

1 PROJETO DE LEI N.º 310/XIII - 2ª (PCP) - PRORROGA POR 10 ANOS O PRAZO DE APLICAÇÃO DO
2 NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO PARA OS ARRENDATÁRIOS COM RENDIMENTO
3 ANUAL BRUTO CORRIGIDO (RABC) INFERIOR A CINCO RETRIBUIÇÕES MÍNIMAS NACIONAIS
4 ANUAIS (RMNA), PARA OS ARRENDATÁRIOS COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS OU
5 COM DEFICIÊNCIA IGUAL OU SUPERIOR A 60% E PARA O ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL.

6
7 -- PARECER DA ANMP --
8

9 **I. ENQUADRAMENTO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**
10

11 A presente iniciativa legislativa, da autoria do Grupo Parlamentar do PCP, é remetida para audição da
12 ANMP, pela Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e
13 Habitação, e pretende prorrogar para 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento
14 Urbano para os arrendatários com rendimentos reduzidos, com idade igual ou superior a 65 anos ou com
15 deficiência igual ou superior a 60%, bem como para o arrendamento não habitacional.
16

17 O projeto de lei é acompanhado das propostas de alteração submetidas pelos Grupos Parlamentares no
18 âmbito da apreciação na especialidade, incluindo alterações ao Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º
19 6/2006, de 27 de Fevereiro), ao Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados (Decreto-Lei n.º
20 157/2006, de 08 de Agosto) e, no âmbito da disciplina jurídica aplicável ao arrendamento, ao Código Civil.
21

22 **II. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.**
23

24 Como motivação ao projeto de lei é apresentada, na nota preambular do articulado remetido para audição,
25 a necessidade de reverter as graves consequências que, no âmbito do regime de arrendamento
26 habitacional, decorreram da reforma de 2014, para os arrendatários mais desfavorecidos, propondo-se a
27 recuperação de um quadro normativo que promova e proteja o direito à habitação e que, simultâneo, dê
28 resposta ao contexto igualmente dramático que foi vivido no âmbito do arrendamento não habitacional, e
29 que *levaram ao encerramento de inúmeros estabelecimentos comerciais, em particular pequenas lojas dos*
30 *bairros e das localidades em todo o território e criaram inúmeras dificuldades para centenas de*
31 *coletividades.*+
32

33 A presente iniciativa legislativa é, assim, assumida na respetiva nota introdutória, com o objetivo imediato
34 de dar resposta a situações de emergência sentidas pelas famílias, pretendendo-se *criar um conjunto de*
35 *iniciativas legislativas que alteram cirurgicamente o regime de arrendamento urbano e que resolvem*

36 *problemas concretos sentidos pelos inquilinos e arrendatários, sem perder de vista a necessidade de uma*
37 *intervenção mais profunda* +

38

39 Nestes termos, destacaremos duas ordens de alterações à atual disciplina jurídica -- sem prejuízo das
40 restantes propostas de alteração, designadamente, em sede do próprio Código Civil . desde logo, em
41 matéria de Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano/NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro) e
42 em sede de Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (Decreto-lei n.º 157/2006, de 08 de Agosto).

43

44 **No âmbito, do Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, destacamos cinco linhas**
45 **estruturantes de alterações, a saber:**

46

47 ***i. O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para arrendatários com baixos***
48 ***rendimentos.*** O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para todos os inquilinos com
49 rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco vezes as retribuições mínimas garantidas anuais e a
50 redução do valor máximo de renda de 1/15 do valor do locado para 1/25 do valor do locado;

51

52 ***ii. O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para idosos e pessoas com***
53 ***incapacidade.*** O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para os idosos com mais de
54 65 anos e para as pessoas com grau de incapacidade superior a 60%;

55

56 ***iii. Alterações nos escalões que determinam o valor da renda.*** O alargamento do número de escalões
57 (de três para cinco) para a determinação do valor de renda em função do rendimento até à aprovação dos
58 mecanismos de proteção e compensação social;

59

60 ***iv. O alargamento do período transitório de cinco para dez anos para arrendatários do regime não***
61 ***habitacional.*** Alargamento do período transitório de cinco para dez anos no caso de arrendamento para
62 fim não habitacional e determinação do valor atualizado da renda de acordo com os mesmos critérios do
63 arrendamento para habitação.

