



# Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento

## Urbano

### 1.º Relatório Trimestral

(junho de 2013)

#### I – Enquadramento

Nos termos do Despacho n.º 3050/2013, de 22 de fevereiro de 2013, da Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 40, de 26 de fevereiro de 2013, foi criada a Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano (Anexo 1).

De acordo com o disposto no preâmbulo do referido Despacho, pretende-se que a referida Comissão, *beneficiando da natureza multidisciplinar da sua composição, proceda a uma análise circunstanciada da execução da referida reforma nos seus diversos níveis de intervenção, reunindo elementos quantitativos e qualitativos da execução da reforma, observando em que medida os seus objetivos estão a ser cumpridos e identificando as eventuais dificuldades ou carências da sua execução.*

O que se pretende da presente Comissão é, pois, que analise a execução da reforma empreendida pelo Governo e pela Assembleia da República e não que proponha uma nova reforma. Do mesmo modo, o que se pretende da presente Comissão é que verifique se os objetivos que o Governo e a Assembleia da República pretenderam prosseguir com esta reforma estão a ser cumpridos e não que proponha diferentes objetivos.

Neste contexto, é importante recordar quais os objetivos que o Governo e a Assembleia da República delinearão para esta reforma, que se encontra corporizada na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e nos Decretos-Leis que a complementam, como sejam o

Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e o Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro (Anexo 2).

Ora, pode ler-se na exposição de motivos da Proposta de Lei n.º 38/XII – que esteve na base da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto – que o objetivo da presente reforma é claro: *criar um verdadeiro mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras dos seus recursos – e, por isso, também promotoras da poupança –, e que fomentem a sua mobilidade, permitindo-lhes mais facilmente encontrar emprego* (Anexo 3).

Ainda segundo a referida exposição de motivos, a reforma do regime do arrendamento urbano que agora se propõe procura encontrar soluções simples, assentes em quatro dimensões essenciais: (i) alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil; (ii) revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; (iii) agilização do procedimento de despejo; e (iv) melhoria do enquadramento fiscal.

Será, pois, perante estes objetivos que a Comissão em causa terá de analisar o modo como a legislação aprovada está a ser executada, para o efeito recolhendo (nas palavras do despacho ministerial que criou a referida Comissão) *elementos quantitativos e qualitativos da execução da reforma, observando em que medida os seus objetivos estão a ser cumpridos e identificando as eventuais dificuldades ou carências da sua execução*.

Naturalmente, a análise – e a monitorização – da execução de uma reforma como a que resulta da legislação recentemente aprovada não é tarefa que se possa fazer com profundidade escassos meses após a entrada em vigor da referida legislação (a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, entrou em vigor no dia 12 de novembro de 2012), pelo que não se pode esperar dos primeiros relatórios da Comissão a demonstração cabal de que a reforma está a cumprir (ou não) os seus objetivos, que são, como se espera, objetivos de médio e até longo prazo.

Isso não significa, porém, que este primeiro relatório não possa dar conta do modo como a população se encontra (ou não) devidamente informada da reforma e das mudanças que a mesma produziu, do modo como a implementação da reforma se começou já a concretizar, bem como das principais dificuldades e obstáculos iniciais detetados na aplicação de todas as vertentes da referida reforma.

É isso mesmo que se procurará aqui relatar, no seguimento do contributo prestado por todos os membros da Comissão.

A este propósito, e antes de se prosseguir, importa salientar o facto, que se afigura muito positivo, de a Comissão ser constituída por representantes dos diversos interesses relacionados com a referida reforma, sem distinguir se são entidades públicas ou privadas, desta forma permitindo uma visão global da execução da reforma, sendo ainda de salientar o facto de a mesma ser presidida por quem não se encontra ligado a qualquer um desses interesses, desta forma acentuando a sua posição de imparcialidade e de distanciamento crítico face ao tema em questão.

