



Exma Senhora

Coordenadora do

Grupo de Trabalho da Habitação,

Reabilitação da

Comissão de Ambiente, Ordenamento do

Território, Descentralização, Poder Local e

Habitação

Data: 28 de junho de 2018

N. Refª : PARC-000152-2018

Assunto: Proposta de Lei n.º 847/XII/3ª Estabelece medidas de combate à precariedade no arrendamento habitacional

Na sequência do solicitado, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

(Ana Cristina Tapadinhas)

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA PARA A DEFESA DO CONSUMIDOR - DECO

Pessoa Colectiva de Utilidade Pública / Contribuinte e Registado na C.R.C. Lisboa com o n.º 500 927 693
decolx@deco.pt - www.deco.proteste.pt
Rua Artilharia 1, 79 - 4º — 1269-160 Lisboa - Tel.: 21 371 02 00 - Fax 21 371 02 99

PARTE I – Generalidade

Considerando o objeto de intervenção da DECO – Associação Portuguesa para a Defesa dos Consumidores, a análise das propostas legislativas que se propõem a alterar o regime do arrendamento urbano terá sempre como ponto de partida a necessidade de um regime que promova o equilíbrio entre as partes contratantes, pois só assim se conseguirá garantir que este regime se adequa aos direitos e interesses de um consumidor deste tipo de serviços seja qual for a posição negocial que o mesmo assuma.

Porque quer os arrendatários quer os senhorios são assim potenciais consumidores a DECO não pode deixar de pugnar por um regime que promova o direito ao acesso à habitação, a qualidade na habitação, que evite o sobre-endividamento das famílias, vise um melhor ambiente urbanístico e seja efetivamente protetor dos direitos e interesses económicos dos cidadãos e ainda do seu direito a uma justiça célere e eficaz.

No que respeita a esta matéria, já em 2012 no momento em que se aprovou o NRAU, a DECO demonstrou a sua preocupação com as alterações registadas, considerámos que a inversão da excessiva proteção do arrendatário, provocou um forte desequilíbrio entre as partes, vulnerabilizando a posição do arrendatário relativamente ao senhorio.

A DECO considerou aceitável a introdução de medidas de dinamização para este mercado, no entanto, alertou que uma potencial inversão da balança de interesses, poderia não trazer os efeitos pretendidos e os particulares continuariam a encontrar no mercado de venda a melhor solução para o seu investimento habitacional.

Volvidos 6 anos desde a aprovação do NRAU, o mercado reflete as preocupações que a DECO manifestou anteriormente: os inquilinos idosos e mais vulneráveis vêm-se agora perante uma situação de denúncia dos seus contratos de arrendamento e com dificuldades em encontrar uma alternativa economicamente viável; as jovens famílias não vêm no arrendamento uma alternativa habitacional com estabilidade e custos suportáveis; as comunidades locais vêm-se despejadas das casas onde sempre viveram, porque os contratos de arrendamento chegaram ao fim, e os senhorios alteram o destino dos imóveis para outras finalidades mais rentáveis; o recurso ao crédito para compra de habitação atinge montantes emprestados perto dos valores de 2010.

Assim, entendemos que volta a ser necessária uma intervenção legislativa que reequilibre as posições contratuais de senhorios e inquilinos, e que reforce a segurança e estabilidade habitacional e proteja os arrendatários em situação de especial vulnerabilidade.

No entanto, não podemos deixar de referir que a simples revisão do regime do arrendamento não será suficiente para colmatar os problemas que se têm registado no âmbito da habitação, nomeadamente, no que concerne à correção das assimetrias e desequilíbrios que se registam no mercado imobiliário e no acesso à habitação.

O direito à habitação é um dos direitos fundamentais do cidadão à luz da Constituição da República Portuguesa, assim, consideramos que é urgente não só uma abordagem holística neste domínio, mas também que se tenha em atenção a estabilidade e o equilíbrio de outros setores e interesses, nomeadamente, o ordenamento do território e o desenvolvimento dos centros urbanos, os transportes e a mobilidade, o turismo, a autonomia privada e a proteção da casa de morada de família.

