



PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO ÀS LEIS N.º 30/2012, 31/2012 E 32/2012, DE 14 DE AGOSTO

No decorrer dos trabalhos da Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento, a AIL reafirmou as suas posições e insistiu na alteração da legislação, apresentando propostas.

São propostas resultantes da experiência vivida e da evidente necessidade de se tomarem medidas que protejam os inquilinos, habitacionais e não habitacionais, despropositada e desproporcionadamente violentados nos seus direitos contratuais livremente celebrados em conformidade com a legislação em vigor ao momento da celebração dos contratos de arrendamento.

São propostas mínimas que não adulteram ou omitem a proposta de Bases para discussão de novo processo legislativo.

Segue-se o resumo das propostas apresentadas pela AIL.

ARRENDAMENTO HABITACIONAL (anterior a 1990)

Determinação do valor atualizado da renda:

Considerou-se excessiva a taxa de rentabilidade de 1/15 (6,66%) sobre o valor patrimonial do locado para efeitos de cálculo de renda atualizada donde resultam rendas demasiado altas;

Propôs-se uma taxa máxima de 1/25 (4%) atendendo a que a propriedade está totalmente amortizada e porque a conservação foi, e na maioria das vezes ainda é, realizada pelos inquilinos.

Determinação e reclamação do valor patrimonial do locado:

Considerou-se que a fixação do valor patrimonial do locado pelas Finanças em muitas situações ignora a realidade, como sejam áreas sem correspondência com o locado, valores diferentes para situações idênticas, entre outras;

Propôs-se proporcionar ao inquilino a possibilidade de reclamar do processo da avaliação fiscal.

Transição do regime contratual para o NRAU:

Considerou-se que se deve manter o regime jurídico contratual existente à data do procedimento de atualização da renda e transição para o NRAU, uma vez que há uma abusiva intromissão do legislador na liberdade contratual das partes;

Propôs-se a manutenção do regime jurídico contratual existente, com efeitos a todos os contratos de arrendamento que, entretanto, já tenham sido afetados e ainda que a deficiência com grau comprovado de incapacidade deva ser **igual** ou superior a 60%.

Escalões de rendimento:

Considerou-se que para efeito da determinação da taxa de esforço a aplicar sobre o RABC, os atuais três escalões não só são elevados para os rendimentos brutos, e não os efetivos, mas também criam distorções significativas na transição de escalão;

Propôs-se a introdução, no mínimo, de mais dois escalões, e de um fator de correção (taxa marginal) evitando-se as tão elevadas diferenças no valor das rendas quando na transição de escalão.

Declaração anual do RABC:

Considerou-se necessário simplificar o procedimento anual de comprovação do RABC, atendendo à burocracia, ao preço cobrado pelos serviços de Finanças e aos transtornos causados ao seu público-alvo, esmagadoramente idoso e empobrecido;

Propôs-se que sejam os senhorios a solicitar, quando o entenderem, a declaração/certidão do RABC aos inquilinos

Variação anual do RABC e seu impacto na renda:

Considerou-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 anual;

Propôs-se que se reduza a renda quando haja reduções de rendimentos por fatores externos ao inquilino, como sejam os da morte de um dos cônjuges, divórcio, despedimento, medidas governamentais de redução do rendimento disponível das famílias, entre outros.

Procedimento de atualização de renda:

Considerou-se que o sistema existente é de uma imposição através de uma comunicação inicial sem que haja um efetivo processo negocial;

Propôs-se uma fase prévia e obrigatória que permita uma verdadeira negociação entre as partes e não a atual imposição.

Conteúdo da comunicação inicial:

Considerou-se que o modelo em que assenta o início do processo pelo senhorio não contém a informação suficiente ao inquilino, bem como não há sanção para o incumprimento dos requisitos da comunicação inicial, ao invés do previsto para o inquilino;

Propôs-se, sob pena de ineficácia, que a comunicação inicial deva conter o prazo para resposta e sanção pela falta de resposta, a indicação do valor patrimonial tributário do locado e cópia da caderneta predial urbana e documento camarário comprovativo do estado de conservação do locado e das partes comuns que permita a atualização da renda.

Período transitório:

Considerou-se que o período de entrada no novo valor de renda se encontra desajustado da realidade com reflexo quase imediato no rendimento do agregado familiar.

Propôs-se o aumento do período transitório para 10 anos.

Obras de conservação periódicas:

Considerou-se que o normativo existente propicia ao senhorio o não cumprimento da obrigação de realizar as obras de conservação e manutenção do locado o que os premeia com a possibilidade de invocação do despejo.