64

65 ***v. Revogação do regime do procedimento especial de despejo (já em sede de propostas de***
66 ***alteração, da autoria do PCP).*** Propõe-se a revogação dos normativos que atualmente no NRAU regulam
67 o procedimento especial de despejo, mecanismo que atualmente existe e permite uma celeridade acrescida
68 em determinados casos de despejo, bem como o respetivo Balcão Nacional do Arrendamento, onde estes
69 processos tramitam.

70 **Em sede de Regime Jurídico de Obras em prédios Arrendados importa destacar as seguintes**
71 **propostas de alteração legislativa, da autoria do PCP (i, ii, iii, iv, e v) e do PS (vi, vii, e viii) :**

72

73 ***i. Novo conceito de obras de remodelação e restauro profundos.*** Propõe-se um novo conceito de obras
74 de remodelação e restauro profundos que passa a reportar-se, simplesmente a obras que impliquem, para
75 a sua realização, à desocupação do locado (em substituição do atual conceito que, no artigo 4.º do NRAU
76 qualifica estas obras como obras de alteração, ampliação ou reconstrução, sujeitas a controlo prévio nos
77 termos do RJUE).

78

79 ***ii. Alargamento do prazo de realojamento e aumento do valor das indemnizações nos casos de***
80 ***denúncia do contrato para obras de remodelação e restauro profundos.*** São propostas alterações aos
81 prazos de realojamento nas situações de remodelação e restauro profundos, propondo-se que de dois anos,
82 se passe e garantir 5 anos de realojamento ao arrendatário e, no caso do pagamento de indemnizações,
83 que o valor indemnizatório passe de um para cinco anos de rendas.

84

85 ***iii. Imposição de novas regras para o pagamento das indemnizações.*** Propõe-se que o pagamento das
86 indemnizações devidas por denúncia do contrato motivada por obras de restauro e remodelação profundos,
87 seja repartido em dois momentos distintos: metade no momento da denúncia, e o restante com a entrega
88 do locado (ao invés da atual solução que remete o pagamento integral para o momento da entrega do
89 locado).

90

91 ***iv. Aumento do prazo para a efetivação da denúncia.*** Propõe-se o aumento de seis meses para um ano,
92 do prazo para a efetivação da denúncia no caso de obras de remodelação e restauro profundos.

93

94 ***v. Introdução da possibilidade de sucessão na posição contratual nos contratos de arrendatário***
95 ***relojado.*** Propõe-se que o contrato de arrendamento se mantenha em caso de morte do arrendatário
96 realojado, sucedendo na posição contratual quem tenha direito nos termos gerais da lei, substituindo a atual
97 solução que determina que o novo contrato de arrendamento, do arrendatário realojado, caduque pr força
98 da morte deste, obrigando à devolução do locado no prazo de seis meses.

99

100 ***vi. Introdução de melhoramentos o procedimento de comunicação ao arrendatário da necessidade***
101 ***de obras de conservação no locado.*** Destaca-se a introdução da possibilidade de oposição do
102 arrendatário à comunicação do senhorio que pretenda a desocupação do locado para obras de
103 conservação, sempre que a respetiva comunicação não se faça acompanhar de documentos comprovativos
104 do estado do imóvel (ficha de conservação que confirme o estado mau ou péssimo, de acordo com os

105 critérios constantes da Portaria 1192-B/2006, de 03/11) e de documento que comprove a indispensabilidade
106 de desocupação para obras, a emitir pelo Município. Destaca-se, ainda, a previsão expressa da
107 possibilidade deste contraditório não prejudicar o recurso aos tribunais.

108

109 **vii. *Melhoramento do atual conceito de obras de remodelação e restauro profundos.*** Propõe-se uma
110 modificação da estrutura do artigo, autonomizando as obras de reconstrução, das obras de alteração e
111 ampliação, remetendo em todos os casos para o respetivo conceito previsto no RJUE, salvaguardando, no
112 entanto que, quanto às duas últimas tipologias de obra, seja acautelado que, para efeitos deste regime só
113 serão consideradas aquelas de que resulte uma distribuição de fogos sem correspondência ou equivalência
114 à anterior. São reforçadas as competências do Município na confirmação das condições subjacente á
115 tipologia de intervenção.