PARTE II – Especialidade

Alterações ao Código Civil

1. Art. 1094º

No que respeita à determinação legal do prazo contratual em caso de silêncio das partes, a norma atual estipula o prazo de 2 anos. A proposta em apreço altera este prazo certo para a fixação de contrato com duração indeterminada. Consideramos que a procura de um equilíbrio entre as duas partes contratantes é essencial em todo o processo contratual, e embora consideremos que se deva procurar uma proteção adicional do inquilino, por este ser na maioria dos casos o contratante com menor poder negocial e mais vulnerável, neste caso a fixação de duração indeterminada é desproporcionada, podendo, no entanto, considerar-se um prazo supletivo de 5 anos em vez de 2 anos.

2. Art. 1101º

Relativamente à alteração da alínea c) do referido normativo que altera o prazo de comunicação da denúncia do contrato de arrendamento com duração indeterminada, consideramos que a reposição do prazo não inferior a cinco anos sobre a data em que se pretende a cessação, atribui uma maior estabilidade e segurança à relação arrendatária. Esta previsão normativa permite ao senhorio proceder à resolução do contrato, independentemente do motivo. Pelo que, fará sentido a comunicação com antecedência correspondente ao prazo supletivo de cinco anos, ao abrigo do disposto no artigo 1094.º n.º 3 do CC, pelos motivos supra expostos.

3. Repristinação de normas

Art. 1095º

A norma atualmente em vigor estabelece apenas um prazo máximo contratual para os contratos com prazo certo, de 30 anos, enquanto que, anteriormente fixava-se também um prazo mínimo de 5 anos. A repristinação da regra anterior procura introduzir um mínimo de estabilidade às famílias que encontram no arrendamento uma resposta para as suas necessidades habitacionais. Atualmente, sabemos que a regra nos novos contratos são os prazos de 1 ano, e que na maioria das situações serão impostos pelos proprietários, sem qualquer margem de negociação para os inquilinos.

Assim consideramos esta proposta muito positiva, dado que com a repristinação do número 3 deste artigo, assegura-se também a liberdade negocial necessária para os casos especiais de arrendamento temporário para fins educacionais e/ou profissionais.

Art. 1104º

A reposição da regra respeitante à obrigação de confirmação da denúncia, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação, é uma proposta que consideramos importante pois reforça a proteção do inquilino, numa situação sensível para este, já



que terá que alterar a sua residência, num contexto de um contrato de arrendamento que este expectava não ter prazo.

Alterações ao NRAU Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro

1. Art. 31º

No que respeita à determinação legal do prazo contratual em caso de silêncio das partes, no âmbito da transição de contratos para o NRAU, a norma atual estipula o prazo de 5 anos. A proposta em apreço altera este prazo certo para a fixação de contrato com duração indeterminada. Nesta situação, uma vez que estamos perante regras que alteram o regime aplicável aos contratos e na maioria das situações os inquilinos têm menor poder negocial e estão numa posição vulnerável, a fixação de duração indeterminada encontra-se justificada.



Exma Senhora

Coordenadora do

Grupo de Trabalho da Habitação,

Reabilitação da

Comissão de Ambiente, Ordenamento do

Território, Descentralização, Poder Local e

Habitação

Data: 28 de junho de 2018

N. Refª : PARC-000156-2018

Assunto: Proposta de Lei n.º 849/XIII/3ª Assegura aos municípios mecanismos de financiamento adequados à promoção de políticas de habitação

Na sequência do solicitado, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

(Ana Cristina Tapadinhas)

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA PARA A DEFESA DO CONSUMIDOR - DECO

Pessoa Colectiva de Utilidade Pública / Contribuinte e Registado na C.R.C. Lisboa com o n.º 500 927 693
decolx@deco.pt - www.deco.proteste.pt
Rua Artilharia 1, 79 - 4º — 1269-160 Lisboa - Tel.: 21 371 02 00 - Fax 21 371 02 99



PARTE I – Generalidade

Consideramos positiva a criação de novos mecanismos de financiamento pelos Municípios com vista à promoção de políticas de habitação, criando assim mais alternativas para os cidadãos que não têm acesso ao mercado de arrendamento, em virtude do valor das rendas praticadas.

