



Parecer sobre Proposta de Lei 103/XVII/1:

Autoriza o Governo a alterar o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, e legislação conexas.

ENQUADRAMENTO E CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA

A crise habitacional que Portugal atravessa tem colocado muitas famílias perante dificuldades crescentes no acesso e na manutenção de uma habitação adequada, comprometendo uma parcela significativa do rendimento disponível dos agregados familiares. Esta realidade assume particular relevância num contexto de aumento dos custos da habitação, insuficiência da oferta disponível e dificuldades no acesso a respostas públicas de apoio.

O direito à habitação encontra-se constitucionalmente consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, incumbindo ao Estado promover uma política de habitação que assegure, entre outros objetivos, a existência de um sistema de renda compatível com o rendimento familiar.

A atual realidade do mercado habitacional demonstra um desequilíbrio entre a oferta disponível e as necessidades das famílias. A existência de imóveis vagos não significa, contudo, que estes possam ser imediatamente mobilizados para o mercado de arrendamento. A resposta à crise habitacional exige, por isso, medidas capazes de aumentar efetivamente a oferta, mas também de assegurar que essa oferta é economicamente acessível às famílias.

A experiência da DECO demonstra que o custo da habitação constitui atualmente uma importante fonte de pressão sobre os orçamentos familiares. Uma renda elevada, encargos iniciais significativos ou uma reduzida estabilidade contratual podem limitar a capacidade do agregado para suportar outras despesas essenciais e aumentar a sua vulnerabilidade financeira.

A DECO reconhece igualmente que os senhorios enfrentam riscos associados ao incumprimento, à recuperação do imóvel, à manutenção e realização de obras e à duração dos litígios. Considera, por isso, legítima a adoção de medidas destinadas a

reforçar a segurança jurídica, a previsibilidade das relações contratuais e a eficácia dos mecanismos de cumprimento.

Contudo, a redução do risco económico suportado pelo senhorio não deve ser obtida através de uma transferência desproporcionada desse risco para o arrendatário.

É neste contexto que surge a Proposta de Lei n.º 103/XVII/1.ª, apresentada pelo Governo em 12 de agosto de 2026 e admitida pela Assembleia da República em 1 de setembro de 2026, que visa autorizar o Governo a alterar o NRAU, o Código Civil, o Código de Processo Civil, o regime jurídico das obras em prédios arrendados e legislação conexas.

A iniciativa assume como objetivos o aumento da oferta de imóveis para arrendamento, o reforço da confiança dos proprietários, a ampliação da autonomia privada e a agilização dos mecanismos de cumprimento, cessação dos contratos e despejo.

A DECO reconhece a legitimidade destes objetivos. Todavia, entende que a avaliação da reforma não pode limitar-se à sua capacidade de reduzir o risco suportado pelos senhorios ou de acelerar os procedimentos de despejo.

3

Importa igualmente avaliar se a reforma permitirá às famílias:

- aceder a uma habitação;
- suportar os encargos financeiros exigidos no início do contrato;
- pagar a renda ao longo da relação contratual;
- manter rendimento disponível suficiente para suportar as restantes despesas essenciais;
- ultrapassar situações de dificuldade financeira temporária sem perder a habitação;
- exercer efetivamente os seus direitos quando surja uma situação de conflito ou incumprimento.

A DECO tem vindo a defender publicamente que uma reforma do regime do arrendamento deve combinar segurança para os proprietários com mecanismos eficazes de prevenção da perda da habitação e proteção das famílias em situação de vulnerabilidade financeira.

Esta abordagem deve acompanhar todo o ciclo da relação contratual: desde os encargos necessários para entrar no arrendamento, passando pela capacidade de suportar a renda mensal, até às consequências financeiras do incumprimento, da cessação do contrato e de um eventual despejo.

É particularmente relevante, neste contexto, a proposta de reforço da liberdade contratual em matéria de renda antecipada e garantias. A proposta de Decreto-Lei prevê que o pagamento antecipado possa ser acordado por período não superior a três meses e que as partes possam caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das respetivas obrigações.

Esta alteração representa um agravamento face ao regime atualmente em vigor, que permite a antecipação de rendas por período não superior a dois meses e limita a caução ao valor correspondente a duas rendas.

4

Num mercado caracterizado por escassez de oferta, a possibilidade de negociar livremente estas condições não significa necessariamente que exista uma verdadeira igualdade negocial.

Um consumidor pode ter capacidade para suportar uma determinada renda mensal e, simultaneamente, não dispor de liquidez suficiente para suportar a primeira renda, rendas antecipadas e uma caução elevada.

A DECO considera, por isso, que a acessibilidade da habitação não deve ser avaliada exclusivamente pelo valor da renda mensal, devendo igualmente considerar-se o custo financeiro de entrada no contrato.

A mesma lógica deve aplicar-se ao incumprimento. Uma dificuldade financeira temporária não deve conduzir automaticamente à perda da habitação.

A DECO reconhece a necessidade de mecanismos eficazes de reação ao incumprimento, mas entende que estes devem ser acompanhados de instrumentos de prevenção, regularização e recuperação, especialmente quando esteja em causa a habitação permanente e uma situação económica suscetível de recuperação.

A reforma deve, assim, procurar um equilíbrio efetivo entre a proteção dos proprietários e a proteção económica dos arrendatários.

ANÁLISE NA GENERALIDADE

A Proposta de Lei n.º 103/XVII/1.^a pretende introduzir uma alteração abrangente do regime do arrendamento urbano, incidindo sobre matérias com impacto direto na posição económica e habitacional dos consumidores.

5

A DECO manifesta-se favoravelmente aos objetivos de aumentar a oferta, reforçar a previsibilidade das relações contratuais e tornar mais eficazes os mecanismos de cumprimento.

