

ARRENDAMENTO URBANO

PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO ÀS LEIS Nºs 30/2012, 31/2012 e 32/2012, de 14 de Agosto

I NOTAS PRÉVIAS

As alterações ao regime jurídico do Arrendamento Urbano que foram introduzidas pelas Leis nº 30/2012, nº 31/2012 e nº 32/2012, todas de 14 de Agosto, trouxeram nefastos efeitos para os arrendatários, conforme era expectável e a experiência vivida confirmou.

Na verdade, de forma unilateral, injustificada e desproporcionada, este regime retirou direitos aos inquilinos, habitacionais e não habitacionais, relativamente aos contratos de arrendamento existentes que livremente acordaram em conformidade com a legislação em vigor aquando da sua celebração, violando grosseiramente os princípios jurídicos básicos da certeza, da segurança e da proteção da confiança.

Igualmente, e de uma forma geral, os arrendatários sofreram atualizações de renda, inegavelmente exageradas, de que resultaram incontáveis situações de angústia e desespero, a resolução de inúmeros contratos, o abandono de locados e o encerramento de atividades económicas, culturais e sociais.

A partir do final de 2017, é avisado lembrar e prevenir, aguarda-se um novo período de sobressalto para os inquilinos quando os senhorios pretenderem que os contratos transitem para o NRAU para posteriormente os poderem denunciar e desencadear outro procedimento de atualização das rendas para o consignado 1/15 do VPT dos locados, ou possivelmente sem qualquer limitação, de que resultará uma nova e agravada vaga de desespero, litigância, despejos, abandono de locados e encerramento de atividades diversas.

É, portanto, evidente e justificada a necessidade de se tomarem medidas que protejam os inquilinos e as atividades económicas, culturais e sociais pelo que se impõe alterar o regime jurídico vigente o que, aliás, está consagrado no Programa do XXI Governo da República.

As propostas que a seguir apresentamos estão em conformidade com as posições colocadas, defendidas e fundamentadas, quer quando da discussão pública deste regime jurídico, quer durante a sua aplicação.

As propostas agora apresentadas, todavia, não substituem ou omitem a necessidade de se discutir um novo processo legislativo, com vista a estruturar, credibilizar e dinamizar o mercado de arrendamento urbano, tendo como objetivo aumentar a oferta em quantidade e em qualidade e, sobretudo, acessível em preço, de modo a garantir a satisfação de habitação ou de instalação de atividades diversas e a proporcionar estabilidade e segurança contratual aos arrendatários e um rendimento ajustado, seguro e prolongado aos senhorios.

Assim, as Associações e Organizações subscritoras vêm propor as seguintes alterações urgentes e imediatas ao atual regime jurídico do arrendamento urbano:

II

ASPETOS COMUNS

(contratos habitacionais e não habitacionais)

1. Transição do regime contratual para o NRAU:

Considera-se abusiva e deslocada a intromissão do legislador na liberdade contratual das partes, ao impor a alteração do regime jurídico dos contratos de arrendamento em vigor.

Considera-se que se deve eliminar qualquer regime transitório por arbitrário e violador de direitos e garantias dos arrendatários.

- **Propõe-se a manutenção do regime jurídico vigente à data da celebração dos contratos de arrendamento, habitacionais e não habitacionais.**

2. Determinação do valor atualizado da renda:

Considera-se excessiva a taxa de rendibilidade de 1/15 (6,66%) sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT) do locado para efeitos de cálculo de renda atualizada de que resultam rendas demasiado elevadas.

- **Propõe-se uma taxa de 1/25 (4%) atendendo a que a propriedade está totalmente amortizada e a conservação foi maioritariamente realizada pelos arrendatários.**

3. Determinação e reclamação do valor patrimonial do locado:

Considera-se que a fixação do VPT do locado pela Autoridade Tributária (AT) ignora a realidade em muitas situações como, entre outras, áreas sem correspondência com o locado, VPT diferente para situações idênticas, não ida ao local para determinar o coeficiente do estado de conservação do imóvel e/ou do locado, não atualização automática e anual do VPT quanto ao coeficiente de vetustez.