Atendendo à necessidade de modernização do parque habitacional, existente em diversos municípios, consideramos que devem os municípios, a par dos operadores privados, poder intervir e ter acesso ao mercado imobiliário, com vista à requalificação do mesmo.

Desta forma consideramos equilibrada a dilatação do prazo para a amortização de empréstimos para 30 anos, quando se trate de financiamento de operações de investimento em habitação municipal. Para além disso, entendemos primordial que sejam criados novos instrumentos de financiamento para a promoção habitacional, como forma de alterar conceitos e modos de vida no que diz respeito ao acesso à primeira habitação.

Entendemos ainda que deverão ser criados mais e melhores apoios financeiros adjudicados aos municípios no sentido de incentivar ao arrendamento jovem, com a componente de reabilitação integrada.

Consideramos ainda importante que os municípios estabeleçam quotas mínimas de arrendamento habitacional e de alojamento turístico, no sentido de equilibrar o parque habitacional existente, e de promover o acesso à habitação.



PARTE II - Especialidade:

Artigo 52º - Limite da Dívida Total

Não concordamos com a exceção criada no sentido de o valor dos empréstimos destinados a financiar a construção e reabilitação de imóveis de propriedade municipal destinados à habitação não serem contabilizados para efeitos de apuramento de dívida total dos Municípios pois, tratando-se de contratos de mútuo serão sempre valores em dívida até serem integralmente liquidados, pese embora se encontrem em situação regular.

Exma Senhora

Coordenadora do

Grupo de Trabalho da Habitação,

Reabilitação da

Comissão de Ambiente, Ordenamento do

Território, Descentralização, Poder Local e

Habitação

Data: 28 de junho de 2018

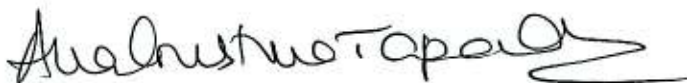
N. Refª : PARC-000151-2018

Assunto: Proposta de Lei n.º 129/XII 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 situações de especial fragilidade

Na sequência do solicitado, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral



(Ana Cristina Tapadinhas)

PARTE I – Generalidade

Considerando o objeto de intervenção da DECO – Associação Portuguesa para a Defesa dos Consumidores, a análise das propostas legislativas que visam a alterar o regime do arrendamento urbano terá sempre como ponto de partida a necessidade de um regime que promova o equilíbrio entre as partes contratantes, pois só assim se conseguirá garantir que este regime se adequa aos direitos e interesses de um consumidor deste tipo de serviços seja qual for a posição negocial que o mesmo assuma.

Porque quer os arrendatários quer os senhorios são assim potenciais consumidores a DECO não pode deixar de pugnar por um regime que promova o direito ao acesso à habitação, a qualidade na habitação, que evite o sobre-endividamento das famílias, vise um melhor ambiente urbanístico e seja efetivamente protetor dos direitos e interesses económicos dos cidadãos e ainda do seu direito a uma justiça célere e eficaz.

No que respeita a esta matéria, já em 2012 no momento em que se aprovou o NRAU, a DECO demonstrou a sua preocupação com as alterações registadas, considerando que a inversão da excessiva proteção do arrendatário, iria provocar um forte desequilíbrio entre as partes, vulnerabilizando, por sua vez, a posição do arrendatário relativamente ao senhorio.

A DECO considerou aceitável a introdução de medidas de dinamização para este mercado, no entanto, alertou que uma potencial inversão da balança de interesses, poderia não trazer os efeitos pretendidos e os particulares continuariam a encontrar no mercado de venda a melhor solução para o seu investimento habitacional.

Volvidos 6 anos desde a aprovação do NRAU, o mercado reflete as preocupações que a DECO manifestou anteriormente: os inquilinos idosos e mais vulneráveis vêm-se agora perante uma situação de denúncia dos seus contratos de arrendamento e com dificuldades em encontrar uma alternativa economicamente viável; as jovens famílias não vêm no arrendamento uma alternativa habitacional com estabilidade e custos suportáveis; as comunidades locais vêm-se despejadas das casas onde sempre viveram, porque os contratos de arrendamento chegaram ao fim, e os senhorios alteram o

destino dos imóveis para outras finalidades mais rentáveis; o recurso ao crédito para compra de habitação atinge montantes emprestados perto dos valores de 2010.