## **II – As reuniões da Comissão para a Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano e a metodologia de elaboração do relatório**

No próprio dia 26 de fevereiro de 2013, data da publicação do despacho ministerial que criou a Comissão, teve lugar a primeira reunião desta Comissão, tendo estado presente, na parte inicial da mesma, a Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, que recordou os objetivos da Reforma do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, bem como os objetivos da referida Comissão. Esta reunião foi

presidida pelo Prof. Doutor Tiago Duarte, então em funções. Da referida reunião foi lavrada ata (Anexo 4).

Nessa mesma reunião, procedeu-se a uma discussão sobre a temática em causa e acordou-se que cada representante faria uma recolha dos dados quantitativos e qualitativos relativos à execução da reforma em causa, no âmbito da sua área de responsabilidade, e que os disponibilizaria aos demais membros da Comissão antes da reunião subsequente.

No dia 26 março de 2013, teve lugar a segunda reunião da referida Comissão, igualmente presidida pelo Prof. Doutor Tiago Duarte, da qual se lavrou igualmente ata e onde, após nova discussão aprofundada sobre a temática em causa, foram analisados os dados disponibilizados pelos diversos membros da Comissão (Anexo 5).

Nesta reunião foi, igualmente, definida a metodologia e o calendário para a elaboração e a apresentação do primeiro relatório trimestral da Comissão, tendo sido acordado que seria circulado por todos os membros da Comissão um projeto de relatório para apreciação e comentário, o qual seria revisto em consonância com os contributos apresentados e discutido em reunião a realizar em 16 de maio de 2013.

Em consequência, o Prof. Doutor Tiago Duarte elaborou e fez circular por todos os membros da Comissão, no início de maio, um projeto de relatório, solicitando aos referidos membros que apresentassem os respetivos contributos e procedessem à atualização dos dados quantitativos com referência ao dia 1 de maio de 2013.

Todos os membros da Comissão apresentaram contributos, com exceção da Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Ainda em maio de 2013, por motivos publicamente conhecidos, relacionados com a divulgação, nos meios de comunicação social, do projeto do presente relatório trimestral

circulado pelos membros da Comissão, o Prof. Doutor Tiago Duarte apresentou a sua demissão do cargo de presidente.

Pelo Despacho n.º 8185/2013, de 29 de maio de 2013, da Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 24 de junho de 2013, n.º 119, o ora subscritor foi designado presidente da Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano.

Considerando a relevância dos trabalhos desenvolvidos pela Comissão durante a presidência do Prof. Doutor Tiago Duarte, bem como o intuito de proceder, com a maior celeridade possível, à apresentação, à Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, do primeiro relatório trimestral com a análise circunstanciada da execução da reforma do regime jurídico do arrendamento urbano, em cumprimento do disposto no n.º 8 do Despacho n.º 3050/2013, de 22 de fevereiro de 2013, entendeu-se adequado proceder à submissão, para aprovação pela Comissão, do projeto elaborado pelo Prof. Doutor Tiago Duarte, previamente circulado por todos os membros desta, com as alterações decorrentes dos contributos apresentados.

Assim, no dia 26 de junho de 2013, teve lugar a terceira reunião da referida Comissão, presidida pelo ora subscritor, destinada, designadamente, a analisar e a aprovar o presente relatório trimestral. Desta reunião foi lavrada ata (Anexo 6).

Atendendo a que a alteração do presidente da Comissão implicou a suspensão dos trabalhos desta durante mais de um mês, com a conseqüente impossibilidade de se fazer cumprir o disposto no n.º 8 do Despacho n.º 3050/2013, de 22 de Fevereiro; a que o presidente em exercício, ora subscritor, assumiu as suas funções num momento em que se encontrava já redigido e comentado pelos membros da Comissão um projeto de relatório temporalmente situado, referente aos trabalhos desenvolvidos pela Comissão no âmbito da presidência anterior; a que a atualização dos dados constantes do projeto de relatório, referenciados à data de 1 de maio de 2013 de acordo com indicação do Prof.

Doutor Tiago Duarte, importaria a determinação de novo prazo para a necessária recolha pelos membros da Comissão, com a consequente e inevitável dilação na apresentação, à Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, do primeiro relatório trimestral; a que oportunamente serão apresentados relatórios com dados atualizados, foi acordado, na reunião da Comissão de 26 de junho de 2013, proceder à imediata aprovação do relatório, mantendo os dados constantes do relatório referenciados à data de 1 de maio de 2013, sem prejuízo de, em posteriores relatórios, serem tais dados atualizados.