- **Propõe-se que o inquilino possa reclamar da avaliação fiscal, a todo o tempo.**

4. Obras de conservação periódicas:

Considera-se que o normativo existente não impõe aos senhorios, de facto, a obrigatoriedade de realizar obras de conservação periódicas nos edifícios ou locados.

Considera-se que mesmo nos locados em mau ou deficiente estado de conservação, com manifesta prepotência, se concede aos senhorios o direito de atualizar a renda e o direito de denunciar o contrato para demolição, reparação ou restauro profundo, mesmo sem invocação de motivo.

- **Propõe-se a obrigatoriedade efetiva de o senhorio realizar obras de conservação regular, designadamente após a atualização da renda, com medidas dissuasoras e com penalizações em caso de incumprimento.**

5. Obras de demolição, remodelação ou restauro profundos:

Considera-se que a invocação de obras de restauro profundos ou de demolição passou a ser um meio usual para obter a denúncia do contrato mediante uma indemnização claramente ridícula por se basear, quer numa renda não atualizada, quer num fator (12 vezes) demasiado baixo.

- **Propõe-se que, como regra e em igualdade, deve ser garantido o direito à reocupação ou realojamento mediante acordo entre as partes.**
- **Propõe-se que, na falta de acordo, se estabeleça uma indemnização ao inquilino num montante não inferior ao produto de 5 vezes sobre 1/25 do VPT atualizado do locado.**

- **Propõe-se o impedimento do direito de denúncia do contrato para realização deste tipo de obras, quando anteriormente tenha sido imposto ao senhorio, judicial ou administrativamente, a realização de obras.**

6. Conceito de renda acessível:

Considera-se que a nível do mercado de arrendamento as rendas pedidas são excessivamente elevadas para os rendimentos médios das famílias e das atividades desenvolvidas por micro e pequenas empresas e por atividades culturais e sociais.

Considera-se necessário e urgente a tomada de medidas com vista a compatibilizar o valor das rendas com a capacidade dos arrendatários.

- **Propõe-se que se defina o conceito de “RENDA ACESSÍVEL” assente num valor máximo determinado por um coeficiente sobre o VPT atualizado do locado e tendo em conta o seu estado de conservação.**
- **Propõe-se o estabelecimento de um regime fiscal favorável para os locados arrendados que beneficie senhorios e inquilinos e contribua para o incentivo ao arrendamento, em particular o habitacional.**
- **Propõe-se que aos contratos de arrendamento seja anexado um certificado do estado de conservação do locado emitido pelo respetivo município, que vincule as partes contratantes.**

7. Balcão Nacional de Arrendamento

Considera-se que a desjudicialização e a pretensa celeridade processual não podem sobrepor-se aos princípios básicos da justiça, como o da segurança, da igualdade, da proporcionalidade e da legalidade dos meios.

Considera-se ainda inadequado e impróprio que o escrutínio por magistrado seja feito posteriormente.

- **Propõe-se cessar com o BNA, criando Tribunais especializados ou atribuindo competência aos Julgados de Paz.**

III

ARRENDAMENTO HABITACIONAL

(anterior a 15/11/1990)

1. Regime transitório previsto para atualização das rendas

Considera-se que o regime transitório de cinco anos previsto é manifestamente reduzido face ao exponencial e brutal aumento das rendas verificado quando resultante da aplicação de 1/15 (6,66%) sobre o VPT do locado.

Considera-se que o regime transitório de cinco anos previsto é manifestamente reduzido quando as rendas foram resultantes da aplicação dos escalões do RABC e se perspetiva, a partir de 2017, uma nova atualização das rendas para 1/15 (6,66%) do VPT.