Propôs-se a introdução do impedimento de despejos resultantes da não realização de obras de conservação e que após a atualização das rendas os senhorios devem dar início às obras a que estão obrigados.

Obras profundas:

Considerou-se que a invocação de obras de restauro profundos ou de demolição passou a ser “normal” para obter os despejos dos inquilinos;

Propôs-se que deve ser garantido o direito à habitação através de realojamento compatível em preço ou a uma indemnização não inferior a 60 meses do produto de 1/20 sobre o valor patrimonial atualizado do locado.

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL (anterior a 1995)

Definição de entidades:

Considerou-se que a definição de microentidade é de âmbito reduzido, deixando à margem um grande número de empresas ou entidades similares;

Propôs-se a introdução do **conceito de microempresa** uma vez que é mais abrangente e consentâneo com a realidade do tecido empresarial e de atividades sociais existentes.

Atualização da renda:

Considerou-se excessiva e desajustada a taxa de 1/15 sobre o valor patrimonial do locado, agravada pelo facto de este ter uma majoração de 20%.

Propôs-se que a taxa deva ser reduzida para o máximo de 1/20, com a criação de um fator de correção que limite o seu valor futuro e que a atualização da renda deve 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.

Contratos de arrendamento:

Considerou-se que os prazos previstos na lei são curtos por desestabilizarem a perspectiva de amortização dos investimentos apropriados e em grande parte quase sempre obrigatórios para as diversas atividades económicas e sociais.

Propôs-se que os arrendamentos em vigor sejam mantidos no mesmo regime, sem qualquer alteração quanto ao tipo e duração.

Obras e indemnização por obras:

Considerou-se que as condições previstas na Lei não garantem devidamente os direitos dos inquilinos.

Propôs-se que, em caso de denúncia do contrato por parte do senhorio para obras profundas ou outros fins, devem ser estabelecidos prazos mínimos, entre um e cinco anos consoante as situações, em ordem a não desestabilizar a atividade e a permitir soluções alternativas ao arrendatário, bem como se estabeleça um processo indemnizatório, simples e expedito, relativamente aos investimentos realizados pelo arrendatário, variável segundo as circunstâncias da denúncia, com pagamento no início do processo de, pelo menos, 50% do que for devido.

Entidades de interesse público:

Considerou-se que as condições previstas na Lei não garantem devidamente os direitos dos inquilinos.

Propôs-se que relativamente às entidades de interesse público nacional ou municipal, deva ser criado um regime especial tendo em conta as suas especificidades, entre outras a impossibilidade da sua deslocalização e que para as entidades de declarado interesse histórico e cultural, com vista à sua eventual manutenção e continuidade, se estabeleça um regime especial quanto ao regime contratual, à denúncia por obras ou à atualização das rendas.

BALCÃO NACIONAL DE ARRENDAMENTO

Considerou-se desnecessária a sua existência tendo em conta quer a sua manifesta ineficácia, quer o seu elevado custo, quer a ausência de um Juiz a quem compete a exclusividade da aplicação da Justiça.

Propôs-se cessar com o BNA, atribuindo as competências aos Tribunais, ou a Tribunais Especializados ou a Julgados de Paz, tendo em conta:

Que a desjudicialização e a celeridade processual não podem ultrapassar princípios basilares da justiça, entre outros, o da segurança jurídica, da igualdade, da proporcionalidade, da legalidade dos meios.

Que os processos sejam dirigidos e decididos, sempre, por um juiz ou juiz de paz, e com intervenção dos representantes das partes;

Que se estabeleçam mecanismos e se dotem de meios os órgãos interventores no processo, com vista à resolução expedita dos conflitos emergentes, a credibilizar o arrendamento e a salvaguardar os direitos das partes.

Que se atribuam os mesmos direitos e garantias às partes, tratando-as em igualdade.

Que aquando da oposição se retire a obrigatoriedade de prestação de caução no valor das rendas peticionadas até ao limite de 6 rendas, devendo esta caução ser prestada somente após apreciação e notificação do despacho do juiz ou juiz de paz.

Que se reduzam as custas processuais, se igualem os valores despendidos por cada parte e se possibilite aos carenciados o acesso a uma justiça digna.