116

117 **viii. *Melhoramento dos procedimentos de denúncia de contratos de arrendamento e respetiva***
118 ***efetivação, motivada pela realização de obras de remodelação e restauro profundos.*** São introduzidos
119 vários melhoramentos a nível procedimental, que reforçam a intervenção municipal na confirmação dos
120 requisitos e condições da denúncia, e que reforçam as garantias do arrendatário no âmbito deste
121 procedimento.

122

123 **III. APRECIÇÃO E CONTRIBUTOS DA ANMP.**

124

125 **a) REGIME DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL.**

126

127 Desde a reforma operada pelo NRAU que a ANMP se manteve atenta e preocupada com as consequências
128 da aplicação desta nova disciplina jurídica, seja em sede de arrendamento habitacional, seja em sede de
129 arrendamento não habitacional.

130

131 O direito à habitação e a proteção das famílias e das camadas da população mais vulneráveis é uma
132 preocupação que se encontra presente em todas as vertentes da política local e que não poderá deixar de
133 consubstanciar uma das prioridades dos Municípios Portugueses, pela natureza das suas intervenções de
134 proximidade.

135

136 Em matéria de arrendamento habitacional, os Municípios Portugueses têm, assim, consciência clara das
137 consequências que se fizeram sentir com as alterações introduzidas em 2012, e do conjunto de situações
138 dramáticas criadas para muitas famílias, encarando as presentes alterações normativas, de forma genérica,
139 como oportunas e positivas.

140 A ANMP entende, neste contexto, adequada e justa qualquer intervenção do Estado que caminhe no
141 sentido de corrigir as desconformidades da atual disciplina jurídica, em matéria de proteção e garantia do
142 direito à habitação, reconhecido às camadas mais frágeis das populações, designadamente no que respeita
143 aos idosos, às pessoas com deficiência, e aos agregados familiares de rendimentos reduzidos
144

145 Não obstante, a ANMP entende que as presentes correções à atual disciplina jurídica em matéria de
146 arrendamento habitacional devem ser objeto de reflexão cuidadosa, para que não se caia no excesso de
147 criar uma esfera de proteção que não equilibre, por um lado, a proteção e garantia do direito à habitação a
148 estas famílias, com a necessidade, assumida, não só de dinamização do mercado do arrendamento mas,
149 também, de respeito pelo direito de propriedade dos senhorios envolvidos.
150

151 Neste contexto, a ANMP entende que este conjunto de propostas deverá ser acompanhado de uma reflexão
152 conjunta e avaliação não só do quadro de apoios sociais existentes em matéria de arrendamento
153 habitacional, bem como da necessidade de criação e promoção de programas habitacionais aptos a dar
154 uma respostas rápidas e eficientes a esta tipologia de carência das populações.
155

156 **b) REGIME DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL.**

157

158 De igual forma, em matéria não habitacional, as consequências da reforma fazem parte dos pontos críticos
159 sinalizados pelos Municípios, tendo, aliás, a ANMP tido oportunidade de se pronunciar no passado ano de
160 2016 (em Junho), favoravelmente a uma iniciativa legislativa que, precisamente neste âmbito, pretendia a
161 *% classificação e de proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural %* seja em
162 matéria de regime de arrendamento não habitacional, sejam em matéria de regime jurídico de obras em
163 prédios arrendados, reforçando, no entanto, a necessidade de articulação de qualquer intervenção
164 legislativa com um objetivo integrado e estratégico, de regeneração da cidades e dinamização das
165 economias locais.
166

167 É do conhecimento público que as consequências ao nível do arrendamento não habitacional foram
168 dramáticas, desde logo pelo seu reflexo ao nível das economias locais, tendo implicado o fecho de
169 estabelecimentos comerciais e de coletividades emblemáticas, radicados há décadas nos centros das
170 cidades, diluindo-se com esta perda uma parte significativa da identidade da cidade e das suas populações.
171

172 Nesta medida, a ANMP reconhece, também, a oportunidade e urgência da presente iniciativa legislativa,
173 em matéria de arrendamento não habitacional, evidenciando, no entanto, que a presente proposta nesta
174 matéria, consubstancia apenas um adiamento deste problema para um momento posterior, sendo

175 fundamental o reconhecimento de um papel interventivo aos Municípios, nas situações em que, por
176 exemplo, em causa esteja a eventual manutenção de contratos de arrendamento essenciais à subsistência
177 de entidades com fins lucrativos ou não lucrativos, estruturantes da identidade e da história local.