- **Propõe-se que as rendas atualizadas pela aplicação de 1/15 (6,66%) sobre o VPT sejam recalculadas pela aplicação de 1/25 (4%) sobre o VPT, e atualizadas anualmente com base no coeficiente publicado pelo INE.**
- **Propõe-se que as rendas resultantes dos escalões do RABC que sejam atualizadas para 1/25 (4%) do VPT, tenham um período de 10 anos para pagamento da diferença apurada entre a renda atual e a futura.**

2. Escalões de rendimento:

Considera-se que os atuais três escalões para determinação da taxa de esforço a aplicar sobre o RABC, são insuficientes para os rendimentos brutos dos arrendatários e criam distorções significativas na transição de escalão.

Considera-se que é discriminatório e injusto a ausência de um fator de capitação do RABC para efeitos de cálculo da renda atualizada.

- **Propõe-se a introdução de mais dois escalões para determinação da taxa de esforço.**
- **Propõe-se a introdução de um fator de correção (taxa marginal) evitando-se as elevadas diferenças no valor das rendas quando da aplicação do escalão imediatamente superior.**
- **Propõe-se a introdução de um fator de capitação para o agregado familiar de modo a que a renda atualizada seja consentânea com o seu rendimento.**

3. Variação do RABC – Rendimento Anual Bruto Corrigido e seu impacto na renda:

Considera-se que nos casos de fixação da renda pelo RABC, haja correspondência entre a renda e o rendimento, atendendo a fatores exógenos, justificando-se a sua correção.

- **Propõe-se a redução da renda quando haja diminuição de rendimentos por fatores externos ao inquilino, como morte de membro do agregado familiar, divórcio, perda de emprego, redução do rendimento por imposição governamental, entre outros.**
- **Propõe-se que para cálculo do RABC não se considerem rendimentos ocasionais, como heranças, indemnizações, ou outros.**

4. Entrada em vigor da renda atualizada

Considera-se curto o período para entrada em vigor da renda atualizada uma vez que tem reflexos imediatos na disponibilidade do agregado familiar.

- **Propõe-se que a renda atualizada seja apenas devida a partir do 1º dia do 4º mês após a receção da comunicação do senhorio compaginando com prazos idênticos como, por exemplo, a denúncia do arrendamento.**

5. Reocupação ou realojamento por obras:

Considera-se discriminatório que o contrato de arrendamento caduque por morte do arrendatário realojado, quando da iniciativa do senhorio de denúncia do contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos.

- **Propõe-se a transmissão do contrato ao transmissário do realojado, aplicando-se o regime estabelecido no artigo 57º do NRAU.**

6. Subsídio de renda:

Considera-se imprescindível a existência de um subsídio de renda a conceder aos inquilinos habitacionais, com vista a garantir a sua continuidade nos locais.

- **Propõem-se alterações ao regime constante do Decreto-Lei nº 156/2015 de 10 de Agosto, nomeadamente nos prazos, nas comunicações obrigatórias, nas condições de acesso e de reclamação da decisão.**
- **Propõe-se ainda o alargamento do subsídio para os contratos celebrados posteriormente à entrada em vigor RAU, DL nº 321-B/1990, de 15 de outubro, e para situações especiais que impliquem diminuição de rendimentos, como desemprego, redução do período laboral, doença prolongada, divórcio, entre outras.**

IV

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

(anterior a 5/10/1995)

7. Regime transitório previsto para atualização das rendas

Considera-se que o regime transitório de cinco anos previsto é manifestamente reduzido face ao exponencial e brutal aumento das rendas verificado quando resultante da aplicação de 1/15 (6,66%) sobre o VPT do locado.

Considera-se que o regime transitório de cinco anos previsto é manifestamente reduzido quando as rendas foram resultantes da aplicação dos escalões do RABC e se perspetiva, a partir de 2017, uma nova atualização das rendas para 1/15 (6,66%) do VPT.