Que o Ministério da Justiça garanta um mecanismo de informação e conhecimento atualizado dos processos entrados em todos os juízos do território nacional e dos que foram executados sobre esta matéria

FICHA TÉCNICA:

NEWSLETTER da
Associação dos Inquilinos Lisbonenses
 Fundada em 11 de Março de 1924
 Instituição de utilidade pública
Director: António Machado
 Distribuição gratuita

CONTACTOS:

Sede:
 Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa
 Tel 218 854 280 – Fax 218 854 281
 E-mail: ail@ail.pt * www.ail.pt

Administração de Condomínios:
 Tel 218 854 296 / 7
 E-mail: condominio@ail.pt

Delegações:

Almada: Pct. D. Pedro I, 3 - 1º Dt
 Tel/Fax 212 769 061

Amadora: R. 27 de Junho, 8 - Rc Esq.
 Tel /Fax 214 945 776

Barreiro: R. Miguel Bombarda, 76 - 2º Dt.
 Tel /Fax 212 079 255

POSIÇÃO DA AIL SOBRE AS PROPOSTAS DO GOVERNO DE ALTERAÇÃO À LEI!

Posteriormente, o Governo aprovou e enviou para a Assembleia da República um projeto de alteração, sobre o qual a AIL emitiu a seguinte posição:

Contrariamente ao processo habitual, o Governo não disponibilizou a sua proposta de alteração ao NRAU - Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto (Lei dos Despejos) – aos parceiros sociais.

Deste modo, a AIL não pôde analisar antecipadamente a proposta do Governo e emitir a sua opinião como devia ter sucedido.

Entretanto, foi pública a proposta do Governo de alteração ao Código Civil, ao NRAU e ao Regime das Obras em Prédios Arrendados, sobre a qual se comentou:

Quanto ao Regime Jurídico das Obras, a regulação ora proposta incide na denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundo do locado.

Regista-se a exigência de maiores justificações legais, técnicas e documentais para as operações requeridas de que resulta uma melhoria na proteção dos direitos do inquilino.

Lamenta-se que a proposta não tenha sido mais arrojada, nomeadamente no combate às violações dos deveres a que o titular do direito de propriedade está sujeito.

Quanto ao NRAU, a regulação proposta incide sobre os procedimentos da comunicação do senhorio e da resposta do inquilino para efeitos da atualização da renda e da transição do contrato para o NRAU.

Regista-se a maior exigência nos termos da comunicação do senhorio, nomeadamente quanto à forma de agir do inquilino.

Regista-se que o inquilino possa reclamar sobre o Valor Patrimonial do locado.

Regista-se que a apresentação do RABC seja somente por solicitação do senhorio.

Regista-se que para o arrendamento não habitacional foi alargado o universo com a introdução do conceito de micro empresa e o alargamento para três anos da prorrogação do contrato após o decurso de cinco anos do período transitório.

Regista-se ainda que no caso de desocupação, para efeitos de obras de conservação, se preveja o realojamento e o ressarcimento do inquilino quanto a danos por incumprimento de prazos.

Lamenta-se que a proposta seja omissa na resolução de situações já verificadas nos casos em que, embora a carência económica tenha sido comprovada com algum atraso, o senhorio tenha atualizado a renda para o limite máximo, sabendo-se que em regra se trata de inquilinos idosos, de baixos rendimentos e de reduzida literacia.

A AIL reafirma que esta proposta é claramente insuficiente e minimalista face aos efeitos da lei e às preocupações dos inquilinos.

De facto, esta proposta não corrige a violação da vigência dos contratos habitacionais celebrados anteriormente a 1990 e não habitacionais celebrados antes de 1995 ao enquadrá-los no regime do NRAU.

Não corrige os previsíveis e excessivos aumentos do valor das rendas, calculado com uma percentagem especulativa (1/15=6,67%) sobre um valor patrimonial tributário na generalidade elevado, quando findar o período de transição de cinco anos, que terá início em 2017.

Apesar destas insuficiências, a AIL reconhece que as alterações propostas pelo Governo diminuem um pouco alguns dos efeitos negativos da Lei vigente.

A AIL reconhece também que a proposta do Governo acolhe propostas que insistentemente apresentou e fundamentou, quer na Comissão de Acompanhamento, quer junto do Governo.

A AIL aguarda a discussão na especialidade desta proposta pela Assembleia da República e para a qual está disponível com vista a melhorar a proposta de lei.

A AIL mantém a posição de considerar necessária uma profunda alteração da lei e, inclusive, o início de um novo processo legislativo, para o que em Abril de 2013 apresentou as respetivas propostas em ordem a garantir direitos aos inquilinos.