muitos pedidos de adesão ao FNRE por parte de municípios, IPSS e outras entidades da administração pública.

**4.2 Institutos, Serviços Públicos e Misericórdia de Lisboa – 20.6.2018 - audição conjunta da DGAJ e IGFEJ; 28.6.2018 – audição conjunta do IHRU, do ISS e da SCML**

Foram recebidos em audiência conjunta, no dia 20.6.2018, a **DGAJ** - Direcção Geral da Administração da Justiça e o **IGFEJ** - Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, sobre questões relacionadas com o Balcão Nacional do Arrendamento.

Em 28.6.2018 foram recebidos em audiência conjunta o **IHRU** – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, o **ISS** – Instituto da Segurança Social e a **SCML** – Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, sobre questões relacionadas com o parque habitacional público e com o apoio social às famílias com carências habitacionais.

- **DGAJ – Direcção Geral da Administração da Justiça** (*audição e documento escrito*)

O **Director Geral da Administração da Justiça**, Dr. Luís Borges Freitas, deu esclarecimentos sobre o funcionamento do Balcão Nacional de Arrendamento, começando por recordar que não houve nenhuma alteração relevante desde a audiência por este GT em 2017.

Neste momento, estão pendentes de apreciação propostas do PCP e do BE para extinguir o BNA, do PAN, para o reformular, e do PSD para o reforçar.

O **DGAJ** informou que, para efeitos de gestão, o BNA está integrado na Comarca do Porto, que assegura as necessidades de mobilidade interna. Facultou alguns dados a respeito do funcionamento do BNA, referindo que a taxa de resolução (ratio dos processos entrados vs processos findos) foi de 1,18 em 2017, próxima da de 2016 (1,21) e superior à de 2015 (0,63).

Em matéria de recusas, a situação melhorou, sendo em 2017 de 36%. Estes casos correspondem no geral ao não cumprimento de formalidades do requerimento ou prévias à apresentação do requerimento.

Em matéria de oposição dos inquilinos, a percentagem mantém-se pouco acima dos 10%:

2014 – 11%  
2015 – 12%  
2016 – 12%  
2017 – 12,34%

Foram emitidos, em 2017, 1.677 TDL - títulos de desocupação do locado (mais 300 que em 2016). O total de processos entrados em 2017 foi de 4.051, correspondendo a uma redução a partir de 2015 (em que entraram 4.589 processos).

Relativamente à duração média dos processos, realça uma melhoria: em 2016 foi o pior ano, com uma média de 10,6 meses (em caso de oposição); em 2017 o prazo médio de duração foi de 9,8 meses. Quando não há oposição os prazos são mais curtos (3,41 meses em 2016 e 2,70 meses em 2017). Realça que os próprios funcionários têm desenvolvido maior capacidade de desempenho.

Quanto à duração média das acções de despejo nos tribunais de primeira instância, foi de 7,23 meses em 2016 e de 8,36 meses em 2017, o que representa valores próximos dos alcançados pelo BNA quando há oposição.

O fundamento essencial para os requerimentos de despejo mantém-se o pagamento em atraso ou o não pagamento de rendas (86,42% dos casos em 2017).

Em resposta às perguntas dos deputados, o DGAJ esclareceu que não se pronuncia sobre as opções políticas. Mas considera que há uma questão central que é a da existência ou não de um verdadeiro litígio: enquanto não houver oposição, não há verdadeiro litígio. É nesses casos que o BNA actua. Admite que, independentemente da posição sobre o BNA, se faça a distinção entre inquilinos que não pagam porque não podem e aqueles que não pagam mas até podiam, que são os verdadeiros incumpridores. Pelo menos esta distinção pode ser feita. Justifica-se, no seu ponto de vista, que o BNA se mantenha para os verdadeiros incumpridores, alterando o regime nos outros casos, com alargamento do âmbito da oposição, por exemplo, e possibilidade de apresentação de argumentos em caso de incumprimento. Seja como for, o sistema de justiça ganha sempre em não receber aquilo que não seja um verdadeiro litígio.

