

ARRENDAMENTO E REABILITAÇÃO

PROPOSTAS DA COMISSÃO EUROPEIA, BANCO CENTRAL EUROPEU E FUNDO MONETÁRIO INTERNACIONAL (original em inglês)

Rental market

The Government will present measures to amend the New Urban Lease Act Law 6/2006 to ensure balanced rights and obligations of landlords and tenants, considering the socially vulnerable. [Q3-2011] This plan will lead to draft legislation to be submitted to Parliament by [Q4-2011]. In particular, the reform plan will introduce measures to: i) broaden the conditions under which renegotiation of open-ended residential leases can take place, including to limit the possibility of transmitting the contract to first degree relatives; ii) introduce a framework to improve households' access to housing by phasing out rent control mechanisms, considering the socially vulnerable; iii) reduce the prior notice for termination of leases for landlords; iv) provide for an extrajudicial eviction procedure for breach of contract, aiming at shortening the eviction time to three months; and v) strengthen the use of the existing extrajudicial procedures for cases of division of inherited property.

Administrative procedures for renovation.

The Government will adopt legislation to simplify administrative procedures for renovation. [Q3-2011] In particular, the specific measures will: i) simplify administrative procedures for renovation works, safety requirements, authorisation to use and formalities for innovations that benefit and enhance the building's quality and value (such as energy savings measures). The majority of apartment owners will be defined as representing the majority of the total value of the building; ii) simplify rules for the temporary relocation of tenants of building subject to rehabilitation works with due regard of tenants needs and respect of their living conditions; iii) grant landlords the possibility to ask for termination of the lease contract for major renovation works (affecting the structure and stability of the building) with a maximum 6 months of prior notice; iv) standardise the rules determining the level of conservation status of property and the conditions for the demolition of buildings in ruin.

PROPOSTAS DA COMISSÃO EUROPEIA, BANCO CENTRAL EUROPEU E FUNDO MONETÁRIO INTERNACIONAL (tradução)

Mercado de arrendamento

O Governo apresentará medidas tendentes a corrigir o NRAU, de 6/2006, de forma a garantir a existência de equilíbrio entre os direitos e as obrigações de senhorios e inquilinos, tendo em atenção aqueles que são socialmente mais vulneráveis (3º trimestre de 2011). Este plano levará à elaboração de um conjunto legislativo, que será submetido à Assembleia de República até ao 4º trimestre de 2011.

Em particular, o plano de reformas introduzirá medidas com a finalidade de:

- i) ampliar as condições de renegociação de contratos de habitação abertos (sem limites definidos), incluindo a limitação da possibilidade de transmitir o contrato para familiares de primeiro grau;
- ii) introduzir parâmetros que permitam melhorar as condições de acesso à habitação de famílias através do faseamento de mecanismos de controlo de rendas, tendo em atenção os socialmente mais vulneráveis ;

- iii) reduzir o (prazo de) aviso prévio de fim de contrato por parte dos senhorios;
- iv) possibilitar despejos extrajudiciais por incumprimento contratual, com a finalidade de reduzir o prazo de despejo para três meses; e
- v) reforçar a utilização dos procedimentos extrajudiciais existentes nos casos de divisão de propriedade herdada.

Procedimentos administrativos para obras de renovação

O Governo elaborará legislação tendente a simplificar os procedimentos administrativos para obras de reabilitação (3º trimestre de 2011).

Em particular, as medidas específicas deverão:

- (i) simplificar os procedimentos administrativos para obras de renovação, requisitos de segurança, licença de utilização, e as formalidades para obras de reabilitação tendentes a beneficiar e aumentar a qualidade e o valor do edifício (v.g. medidas de poupança energética). A maioria dos proprietários dos apartamentos será definida como representando a maioria do valor total do edifício;
- ii) simplificar as regras para realojamento temporário dos inquilinos dos edifícios sujeitos a obras de reabilitação, tomando em devida consideração as necessidades dos inquilinos e o respeito pelas suas condições de vida;
- iii) conceder aos senhorios a possibilidade de pedirem a cessação do contrato de arrendamento no caso de obras de grande envergadura (que afectem a estrutura e a estabilidade do edifício), com o máximo de 6 meses de aviso prévio;
- iv) normalizar as regras que determinam o nível de conservação da propriedade e as condições para a demolição de edifícios em ruínas.