Assim, entendemos ser necessário uma intervenção legislativa que reequilibre as posições contratuais entre senhorios e inquilinos, que reforce a segurança e estabilidade habitacional e proteja os arrendatários em situação de especial vulnerabilidade.

No entanto, não podemos deixar de referir que a simples revisão do regime do arrendamento não será suficiente para colmatar os problemas que se têm registado no âmbito da habitação, nomeadamente, no que concerne à correção das assimetrias e desequilíbrios que se registam no mercado imobiliário e no acesso à habitação.

O direito à habitação é um dos direitos fundamentais do cidadão à luz da Constituição da República Portuguesa, assim, consideramos que é urgente não só uma abordagem holística neste domínio, mas também que se tenha em atenção a estabilidade e o equilíbrio de outros setores e interesses, nomeadamente, o ordenamento do território e o desenvolvimento dos centros urbanos, os transportes e a mobilidade, o turismo, a autonomia privada e a proteção da casa de morada de família.

PARTE II – Especialidade

Alterações ao Código Civil

1. Art. 1041º

Consideramos que a proposta de redução do montante indemnizatório em caso de mora do locatário de 50% para 20% é uma medida positiva, porquanto não se pretende pôr fim ao contrato, mas sim uma compensação por incumprimento do mesmo.

Atendendo às questões que estiveram na base do incumprimento do pagamento atempado das rendas, estarem na maioria dos casos relacionadas com dificuldades económico-financeiras, a indemnização poderá na maior parte dos casos transformar o incumprimento temporário em definitivo, por ser totalmente incomportável para a situação financeira dos locatários.

Por outro lado, a exigência de notificação prévia do fiador faz naturalmente sentido e acaba por trazer maior segurança às relações jurídicas estabelecidas.

2. Art. 1069º

Trata-se de uma proposta adequada e que contribui para uma maior segurança do arrendatário naquilo que são os seus direitos e deveres.

Com frequência verificamos que muitos dos imóveis que se encontram no mercado não são objeto de celebração de contratos de arrendamento.

Com efeito, esta realidade faz com que, muitas vezes, os arrendatários estejam numa situação de desvantagem perante o senhorio, julgando que a este não lhe cabe nenhuma obrigação emergente do contrato de arrendamento, ficando ainda mais fragilizados quando este pretende fazer cessar o contrato.

Consideramos, no entanto, excessivo a estipulação de uma duração indeterminada, devendo, para o efeito considerar-se celebrado pelo prazo supletivo não superior a 5 anos.

3. Art. 1101º

No que respeita à alteração à alínea b) deste artigo, entendemos que a redação proposta não induz a necessária segurança jurídica aos destinatários da norma, dadas as dificuldades de interpretação no que concerne à seguinte expressão: “local com características equivalentes às do locado”. Estará o legislador a referir-se às situações em que não é alterado o destino do imóvel: anterior fim habitacional e depois das obras passa a ter um fim comercial? Ou estará relacionado com as características do imóvel habitacional: após obras um imóvel com dois quartos passa a ter três quartos? A utilização de conceitos pouco claros deverá ser sempre evitada, especialmente nesta situação em que importa proteger o direito contratual do inquilino, como parte contratual necessariamente mais vulnerável. Assim, entendemos que o legislador deverá procurar a clarificação desta redação, preferencialmente apresentando na norma a definição do conceito de: *características equivalentes* ou a alteração do fim.

Relativamente à alteração da alínea c) do referido normativo que altera o prazo de comunicação da denúncia do contrato de arrendamento de duração indeterminada, consideramos que a reposição do prazo não inferior a cinco anos sobre a data em que se pretende a cessação, atribui uma maior estabilidade e segurança à relação arrendatícia. Esta previsão normativa permite ao senhorio proceder à resolução do contrato, independentemente do motivo. Pelo que, fará sentido a comunicação com antecedência correspondente ao prazo supletivo de cinco anos, ao abrigo do disposto no artigo 1094.º n.º 3 do CC, pelos motivos supra expostos. No entanto, em situações em que se demonstre carência económica dos locatários ou uma vulnerabilidade específica do arrendatário, o mesmo deverá ter direito de preferência noutros arrendamentos na proximidade do local através de um apoio social direto por da autarquia local.