A DGAJ não pode quantificar o nº de despejos efectivos após a emissão do TDL, porque não têm o retorno do processo depois disso. O BNA também não tem capacidade para avaliar o tema das obras da responsabilidade dos senhorios, na perspectiva de defender os inquilinos.

Para melhorar a eficácia do BNA, seria útil ter mais recursos humanos e algumas melhorias ao nível informático.

Quanto às razões de incumprimento pelos inquilinos, como já referiu, há dois grandes motivos: falta de pagamento ou pagamentos em atraso.

- **IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça** (audição)

O Dr. Jorge Afonso, em representação do **IGFEJ**, esclareceu que tem a competência de gestão da aplicação informática do BNA. Têm comunicação com o sistema CITIUS e com a Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução. Referiu que não têm sido registados incidentes graves, havendo apenas dúvidas sobre a evolução do sistema e sobre se deverá ser integrado no sistema geral dos tribunais.

Esclareceu ainda que, de facto, houve problemas de comunicação durante o ano de 2016 com a OSAE, mas reiterou que não há nenhuma falha grave detectada nos últimos 18 meses.

A integração com o sistema de segurança social e com as Comissões de Protecção de Crianças e Jovens está prevista no Simplex e pode haver interoperabilidade. Importa é saber se do lado do BNA existe a informação necessária para gerar esse acompanhamento. Havendo informação, é possível trocá-la.

Na audição conjunta da **SCML** – Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, do **ISS** – Instituto da Segurança Social e do **IHRU** – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, As três entidades prescindiram da intervenção inicial.

- **SCML – Santa Casa da Misericórdia de Lisboa** (audição)

Em resposta às perguntas dos deputados, o Provedor da **SCML** – Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, Dr. Edmundo Martinho, começou por esclarecer que a SCML tem um levantamento

exaustivo do seu património, às vezes com dificuldades de regularização (por heranças indivisas, por ex). Esse património da SCML é sobretudo em Lisboa e divide-se em 3 grandes grupos: utilização para os fins da SCML (creches, jardins de infância lares, unidades de saúde); património cultural e religioso, que a SCML preserva e desenvolve; e património destinado a rendimento, quer a nível habitacional, quer a nível de comércio e serviços. A SCML é ainda a maior proprietária de jazigos, com 1289 jazigos.

Quanto à mobilização deste património para fins sociais e, particularmente, para arrendamento, a SCML tem vindo a desenvolver uma relação de proximidade com a Câmara Municipal de Lisboa e com os órgãos autárquicos da cidade, considerando ser sua obrigação a sua inserção nas políticas da cidade. O património da SCML é disperso e está ocupado, em todo o caso há um conjunto de projectos estruturantes da cidade para os quais a SCML se está a direccionar. Concretamente, estão a repensar projectos para que possam disponibilizar nos próximos anos em Lisboa cerca de 300 fogos de renda acessível. A SCML tem 500 contratos de arrendamento urbano activos, dispersos. E tem um conjunto de realojamentos em curso relativamente a locais que precisam de obras, porque a SCML não despeja os seus inquilinos, mas há casas que não têm condições.

A resposta às situações de emergência é um problema sério da cidade de Lisboa, não só na habitação, mas também nas situações de refugiados e pessoas sem abrigo. É uma batalha diária. Há muita dificuldade em encontrar soluções de habitação no concelho de Lisboa, ainda que temporárias. Há uma pressão do alojamento de natureza turística que dificulta. A SCML está a pôr em marcha um hotel social para estes fins.

Sobre os subsídios eventuais, o que há na SCML não é um subsídio de renda, é um subsídio que é atribuído às famílias para colmatar uma falha específica. Não tem limite de valor nem de tempo, pode ser mais ou menos prolongado, porque se trata de situações distintas (dívidas, despesas de saúde, etc.). Também têm uma bolsa para casos sociais mais intensos, mas esta não é uma prática sistemática.