- **Propõe-se que as rendas atualizadas pela aplicação de 1/15 (6,66%) sobre o VPT sejam recalculadas pela aplicação de 1/25 (4%) sobre o VPT.**
- **Propõe-se que as rendas resultantes dos escalões do RABC que sejam atualizadas para 1/25 (4%) do VPT, tenham um período de 10 anos para pagamento da diferença apurada entre a renda atual e a futura.**

1. Atualização da renda:

Considera-se excessivo e desajustado o coeficiente de 1/15 sobre o VPT do locado, agravado pela sua majoração em 20%, conforme o CIMI.

- **Propõe-se que o coeficiente seja reduzido para 1/25 sobre o VPT.**
- **Propõe-se que a atualização da renda deva ter uma progressão por um período de, pelo menos, 5 anos no caso das microempresas e similares e de, pelo menos, 3 anos nos restantes casos.**

2. Obras e indemnização por obras:

Considera-se que as condições previstas na lei não garantem devidamente os direitos dos arrendatários, nomeadamente quanto ao ressarcimento dos investimentos em obras ou equipamentos impostos obrigatoriamente pela lei ou pela administração.

- **Propõe-se que, em caso de denúncia do contrato por parte do senhorio para demolição, remodelação ou restauro profundo, a indemnização não deve ser inferior a 60 meses de renda atualizada, na base de 1/25 sobre o VPT, acrescida da compensação pelas obras realizadas e pelos equipamentos adquiridos para o exercício da atividade.**
- **Propõe-se que o processo indemnizatório seja simples e expedito, com pagamento de, pelo menos, 50% no início do processo, e o remanescente quando da entrega do locado.**

3. Entidades de interesse histórico ou cultural, público ou privado:

Considera-se infeliz e inapropriado que a Lei não preveja direitos especiais e não proteja do livre arbítrio, seja público ou privado, os arrendatários situados em local ou com atividade de comprovado interesse histórico ou cultural, público ou privado, de âmbito municipal ou nacional.

- **Propõe-se que seja estabelecido um regime contratual próprio para as entidades, com ou sem fins lucrativos, de interesse histórico ou cultural, público ou privado, de âmbito municipal ou nacional, tendo em conta as suas especificidades, entre outras a impossibilidade da sua deslocalização.**
- **Propõe-se o estabelecimento de regras próprias para determinação e atualização da renda.**

- Propõe-se o estabelecimento de restrições à denúncia do contrato.
- Propõe-se um regime especial que abranja as denominadas “Loja Histórica” ou “Loja de Tradição“, os estabelecimentos de comércio ou serviços com atividade de manufatura ou oficinas nos próprios locados e/ou que preservem elementos histórico-arquitetónicos com valor patrimonial classificado, material ou imaterial.
- Propõe-se que os projetos de remodelação ou restauro, aprovados em sede própria, contemplem a obrigação de reconstrução fidedigna dos espaços comerciais intervencionados e, no caso de mudança de uso do edifício para outros que não o inicial, contemplem um espaço para a permanência da loja previamente considerada de interesse histórico.
- Propõe-se um regime especial e de exceção para as atividades de natureza social sem fins lucrativos e de interesse público, nacional ou municipal, designadamente as coletividades de cultura, recreio e desporto.

Abril / 2016

AIL-Associação dos Inquilinos Lisbonenses

AICNP-Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal

UACS-União de Associações do Comércio e Serviços

CPPME-Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas

APBCIB-Associação Portuguesa dos Barbeiros, Cabeleireiros e Institutos de Beleza

CPCCRD-Confederação Portuguesa das Coletividades de Cultura Recreio e Desporto

ACCL-Associação das Coletividades do Concelho de Lisboa

Inter-Reformados (CGTP)

MURPI-Movimento Unitário de Reformados, Pensionistas e Idosos

Grupo de Moradores de Campo de Ourique