Atento o exposto, o presente relatório trimestral corresponde ao projeto elaborado pelo Prof. Doutor Tiago Duarte, com as alterações decorrentes dos contributos apresentados pelos membros da Comissão, referenciados à data de 1 de maio de 2013, e, bem assim, da apreciação desses contributos em reunião da Comissão de 26 de junho de 2013, no âmbito do ponto 2 da ordem de trabalhos oportunamente fixada (Aprovação do primeiro Relatório Trimestral da Comissão, na versão revista em conformidade com os contributos recebidos), presidida pelo ora subscritor.

### **III – Os dados quantitativos apurados até 1 de maio de 2013**

Da informação disponibilizada pelos diversos membros da Comissão verifica-se que tem estado a ser feito um esforço muito relevante por parte de todas as entidades envolvidas, no sentido de informar a população, em geral, e os senhorios e inquilinos, em particular, sobre os elementos essenciais da reforma do arrendamento operada pela Lei n.º 31/2012.

Mais se pode concluir que esse esforço informativo, de entidades públicas e privadas, tem tido bons resultados, pois não foram relatados casos significativos (em termos

quantitativos) em que o desconhecimento da lei tenha prejudicado gravemente inquilinos ou senhorios.

No que respeita ao processo de "Revisão do Sistema de Transição dos Contratos Antigos para o novo regime / Processo de atualização de Rendas", é de notar a preocupação de senhorios e de inquilinos no sentido de se informarem atempadamente sobre os seus direitos. Com efeito, segundo a informação recolhida, um número significativo de atendimentos prestados a senhorios e/ou inquilinos foi efetuado em momento anterior ao do envio da proposta de alteração da renda (no caso dos senhorios) ou da resposta a essa mesma proposta (no caso dos inquilinos).

**a) Informações prestadas à Comissão por Entidades Privadas**

**(i) Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal (AINP)<sup>1</sup>**

Segundo informações prestadas, foram efetuadas 6441 consultas presenciais a associados, relativas à reforma do arrendamento urbano, sendo que 95% dos inquilinos já tinham recebido a proposta do senhorio relativamente à atualização da renda e alteração do prazo de vigência do contrato.

Ainda segundo a informação recebida, na fase inicial da vigência da Lei os casos em que houve acordo relativo à atualização da renda foram residuais, uma vez que 70% dos associados têm idade igual ou superior a 65 anos e 85% aguardam a fixação do Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC), de modo a verificarem se o respetivo rendimento é inferior a 5 Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), o que tem mantido suspenso o procedimento de atualização da renda.

---

<sup>1</sup> Os dados prestados pela Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal são os conhecidos até 15/05/2013.

No entanto, nos últimos meses, verificou-se uma maior adesão por parte dos senhorios e inquilinos à atualização da renda por mútuo acordo, tendo-se verificado que cerca de 3% dos processos de atualização da renda terminou em acordo. Para esse resultado terá contribuído o atraso da Autoridade Tributária e Aduaneira na emissão da declaração do RABC e a existência de divergências dos elementos de identificação do prédio arrendado, constantes das cadernetas prediais, essencialmente os elementos relacionados com a avaliação do valor patrimonial tributário.

(ii) Associação dos Inquilinos Lisbonenses<sup>2</sup>

Segundo informações prestadas, foram já atendidos pedidos de esclarecimento efetuados por 17.533 associados, numa média diária de 151 atendimentos presenciais. Foram ainda contabilizadas 12.251 chamadas telefónicas e 1.103 consultas presenciais prestadas pelos juristas da Associação. A referida Associação tomou já conhecimento do envio de 4.533 cartas de senhorios com propostas de atualização de rendas e de alteração do regime do contrato, bem como de 740 cartas de senhorios remetidas na sequência daquelas cartas, e ainda do envio de 4.344 cartas de inquilinos em resposta às referidas missivas dos senhorios.