Sobre a questão do seguro de renda, o provedor da SCML considera que o que está previsto é um mecanismo de enorme utilidade, por introduzir um factor de confiança adicional, ou seja uma condição adicional que salvaguarda potenciais riscos de despejos por fragilidade económica momentânea.

A discussão sobre o tema dos subsídios ao arrendamento tem muitos anos. Na sua opinião, precisamos mais de uma política social de habitação do que de uma política de habitação social. Apoios estruturados à habitação deviam ser uma prioridade. Já tem mais dúvidas sobre a questão dos grupos que devem ser privilegiados nesta matéria, uma vez que o que importa, mais do que as circunstâncias da vida, é a capacidade de gerar rendimento. A monoparentalidade, em si, só é um problema se for agravada pela pobreza, por exemplo. Se a pessoa é pobre e monoparental, é muito mais pobre. Portanto os subsídios devem estar ligados às condições económicas e à capacidade de gerar rendimento das famílias.

A disponibilização no mercado de casas com rendas acessíveis é uma prioridade da Santa Casa, que a tem estado a prosseguir.

- **ISS – Instituto da Segurança Social** (*audição*)

A Dr<sup>a</sup> Sofia Borges Pereira, vogal da direcção do **ISS** - Instituto da Segurança Social, esclareceu que o ISS não tem competências em matéria de habitação e também não é responsável pela gestão do património, que cabe ao IGFSS – Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social. O ISS é responsável pela execução de políticas públicas na área da acção social, que de facto muitas vezes passam pela falta de tecto.

O ISS atribui subsídios eventuais, mas não atribui subsídios de renda. O que faz é atribuir subsídios de geometria variável para bens de primeira necessidade (habitação, água, outras necessidades). Como funciona o apoio em caso de desalojamento? Os técnicos articulam em primeira mão com as autarquias e o ISS complementa a resposta. Quando há solução municipal, mantêm colaboração através de protocolos. Quando não há, recorrem a respostas sociais, que até podem ser o recurso a pensões, o que aliás é cada vez mais difícil. Por regra o apoio é por 14 dias, mas o período pode ser alargado, no limite enquanto a situação se mantiver. É sempre uma resposta de contingência

Quanto à rede de acolhimento, que inclui as comunidades de inserção, os CAT ou as casas de abrigo, o ISS tem cerca de 130 acordos com 3.400 beneficiários. A rede integra ainda 7 instituições, a que correspondem 197 vagas, para resposta à linha directa (emergência). Em 2017, as respostas protocoladas cobriam cerca de 65 % das necessidades (face a apenas 20% em 2012).

Tudo isto são respostas transitórias e não estruturantes em matéria de habitação.

Quanto às Pessoas sem Abrigo, há uma evolução na política social para uma intervenção cada vez mais preventiva e a uma articulação crescente com as políticas de habitação.

O ISS não trabalha apenas na acção social, existem subsistemas de solidariedade (RSI, CSI, abono de família, etc.) que não podem ser dissociados. Quando alguém se dirige à segurança social, é feito um diagnóstico social, que pode exigir uma resposta imediata, com subsídio eventual, seguindo-se o estudo e o plano de intervenção, em que entram o subsistema de solidariedade, procurando-se que haja complementaridade. Há um grande trabalho de articulação com os CLAS (Conselhos Locais de Acção Social) e com os núcleos locais.

A maior parte dos casos de pessoas desalojadas, por vezes com mais de 80 anos mas que não agiram na resposta aos senhorios, são encaminhados para as respostas sociais (lares). Notou que de facto não há um limite taxativo de 14 dias na resposta imediata e que procuram não separar as famílias, mas são soluções de emergência, através dos equipamentos sociais existentes. E muitas vezes as vagas não chegam para a família inteira.

O ISS está a procurar melhorar os centros de acolhimento de emergência social, com respostas mais alargadas (1 a 3 anos) através de protocolos de cooperação e de parcerias com as autarquias e com o IHRU. A Estratégia Nacional para as Pessoas Sem Abrigo é um bom exemplo. Por outro lado trabalham com o IGFSS para ter uma bolsa de fogos disponíveis para alargar a capacidade de resposta.