4. Art. 1104º

A reposição da regra respeitante à obrigação de confirmação da denúncia, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação, é uma proposta que consideramos importante pois reforça a proteção do inquilino, numa situação sensível para este, já que terá que alterar a sua residência, num contexto de um contrato de arrendamento que este expectava não ter prazo.

Alterações ao NRAU Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro

1. Art. 36º

As alíneas propostas visam uma maior proteção e segurança aos arrendatários em situação de especial vulnerabilidade, o que desde já, se configura como uma medida importante e positiva. No entanto, cumpre salientar que o Estado terá que criar as políticas sociais de habitação que permitam responder adequadamente às situações em que os inquilinos em situação de especial vulnerabilidade são confrontados com a

denúncia do seu contrato de arrendamento, nos termos previstos no número 10 desta proposta, nomeadamente no que respeita ao apoio ao seu realojamento.

Por último no que concerne ao subsídio de renda referido no n.º 13 desta proposta, cumpre salientar que decorrido o período transitório o mecanismo legislativo e regulamentar de acesso ao subsídio deverá estar devidamente implementado, por forma a assegurar que os inquilinos possam receber o necessário apoio atempadamente.

Alterações ao DL n.º 157/2006 de 8 de agosto

1. Introdução de suspensão do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundos

A introdução de um mecanismo legal que permita a suspensão do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundos, permite que em caso de realização de obras na habitação se mantenha o contrato de arrendamento, protegendo-se assim a posição do arrendatário. No entanto, é essencial que se defina com clareza o que se entende por *características equivalentes*, porque tal como já foi referido acima, este conceito não é claro e permite interpretações diversas.

Sugerimos também que se inclua no art. 5º-A da proposta uma norma que exija que sejam os municípios a atestar que as obras a realizar *não originam a existência de local com características equivalentes às do locado*.

2. Art. 6º - Denúncia para remodelação ou restauro

A alteração ao número 2 deste artigo comporta uma opção, que segundo o nosso entendimento, procura privilegiar o direito à habitação em detrimento do direito económico à compensação. Em caso de falta de acordo entre o direito ao realojamento e o direito à indemnização, prevê-se atualmente a opção pelo pagamento de indemnização, que entendemos nem sempre irá assegurar que o inquilino desprovido

da sua residência possa suportar uma solução habitacional adequada. Assim, com vista a proteger a parte contratante mais vulnerável concordamos com a redação proposta.

Por outro lado, no âmbito da denúncia para remodelação ou restauro, consideramos deveras pertinentes as regras introduzidas no art. 25º, que preveem um quadro regulamentar excecional para os inquilinos especialmente vulneráveis em razão da idade ou portadores de deficiência. Destacamos a regra que impõe duração indeterminada ao contrato de arrendamento celebrado aquando do realojamento, que assegura uma necessária estabilidade habitacional a este grupo de pessoas.

Alterações ao DL n.º 74-A/2017, de 23 de junho

1. Art. 25º - Renegociação do contrato de crédito

A alteração proposta visa permitir que o proprietário de um imóvel possa arrendar o mesmo a terceiros, na totalidade ou em parte, isentado de aumentos de *spread* no crédito habitação, por parte da instituição credora. Consideramos que atualmente a possibilidade de arrendamento do imóvel, isenta de agravamento das condições contratuais, está excessivamente limitada, nomeadamente: a situações de mudança de local de trabalho, desemprego e ocorrência de divórcio ou separação (os requisitos mesmo para estas situações são ainda mais restritos).

A possibilidade de arrendamento de imóveis pelos seus proprietários livre de “penalizações” económicas, como o aumento de *spread*, potenciará o número de casas disponíveis para arrendamento, e ainda o aumento do rendimento das famílias em situação de carência económica, que poderão arrendar as suas casas na totalidade ou parcialmente.