178

179 **c) REGIME JURÍDICO DE OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS. APRECIÇÃO DA ANMP.**

180

181 A ANMP encara como genericamente positivas as alterações propostas em sede deste regime, seja no
182 âmbito da proposta de alterações da autoria do Grupo Parlamentar do PCP, seja no âmbito das alterações
183 destacadas acima, da autoria do Grupo Parlamentar do PS.

184

185 Não obstante, entende que quanto ao novo conceito proposto, em sede de obras de remodelação e restauro
186 profundos, parece-nos que o conceito atual poderá ser mantido, devendo ser introduzida, sim, uma precisão
187 no n.º 2 do artigo 5.º do NRAU (normativo que regula as *Micissitude contratuais nos casos de remodelação,*
188 *restauro ou demolição do locado.*), que nos parece que será suficiente para acautelar o tipo de situações
189 que a proposta pretende acautelar, passando o n.º2 do referido artigo 5.º a determinar -- conjugado com a
190 sua alínea a) -- que a suspensão do contrato é obrigatória quando, independentemente do tipo de obras,
191 estas impliquem a inexistência de condições de habitabilidade no locado durante a obra.

192

193 Paralelamente, deverá ser acrescentado um n.º 4 do mesmo artigo 5.º que reforce que, no caso de
194 suspensão do contrato deverá ser garantido o direito ao realojamento nos termos já previstos no artigo 9.º,
195 respeitando todas as condições especificadas para as situações de realojamento emergente de denúncia,
196 previstas no artigo 6.º, igualmente do NRAU.

197

198 Ainda nesta sede, a ANMP, quanto ao conceito de obras de remodelação ou restauro profundos, a ANMP
199 não pode deixar de salientar a precisão da proposta do Grupo Parlamentar do PS quando, na nossa
200 interpretação, apenas reconduz a este conceito, para efeitos do presente regime, no que respeita às obras
201 de alteração ou ampliação, aquelas de que resulte uma distribuição de fogos sem correspondência ou
202 equivalência com a distribuição anterior.

203

204 De igual forma a ANMP encara como positivas as propostas do grupo parlamentar do PS, em sede do
205 melhoramento dos procedimentos associado ao processo de denúncia e respetiva efetivação, de contratos
206 com vista a obras de remodelação e restauro profundos.

207

208

209

210 **IV.POSIÇÃO DA ANMP.**

211

212 Em primeiro, a ANMP não pode deixar de reforçar a importância e oportunidade do conteúdo da presente
213 iniciativa legislativa na correção das desconformidades do NRAU, em matéria habitacional e não
214 habitacional.

215

216 Não obstante, entende a ANMP que seria desejável que as presentes alterações legislativas fossem
217 abordadas num processo mais alargado de reflexão, amplo e equitativo, passando por soluções que
218 respeitem um equilíbrio justo entre os direitos do arrendatário, a posição do senhorio, e as
219 responsabilidades do Estado, seja em matéria de arrendamento habitacional, seja em matéria de
220 arrendamento não habitacional.

221

222 Nestes termos, embora a ANMP não possa deixar de emitir, em termos genéricos, parecer favorável à
223 presente iniciativa legislativa, esta Associação também não poderá deixar de sinalizar a necessidade crítica
224 e emergente de esta matéria ser objeto de um debate de Estado digno, abrangente e proporcional à
225 dimensão e natureza dos gravíssimos problemas sinalizados e, nessa medida, responsabilizante dos vários
226 poderes públicos envolvidos na criação de uma resposta sólida e adequada à correção, definitiva, das
227 consequências emergentes da reforma de 2012.

228

229

ANMP, 31 de Março de 2017