- **IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana** (*audição e documento escrito*)



A Arq.<sup>a</sup> Alexandra Gesta, Presidente do IHRU, começou por afirmar que a situação do IHRU está na proporção da importância que é dada em Portugal ao tema da habitação.

O IHRU não tem fogos devolutos, tem fogos em transição, para efeitos de reabilitação e atribuição. É uma situação dinâmica, vagam hoje, amanhã preenchem-se. Trata-se de cerca de 500 fogos nesta situação. Alguns têm de ser despejados, porque estão ocupados ilegalmente ou porque não se consegue chegar a acordo de regularização. Há casos graves de marginalidade e saúde mental e pessoas que desrespeitam todas as regras, mesmo nos bairros sociais.

Quanto ao subsídio de renda, existe e referiu os montantes já pagos em 2017 e 2018:

2017 – 149 subsídios mensais com um total anual de 381.000€

2018 – 153 subsídios mensais com um total anual de 213.000€

Relembrou o já referido pela SEH na audição aos membros do governo, explicando que as medidas então apresentadas são complementares. Também disponibilizou dados sobre o programa porta 65 jovem, nomeadamente o número de candidaturas aceites e sem dotação em 2017.

Sobre o programa de arrendamento acessível (PAA), o IHRU considera que há um racional nesta legislação que remete para a importância que é dada aos municípios e sublinha a relevância deste facto. Há dois programas essenciais: o 1º Direito, em que os municípios identificam as famílias e os locais e a missão do IHRU é operacionalizar o programa; e o PAA, que abrange a classe média que não consegue habitação nas áreas metropolitanas e até já nalgumas cidades de média dimensão, mas que ainda não está completo.

O IHRU está a preparar a sua orgânica interna para poder dar resposta e julga que estes programas são uma mudança paradigmática, precisam de muita clarificação junto das pessoas que vão trabalhar com eles. De uma forma geral, os agentes precisam de entender bem estes novos programas.

#### **4.3 Municípios – 26.6.2018 - audição dos Municípios de Lisboa e Porto (não compareceu)**

- **Vereadora Paula Marques, Câmara Municipal de Lisboa** (audição)

A vereadora Paula Marques, do pelouro da Habitação da Câmara Municipal de Lisboa, começou por fazer um enquadramento da situação da habitação: durante décadas houve desinvestimento nesta área pela administração pública em geral, mas em particular pela administração central, com défice de fogos públicos disponíveis; a legislação sobre arrendamento urbano agravou o problema, culminando na lei 31/2012.

Houve também mudanças abruptas recentes, em especial o desenvolvimento do turismo, do alojamento local e da especulação, que vieram desequilibrar ainda mais a situação. Referiu ainda o efeito conjugado de regimes de captação de investimento estrangeiro, como o estatuto fiscal dos residentes não habituais. Tudo isto tem conduzido a uma alteração profunda da cidade e em especial do centro histórico.

Tem recaído sobre as autarquias locais a obrigatoriedade de dar resposta às questões habitacionais, mas municipalizar o problema não é solução, a questão é nacional.

Acha que o maior contributo que se pode dar é que este parlamento, o mais rapidamente possível, possa legislar no sentido de melhorar o enquadramento legal e o combate ao que é a perda do direito à habitação.

A vereadora defende que se se trabalhe em 4 vertentes:

- alteração do quadro legal do arrendamento urbano
- política fiscal de incentivo ao arrendamento acessível e de longa duração
- maior investimento na habitação pública
- regulação do alojamento local

Quanto à alteração do quadro legal, defende o combate à precarização dos contratos de arrendamento, que deviam ter maior duração; a regra deveria ser a renovação automática por tempo indeterminado, desde que não haja incumprimento e a excepção a sua não renovação; é preciso atenção aos regimes transitórios.

Quanto à política fiscal de incentivo ao arrendamento acessível e de longa duração, o imposto devia ser progressivo e correlacionado com a duração dos contratos e ponderado para valores que promovam maior oferta.