Foram transmitidas preocupações no que respeita ao mecanismo de atualização da renda, ao facto de os potenciais visados (inquilinos) serem pessoas com idade avançada, com grau de iliteracia, pensionistas ou reformados com baixos valores, bem como quanto à não previsão legal da obrigatoriedade de menção, na carta enviada pelo senhorio para atualização da renda, do prazo para a resposta pelo inquilino, das consequências do silêncio e da possibilidade de invocação de cláusulas

---

<sup>2</sup> Os dados prestados pela Associação dos Inquilinos Lisbonenses respeitam ao período compreendido entre 12 de novembro de 2012 e 14 de março de 2013.



de salvaguarda. Foram ainda transmitidas preocupações quanto aos efeitos que a atual reforma poderá vir a provocar na situação dos inquilinos com contratos antigos, após o período transitório de 5 anos.

No que respeita ao arrendamento não habitacional, foram, igualmente, transmitidas preocupações quanto à sensação de insegurança gerada nos inquilinos com a alteração dos prazos contratuais, às consequências dos aumentos de renda propostos pelos senhorios e às denúncias de contratos fundadas em remodelação ou restauro profundo dos imóveis locados sem devida comprovação.

(iii) Associação Lisbonense de Proprietários

Segundo informações prestadas, estão a ser acompanhados 1600 processos de "Transição dos Contratos Antigos para o novo regime / Processo de atualização de Rendias", dos quais, cerca de 8% respeitam a contratos de arrendamento para fins não habitacionais.

Quanto aos processos respeitantes aos contratos de arrendamento para fins habitacionais e no que respeita à alteração do valor da renda, 5% estão finalizados por acordo entre as partes e 15% estão finalizados por fixação do valor da renda correspondente a 1/15 do valor patrimonial tributário do imóvel. Os restantes 80% dos processos encontram-se suspensos, na medida em que o inquilino apresentou comprovativo de ter requerido a determinação do seu Rendimento Anual Bruto Corrigido.

No que respeita à transição do contrato de arrendamento para o NRAU, cerca de 90% dos arrendatários alegam idade igual ou superior a 65 anos, e cerca de 2% invocam uma deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, mantendo-se a inalterabilidade do contrato.

Quanto aos processos respeitantes aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais e quanto à alteração do valor da renda, cerca de 90% dos processos fixam o valor em 1/15 do valor patrimonial tributário. Os restantes 10% acordam novos valores ou mesmo o faseamento do aumento da renda.

No que respeita à transição do contrato de arrendamento para o NRAU, 98% dos arrendatários alegam que existe no locado um estabelecimento comercial, aberto ao público e que é uma microentidade, mantendo-se a inalterabilidade do contrato por mais cinco anos.

Para além de conduzir esses processos, a Associação Lisbonense de Proprietários atende cerca de 100 associados por dia, com o objetivo de esclarecer dúvidas sobre a aplicação do regime.

(iv) Associação Nacional de Proprietários (ANP)

Segundo informações prestadas à Comissão foram acompanhados os processos de actualização de 2975 arrendamentos habitacionais e 611 não habitacionais.

De entre os arrendatários contactados pelos senhorios para efeito de atualização de rendas, 77% enviaram cópia do pedido efetuado à Autoridade Tributária e Aduaneira requerendo a emissão de declaração do RABC, o que permite suspender o procedimento de atualização de renda até que a referida declaração seja emitida e se verifique se o referido rendimento se situa ou não abaixo das 5 RMNA e qual o concreto valor da renda. Do mesmo modo, 74% dos arrendatários contactados provaram ter idade superior a 65 anos.

Nos arrendamentos habitacionais em que a atualização de renda foi já efetivada, verificou-se que, na generalidade dos casos, tem havido acordo entre as partes, seja

com a proposta ou com a contraproposta, existindo também casos em que o valor da renda foi fixado em 1/15 do valor patrimonial tributário do imóvel, conforme previsto na legislação.

Nos arrendamentos não habitacionais, na generalidade dos casos não tem havido acordo quanto à alteração da duração do contrato, mas tem sido possível obter acordo quanto à atualização do valor da renda.