Quanto ao maior investimento em habitação pública, Lisboa defende uma alteração na lei das finanças locais no sentido de o investimento em habitação pública ser excepcionado dos limites de endividamento dos municípios; deve ainda ser retirado o remanescente de dívida PER que exista, no caso de Lisboa tem um peso significativo. Ainda quanto à promoção pública, defende a mobilização de património da administração central para servir os municípios.

Quanto à regulação do alojamento local, Lisboa pretende que seja definido exactamente o que é esta actividade e que os municípios possam estabelecer quotas.

Adicionalmente, a vereadora defende que é necessário alterar a lei de bases da política de solos e os regimes jurídicos dos instrumentos de gestão territorial e do urbanismo e edificação no sentido de ser possível exigir, nas contrapartidas das operações urbanísticas, não apenas a cedência para espaços públicos e equipamentos, mas também a cedência de habitações.

Em suma, considera que, apesar do esforço dos anos 90 com o PER, subsistem carências e, nos últimos anos, assistimos a grandes mudanças, pelo que hoje as carências são mais diversificadas. Não é possível dar-lhes resposta sem uma estratégia nacional.

Na resposta aos deputados, Paula Marques descartou responder a questões de âmbito municipal, que devem ser colocadas nos órgãos próprios, na câmara ou na assembleia municipal.

Para a CML e para os municípios em geral, é necessário trabalhar em várias frentes, desde logo numa política fiscal que promova o arrendamento acessível e a estabilidade contratual, pois quanto maior for esta, melhor para a família. Sobre os mecanismos que contribuem para a redução do direito à habitação, para além da questão dos vistos gold, considera que o Alojamento Local também tem contribuído em Lisboa para reduzir as unidades habitacionais disponíveis. Se se tratar do arrendamento de um quarto, não tem esse efeito, mas se for um prédio inteiro já tem.

Sobre os vários instrumentos previstos na Nova Geração de Políticas de Habitação, Lisboa está a analisá-los para ver quais os que melhor respondem.

Sobre os valores do direito de preferência pelo município, são os que constam da plataforma, quando um imóvel é posto em venda. São valores de mercado e, se o município quiser assumir, tem de depositar esses valores.

Sobre a fiscalização das condições de habitabilidade, acha que precisamos de encontrar forma de isso ser operacional, o que acaba por recair sobre os municípios.

Quanto à lei das finanças locais, recorda o que já referiu, reforçando a questão do PER para os municípios de maior incidência, pois há uma parte considerável da dívida remanescente do PER que conta para o limite de endividamento dos municípios, quando devia deixar de contar.

Quanto ao número de fogos e edifícios devolutos da CML, a CML prestará contas no fórum próprio, como já disse, mas adianta que o município gere e dá resposta a mais de 26 mil famílias em matéria de habitação e pretende aumentar essa escala.

Defende um maior investimento na habitação pública, mas não será despiendo associar outros mecanismos, designadamente o de em cada empreendimento privado haver a obrigatoriedade de entrega ao município de uma quota de fogos para a oferta pública de habitação poder crescer.

Sobre a questão da fiscalização dos fundos de reserva dos condomínios passar a ser feita pelo município, foi também matéria de discussão em sede municipal e está em aberto. De facto não se está a debater só o NRAU, concluiu, esta é uma oportunidade de visitar matérias conexas com o direito à habitação – e os fundos de reserva dos condomínios são mais um mecanismo.

#### **Medidas concretas propostas**

- alteração do quadro legal do arrendamento urbano, nomeadamente combatendo a precarização dos contratos de arrendamento, que deviam ter maior duração; a regra deveria ser a renovação automática por tempo indeterminado;
- política fiscal de incentivo ao arrendamento acessível e de longa duração;
- maior investimento na habitação pública;
- alteração na lei das finanças locais no sentido de o investimento em habitação pública e o remanescente do PER serem excepcionados dos limites de endividamento dos municípios;

- regulação do alojamento local, cabendo aos municípios estabelecer limites máximos;
- possibilidade de exigir a cedência de um quota de fogos nas operações urbanísticas.