(v) Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP)

Segundo informações prestadas, foram recebidos 299 pedidos (telefónicos e por escrito) de esclarecimento sobre a reforma do arrendamento urbano. Foram ainda realizadas 7 sessões de esclarecimento e 6 ações de formação (com duração de 7 horas cada) sobre a reforma do arrendamento urbano.

Foi mencionada a existência de um crescimento (ainda que residual) de imóveis (para habitação) disponíveis para arrendamento, tendo passado a oferta de arrendamento de 3,9% em 2011, para 5,3% em 2012, no universo dos imóveis disponíveis (para venda/arrendamento/outro) no mercado.

Já do lado da procura, verifica-se que, em 2012, a procura residencial foi de 55,5% para aquisição e 42,5% para arrendamento, sendo que a oferta residencial foi, no mesmo período, como se viu, de 94,2% para a venda e apenas 5,3% para o arrendamento, o que denota bem a necessidade de dinamizar a oferta de arrendamento residencial.

Esta conclusão é igualmente confirmada pelo facto de 43% dos imóveis disponíveis para arrendamento serem arrendados num prazo entre 1 e 3 meses contados da sua



disponibilização no mercado e 36% serem arrendados num prazo de 4 a 6 meses. Com efeito, apenas 20% dos imóveis para arrendar demoram mais do que 6 meses para serem arrendados.

(vi) Confederação do Comércio e Serviços de Portugal (CCP)

Segundo informações prestadas, foi realizado um inquérito às 106 Associações inscritas na Confederação, relativamente à execução da reforma do arrendamento urbano.

Das respostas ao referido inquérito ressalta a existência de uma sensação de insegurança dos inquilinos quanto à possibilidade de os contratos virem a cessar findo o período transitório legalmente fixado e quanto à duração dos novos prazos, que são sinalizados como sendo muito curtos para a estabilidade da atividade económica.

Foram transmitidas, igualmente, preocupações dos inquilinos de contratos de arrendamento para fins não habitacionais, no atual contexto de dificuldades, quanto ao valor dos aumentos propostos pelos respetivos senhorios, que rondarão os 150%-200%, havendo casos de aumentos de valor percentual muito superior, atingindo os 900% de aumento.

Foram também transmitidas preocupações quanto ao regime de denúncia de contrato fundada em remodelação ou restauro profundo dos imóveis locados, no caso de arrendamento para fins não habitacionais, na medida em que a indemnização legalmente prevista não contempla uma compensação pelos investimentos dos arrendatários não habitacionais, não estando também previsto outro tipo de salvaguarda ou apoio social para fazer face aos compromissos dos arrendatários perante trabalhadores e demais credores.

Foi igualmente sinalizada a ausência de informação, pelo Estado, no que respeita à alteração de regime introduzida no arrendamento para fins não habitacionais.

(vii) Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP)

Foram transmitidas informações sobre a campanha de informação realizada, tendo sido referida a receção de centenas de contactos, mas não foram prestados dados quantitativos mais precisos.

Foram referidas preocupações relacionadas com as especificidades do arrendamento não habitacional na vertente estabelecimento aberto ao público, nomeadamente quanto à impossibilidade de deslocalização do negócio, que não encontram previsão na Lei, bem como outras preocupações relacionadas com o aumento muito elevado das rendas, a diminuição do prazo de duração dos contratos, o que não se compadeceria com a estabilidade da atividade económica, a ameaça do despejo para obras ou no caso de o inquilino pôr em causa a renda proposta pelo senhorio ou pretender contrapor outra renda, os investimentos realizados pelo inquilino (tendo em conta a sua atividade comercial) não virem a ser tomados em consideração no momento da denúncia do contrato e o pagamento de créditos aos trabalhadores por efeito do despejo/encerramento do estabelecimento.

Foi ainda referido que o conceito de microentidade deixa de fora muitas empresas e que as que se enquadram nessa categoria manifestam grande incerteza e receio quanto ao que ocorrerá passados os 5 anos do período transitório.

**b) Informações prestadas à Comissão por Entidades Públicas**

(i) Autoridade Tributária e Aduaneira (AT)

Segundo informações prestadas pela AT, foi adjudicada no dia 22 de março de 2013 uma proposta relativa à elaboração de uma aplicação de *software* que procederá à emissão das declarações do RABC, estando previsto que as referidas declarações comecem a ser emitidas no final do mês de julho.