#### 4.4 Conselho Superior de Magistratura

- **Conselho Superior de Magistratura** (*documento escrito*)

Em 17 de Setembro, o Conselho Superior de Magistratura remeteu o seu parecer escrito sobre as propostas de Lei 127/XIII (GOV), 128/XIII(GOV) e 129/XIII(GOV) e sobre os projectos de lei 296/XIII(PAN), 770/XIII(PCP), 821/XIII(CDS-PP), 847/XIII(BE), 848/XIII(BE), 849/XIII(BE), 850/XIII(BE), 852/XIII (PEV), 863/XIII(PSD), 864/XIII(PSD) e 866/XIII(PSD).

Sobre os projectos de lei alvo de votações no dia 18 de julho, a saber, os pjl 770/XIII(PCP), 847/XIII(BE), 848/XIII(BE), 849/XIII(BE) e 850/XIII(BE), entende o CSM que, por terem sido alvo de votações finais pela AR em julho de 2018, se mostra prejudicada a elaboração do parecer.

Na verdade, as votações destes diplomas foram diferenciadas; foram rejeitados os pjl 770/XIII e 849/XIII e foi aprovado em votação final global o texto de substituição da 11ª Comissão relativo ao pjl 848/XIII. Os pjl 847/XIII e 850/XIII, ambos do BE, foram ambos aprovados na generalidade, pelo que a iniciativa legislativa se mantém em apreciação.

Sobre as propostas de lei 127/XIII(GOV) e 128/XIII(GOV) e os projectos de lei 821/XIII(CDS-PP), 863/XIII(PSD), 864/XIII(PSD) e 866/XIII(PSD), constata o CSM que se tratam de iniciativas legislativas de carácter essencialmente fiscal, pelo que, dadas as atribuições legais e constitucionais do CSM, é seu parecer “que se trata de matéria excluída daquelas atribuições, pelo que, a este respeito, nada haverá a informar”.

Quanto às seguintes iniciativas:

- proposta de lei 129/XIII(GOV), que "Estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade"
- projecto de lei 296/XIII (PAN), que “Visa assegurar a igualdade de acesso ao arrendamento por quem possui animais de companhia"
- Quanto ao PJI/852/XIII(PEV), que "Revoga a Lei nº 31/2012 de 14 de agosto (Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano)"

o CSM, analisado o teor das propostas, considera que a opção de fundo, que vincula e fundamenta este projecto, se trata de “opção política, da competência exclusiva do poder legislativo alheia, por isso, às atribuições deste Conselho Superior de Magistratura (CSM)”, pelo que também não se pronuncia.

## 5. Conexão com a Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa (COFMA)

As iniciativas legislativas que incidem sobre a fiscalidade foram apreciadas em conexão com a 5ª Comissão – COFMA (Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa). Foi por isso solicitado pelo Presidente da 11ª Comissão um parecer da COFMA sobre as seguintes seis iniciativas:

- **Proposta de Lei 127/XIII (GOV)** - Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível
- **Proposta de Lei 128/XIII (GOV)** - Estabelece taxas autónomas diferenciadas de IRS para rendimentos prediais nos contratos de arrendamento habitacionais de longa duração
- **Projeto de Lei 821/XIII (CDS-PP)** - Cria um incentivo ao arrendamento habitacional, reduzindo a taxa de tributação autónoma, em sede de IRS, dos rendimentos prediais, resultantes de contratos de arrendamento para habitação, procedendo à alteração do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro
- **Projeto de Lei 863/XIII (PSD)** - Revogação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)
- **Projeto de Lei 864/XIII (PSD)** - Alteração do Código ao Imposto sobre Pessoas Singulares para dedução de encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento
- **Projeto de Lei 866/XIII (PSD)** - Alteração da taxa especial dos rendimentos prediais

O [parecer da COFMA](#) sobre o **projecto de lei 821/XIII (CDS-PP)** teve como relator o deputado Fernando Anastácio (PS) e foi aprovado pela COFMA em 9.5.2018.