Segundo os dados fornecidos pela AT, foram, até ao momento, rececionados os seguintes pedidos, organizados por distrito/região autónoma:

Açores	7
Aveiro	780
Beja	33
Braga	717
Bragança	12
Castelo Branco	250
Coimbra	476
Évora	208
Guarda	33
Faro	404
Leiria	370
Lisboa	15430
Madeira	78
Portalegre	113
Porto	4275
Santarém	445
Setúbal	3016
Viana do Castelo	163
Vila Real	87
Viseu	113

Os comprovativos de foi pedido o RABC do agregado familiar do inquilino estão a ser emitidos, pela AT, com o prazo de validade de 120 dias (e já não de 90 dias).

(i) Direção-Geral da Administração da Justiça

De acordo com informações prestadas à Comissão, deram entrada no Balcão Nacional de Arrendamento (BNA) 1076 pedidos de despejo, tendo sido recusados 536 pedidos.

Tomando por referência os requerimentos de despejo entrados no BNA, verifica-se que apenas cerca de 6,5% respeitam a contratos de arrendamento antigos, ou seja, celebrados antes de 1990 (no caso dos arrendamentos para fins habitacionais) ou de 1995 (no caso dos arrendamentos para fins não habitacionais).

Regime do arrendamento	Contratos celebrados antes de 1990	Contratos celebrados antes de 1995	Contratos celebrados depois de 1990	Contratos celebrados depois de 1995	Total
Prédio Rústico					0,54%
Prédio Urbano - Fins Habitacionais	2,45%		66,40%		68,85%
Prédio Urbano - Fins não Habitacionais		4,09%		26,52%	30,61%
	<b>Total Geral</b>				<b>100,00%</b>

Refira-se ainda que, na esmagadora maioria dos casos, o pedido de despejo tem na sua base a resolução do contrato por parte do senhorio com fundamento no não pagamento ou atraso no pagamento de rendas.

Fundamentos dos Pedidos de Despejo	
Resolução pelo senhorio (art. 1083.º/3 CC)	1010
Resolução pelo arrendatário (art. 1083.º/5 CC)	2
Denúncia pelo senhorio	36
Caducidade	5
Denúncia pelo arrendatário	4
Oposição à renovação pelo senhorio	11
Revogação	8
Total	1076

No que respeita à evolução das ações de despejo instauradas nos Tribunais de 1.ª Instância nos últimos seis anos, verifica-se que o número de ações tem vindo tendencialmente a diminuir.

Ações de Despejo – Tribunais Judiciais de 1.ª Instância	
Ano de 2007	3415
Ano de 2008	3055
Ano de 2009	3757
Ano de 2010	2511
Ano de 2011	2322
Ano de 2012	2714

Ao nível informativo, foram registados 1422 pedidos de esclarecimento relativos ao funcionamento do Procedimento Especial de Despejo.

Segundo informação prestada à Comissão, foram já diagnosticadas algumas deficiências no funcionamento da aplicação informática do BNA, seja ao nível do atraso da expedição da notificação ao inquilino e da conseqüente digitalização do comprovativo da notificação ou da não notificação (entretanto solucionada), seja na articulação por via electrónica com o Tribunal, para efeitos de desocupação do locado no caso de oposição do inquilino.



Até ao momento foram emitidos pelo BNA 46 títulos de desocupação do locado - se o despejo for decretado através de sentença, por virtude de ter existido oposição, é ao BNA que compete a emissão do título de desocupação do locado,

Foram igualmente sinalizadas as seguintes situações relativas à tramitação do procedimento especial de despejo e, bem assim, ao funcionamento do BNA:

- a) A aplicação informática do BNA não permite a disponibilização electrónica do Título de Desocupação do Locado ao agente de execução;
- b) Na atual aplicação CITIUS, que suporta a atividade processual dos tribunais, não existe funcionalidade disponível para que o Procedimento Especial de Despejo, remetido a juízo, conforme previsão legal, seja devolvido eletronicamente ao BNA.