O relator do parecer conjunto da COFMA sobre as restantes cinco iniciativas foi o Deputado Nuno Sá (PS). Este [parecer conjunto da COFMA](#) sobre as **propostas de lei 127 e 128/XIII e sobre os projectos de lei 863, 864 e 866/XIII, todos do PSD**, foi aprovado pela COFMA em 11.7.2018.

O quadro 1 apresenta uma comparação das propostas de alteração da taxa aplicável, em sede de IRS, aos rendimentos prediais de arrendamento urbano. Verifica-se que as propostas do CDS-PP e do PSD fazem depender a alteração da taxa liberatória do IRS aplicável aos rendimentos prediais de arrendamento urbano apenas da duração do contrato, enquanto as propostas do governo e do BE incidem sobre a duração do contrato e o valor da renda ( a definir em portaria, segundo as propostas do governo) ou distinguindo ente rendas inferiores a 4% do VPT e as restantes (segundo a proposta do BE).

## Quadro 1

### IRS - comparação das propostas de alteração da taxa aplicável aos rendimentos prediais de arrendamento urbano

Iniciativas	Duração do contrato (ou renovação)					Duração do contrato (ou renovação) e valor da renda				
	2<<5 anos	1<<5 anos	5<<8 anos	> ou = 8 anos	> ou = 5 anos	> ou = 20 anos	> ou = 10 anos e < 20	indeterminada	Prazo > ou = 3 anos, renovável até 5, ou > ou = 9 meses (estudantes); renda limitada por tipologia e valor de referência	
						renda limitada por portaria	renda anual < ou = 1/25 VPT			outras situações
<a href="#">pjl 821-XIII - CDS</a>	-	23%	15%	12%	-	-	-	-	-	
<a href="#">pjl 847/XIII - BE</a>						-	-	14,5%	23%	-
<a href="#">pjl 866/XIII - PSD</a>	2019-2020 - 26%	-	-	-	2019-2020 - 21%					
	2021-2022 - 24%	-	-	-	2019-2020 - 14%					
	2022-2025 - 21%	-	-	-						
	2025-2026 - 18%	-	-	-						
	> 2027 - 14%	-	-	-						
<a href="#">ppl 127/XIII GOV</a>						-	-	-	0%	
<a href="#">ppl 128/XIII GOV</a>						10%	14%	-	-	

Observações: O Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor já prevê, no artigo 71.º, nº 6, um IRS de 5% para os rendimentos prediais inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.

## 6. Conclusões, encaminhamento e publicitação

Concluídas as audições sobre o pacote legislativo da habitação e garantida a conexão com a COFMA sobre as propostas e projectos de lei com incidência fiscal, a 11ª Comissão está em condições de prosseguir a apreciação das iniciativas pendentes, tendo em consideração as críticas, sugestões e esclarecimentos apresentados pelos diferentes parceiros da sociedade civil e pelas entidades públicas ouvidas.

### Encaminhamento e publicitação


Propõe-se que o presente relatório, nesta versão preliminar, seja:

- distribuído a todos os membros da 11ª Comissão;
- remetido à Presidente da 5ª Comissão;
- remetido à SEAP;
- remetido a todas as entidades que se pronunciaram nas audições e/ou em contributos escritos, solicitando que verifiquem as respectivas intervenções e, se for caso disso, apresentem correcções;
- disponibilizado no portal da AR, associado às respectivas iniciativas legislativas;
- disponibilizado à comunicação social, com a indicação de que se trata de versão preliminar;
- rectificado com as correcções que sejam solicitadas e disponibilizado no portal da AR como versão definitiva.

Lisboa, 11 de Setembro de 2018

*Rectificações introduzidas entre 11 e 18 de Setembro de 2018*

A Deputada Coordenadora do Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade

A handwritten signature in blue ink that reads "Helena Roseta". The signature is written in a cursive style.

Helena Roseta (GPPS)