Foi ainda referido que os despejos efetuados pelos agentes de execução não são comunicados ao BNA, na medida em que os atos por aqueles praticados apenas são registados no sistema informático que suporta a respetiva atividade. Embora não exista obrigação legal para essa comunicação, assinala-se que a prestação da referida informação poderá ser relevante do ponto de vista da monitorização da reforma.

(ii) Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU)

De acordo com informações prestadas, a campanha de sensibilização e informação sobre a reforma do arrendamento lançada pelo IHRU implicou a disponibilização de informação detalhada no site <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/> onde se podem encontrar a legislação aplicável, um conjunto de perguntas e respostas relacionadas com a nova reforma do arrendamento urbano, um gráfico com o processo de atualização de rendas, bem como um simulador *online* que permite proceder ao cálculo do valor máximo da renda (salvo acordo entre as partes), nos termos da nova legislação.

Foi ainda elaborado e distribuído pelas juntas de freguesia, em larga escala, 155.000 exemplares de um folheto informativo e disponibilizadas 4 linhas de atendimento presencial (entre as 9.30h e as 17.00h), telefónico e por email (Anexo 8).

Até ao momento, segundo informações recebidas, contabilizam-se 30.585 contactos telefónicos, 4.450 contactos presenciais, 4.860 emails recebidos e respondidos, 191.049 visitas ao site / simulador e 12 sessões de esclarecimento em Lisboa e 4 no Porto.

Importa notar que, se numa primeira fase a maioria dos contactos eram provenientes de senhorios, atualmente a grande maioria de contactos efetuados são 85% de arrendatários, 13% de senhorios e apenas 2% de outros não incluídos naquelas categorias.

(iii) Instituto da Segurança Social, I. P.

Segundo informação prestada à Comissão, foram tomadas medidas no sentido de promover a informação sobre a reforma do Arrendamento Urbano junto do universo dos beneficiários da Segurança Social. Neste sentido, e no seguimento de protocolo celebrado entre o Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, o Ministério da Solidariedade e da Segurança Social, a União das Misericórdias Portuguesas, a Confederação Nacional das Instituições de Solidariedade e a União das Mutualidades Portuguesas, em 11 de Março de 2013, foram publicados, no portal da Segurança Social, um *banner* e uma notícia com indicação do *site* do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., que contém informação sobre a reforma do arrendamento.

Foram também enviados *emails* informativos para a “Rede Social”, bem como para a “Rede de Atendimento da Segurança Social”, tendo sido disponibilizados folhetos para distribuição junto dos beneficiários do apoio domiciliário (numa primeira fase em Lisboa e Porto) (Anexo 7).

Segundo informação prestada à Comissão, a procura dos Serviços de Atendimento do Instituto da Segurança Social, I.P., no sentido de obter informação ou esclarecer dúvidas sobre a reforma do Arrendamento Urbano, tem sido, no entanto, muito diminuta.

#### **IV – Síntese dos dados qualitativos apurados até 1 de Maio de 2013**

##### **(i) Rendimento Anual Bruto Corrigido**

O fator mais preocupante no atual funcionamento da reforma prende-se com o atraso na entrega das declarações do RABC. Com efeito, o simples pedido à AT da fixação do RABC implica a suspensão do procedimento de atualização das rendas, encontrando-se nessa situação, segundo informação da própria AT, milhares de casos. Importa notar que, nos casos em que o RABC não seja inferior a 5 RMNA, isso pode determinar a atualização da renda, com efeitos desde a data em que essa atualização fosse devida, o que acentua a perturbação que o atraso na emissão das declarações de RABC está a causar.

Noutro plano, e ainda no que se refere ao RABC, seria muito relevante que a aplicação informática em causa pudesse agregar a informação pertinente, identificando o imóvel (remetendo para a caderneta predial, por exemplo), o seu inquilino (idade) e o RABC deste, de modo a poder saber-se, no futuro, onde residem

os inquilinos com rendimentos baixos e que a respetiva idade. Seria igualmente relevante que pudesse ser obtida identificação das pessoas que têm igualmente o seu domicílio fiscal no locado, em ordem a averiguar qual é, na realidade, o agregado familiar do inquilino.

Importa também ponderar se a alteração anual do RABC fixado deverá ter reflexos no valor da renda a pagar quando haja alteração desse rendimento, bem como encontrar modos de evitar a prestação de falsas declarações no pedido de RABC.

Outra questão que tem levantado dúvidas e que, por isso, convém esclarecer é a que se prende com o modo de calcular o RABC, ou seja, clarificando se o rendimento anual é dividido por 12 ou por 14, para efeitos de apuramento do rendimento mensal.

#### (ii) Balcão Nacional de Arrendamento

Outro dos motivos de apreensão no que respeita à execução da reforma prende-se com o funcionamento do Balcão Nacional de Arrendamento. Com efeito, a criação o BNA é um instrumento no sentido de dar seguimento a um dos objetivos da reforma, qual seja o de agilizar e acelerar os despejos. No entanto, segundo as informações disponibilizadas, existem deficiências, seja ao nível da informação quanto ao funcionamento do mesmo (o que tem motivado um número anormal de recusas de pedidos de despejo), seja ao nível da concretização da expedição e registo das notificações aos interessados, seja ao nível da articulação com os tribunais, nos casos de oposição ao despejo e quando esteja em causa arrendamento habitacional.

(iii) Outros aspetos

Tendo em conta o facto de o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel ser relevante para a fixação do valor da renda, seria oportuno ponderar a possibilidade de participação do inquilino no procedimento de determinação do VPT, ponderando igualmente as consequências dessa eventual participação, designadamente no que respeita ao pagamento dos respetivos custos e ao normal andamento do processo de atualização das rendas.

Além disso, sugere-se o alargamento da campanha de divulgação, em particular por parte do Estado, às alterações introduzidas ao regime jurídico do arrendamento para fins não habitacionais.

Em face da legislação atual, têm-se colocado dúvidas sobre a prova necessária para a demonstração de que determinado inquilino é uma microentidade, sendo conveniente esclarecer essas dúvidas, seja identificando a entidade competente para a certificação de uma microentidade, seja através da aprovação de um formulário próprio com a identificação dos documentos necessários à prova dessa situação legal.

Sugere-se, igualmente, que nas futuras cartas a enviar pelo senhorio seja incluída uma referência ao prazo de resposta do inquilino e às consequências da falta de resposta.

## V – Apreciação geral

Estando a reforma do arrendamento urbano em vigor, na data a que se reportam os dados estatísticos supra indicados, há cerca de 6 meses, é ainda prematuro proceder a uma avaliação sustentada do cumprimento dos seus objetivos. De qualquer modo, nesta

primeira fase, crê-se poder destacar-se, como ponto mais positivo, a boa campanha de informação, embora limitada ao arrendamento para fim habitacional, realizada com a preciosa ajuda das associações representativas dos interesses dos inquilinos e dos senhorios, o que permitiu que fossem muito residuais os casos reportados à Comissão de atualizações de rendas por motivo de não resposta atempada ou completa do inquilino. Pelo contrário, crê-se poder destacar-se, como ponto menos positivo, o atraso (relacionado, nomeadamente, pelo circuito e prazos de contratação pública a que estão obrigados os serviços por força do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 18 de Janeiro e do artigo 75º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro) e a inoperância dos sistemas informáticos relativos ao RABC, e ao BNA, que têm impedido, nesta primeira fase, a execução global da reforma tal como legislativamente pensada.

Não pode deixar de se fazer uma nota para salientar as preocupações que os representantes dos inquilinos (habitacionais e não habitacionais) fizeram chegar à Comissão no que respeita aos efeitos gravosos que a atual reforma poderá vir a provocar na situação dos inquilinos com contratos anteriores a 1990 (no caso do arrendamento habitacional) ou a 1995 (no caso de arrendamento não habitacional), após o período transitório de 5 anos (acrescido, nalguns casos, de mais 2 anos), situação que merecerá a cuidada atenção da Comissão nas próximas reuniões e constará de próximos relatórios.

Lisboa, 26 de junho de 2013

A Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano

Rui Medeiros