Contudo, entende que esses objetivos não devem ser prosseguidos exclusivamente através do reforço das posições jurídicas e económicas dos senhorios.

A experiência da DECO demonstra que o incumprimento relacionado com a habitação pode resultar de uma quebra inesperada da capacidade financeira do agregado e não necessariamente de uma decisão deliberada de não cumprir.

Por isso, uma reforma eficaz deve atuar em dois momentos:

- a montante, reduzindo as barreiras financeiras de acesso à habitação e promovendo contratos sustentáveis;

- a jusante, assegurando mecanismos proporcionais de prevenção, regularização e recuperação das situações de incumprimento.

Acessibilidade financeira e barreiras à entrada

A DECO identifica como uma das principais preocupações da proposta o aumento potencial dos encargos financeiros exigidos ao consumidor no momento de entrada no contrato.

A possibilidade de exigir até três meses de renda antecipada, conjugada com a eliminação do limite atualmente existente para a caução, pode representar um encargo inicial muito significativo.

Num contexto de escassez de oferta, esta liberdade contratual poderá traduzir-se, na prática, numa condição de acesso imposta pelo mercado.

Para agregados com menor capacidade de poupança, o pagamento inicial de vários meses de renda e de uma caução elevada poderá representar milhares de euros.

6

Existe, inclusivamente, o risco de recurso a crédito para suportar custos de entrada no arrendamento, transformando uma despesa habitacional numa nova responsabilidade financeira. A DECO considera que esta consequência deve ser evitada.

Risco de sobrecarga financeira e sobre-endividamento

A capacidade financeira do consumidor não deve ser analisada apenas no contexto do crédito.

Também no arrendamento existe risco de sobrecarga financeira quando a despesa habitacional absorve uma parcela excessiva do rendimento disponível.

O risco aumenta quando o consumidor é obrigado a utilizar as suas poupanças ou a recorrer a crédito para suportar os encargos iniciais.

A consequência pode ser a redução da capacidade do agregado para fazer face a despesas imprevistas, aumentos de outros encargos essenciais ou uma quebra temporária do rendimento.

A DECO entende que a política de arrendamento deve evitar que o acesso à habitação seja conseguido à custa do agravamento da situação financeira das famílias.

Incumprimento e prevenção da perda da habitação

A proposta reforça os mecanismos de reação ao incumprimento, nomeadamente através da redução do período de mora relevante para efeitos de resolução.

A DECO reconhece que o incumprimento deve ser prevenido e que o senhorio deve dispor de instrumentos eficazes para reagir perante situações de incumprimento efetivo.

Todavia, deve distinguir-se entre incumprimento estrutural e dificuldade financeira temporária.

7

Antes de uma situação de incumprimento conduzir à resolução do contrato e à perda da habitação, deverão existir mecanismos que permitam:

- identificação precoce da dificuldade;
- informação adequada ao arrendatário;
- negociação;
- regularização da dívida;
- acesso a apoios públicos;
- avaliação da capacidade de recuperação do agregado.

A DECO considera que uma política eficaz não deve limitar-se a acelerar a resposta ao incumprimento já consumado. Deve, sobretudo, criar condições para evitar que uma dificuldade temporária se transforme em perda definitiva da habitação.

Garantia pública e Fundo de Emergência Habitacional

A criação de mecanismos públicos destinados a reduzir o risco de incumprimento pode contribuir para reforçar a confiança dos proprietários no mercado de arrendamento.

Contudo, a garantia pública não deve funcionar apenas como mecanismo de compensação financeira do senhorio.

Deve também contribuir para prevenir a perda da habitação e permitir a regularização atempada das situações de dificuldade.

A DECO considera igualmente positiva, em princípio, a criação do Fundo de Emergência para a Habitação, mas entende que a sua eficácia dependerá dos critérios de acesso, dotação financeira, operacionalização e, sobretudo, do momento em que possa ser acionado.

A intervenção deve ocorrer antes de a situação se tornar irreversível.

A existência de informação sobre apoios sociais, por si só, não constitui resposta suficiente. A informação deve ser acompanhada de uma resposta habitacional efetiva e atempada.

Quando seja necessária uma solução habitacional alternativa, esta deve ser financeiramente sustentável, não podendo limitar-se a transferir o agregado para uma nova habitação cuja renda continue a ser incompatível com os seus rendimentos.

Acesso à justiça e capacidade económica para exercer direitos

Merece especial atenção a exigência de prestação de caução para apresentação de oposição ao procedimento especial de despejo, quando esta possa atingir o valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao limite previsto na proposta.

A DECO considera que o exercício do direito de defesa não deve ficar, na prática, condicionado pela capacidade económica do consumidor.

Esta questão assume particular relevância porque a exigência de uma prestação pecuniária poderá atingir precisamente quem já se encontra em situação de dificuldade financeira.

O acesso à justiça deve ser efetivo e não meramente formal.

A DECO entende, por isso, que qualquer encargo financeiro associado ao exercício dos direitos processuais do arrendatário deve respeitar critérios de necessidade e proporcionalidade e não constituir obstáculo desproporcionado ao exercício do direito de defesa.

Estabilidade habitacional e impacto financeiro da perda da habitação

A perda da habitação tem consequências económicas que ultrapassam a relação jurídica entre senhorio e arrendatário.

Pode implicar custos de mudança, necessidade de prestar nova caução, pagamento de rendas antecipadas, custos de transporte e eventual recurso a crédito, poupanças ou apoio familiar.

Num mercado de rendas elevadas, a saída de uma habitação pode igualmente obrigar o agregado a aceitar uma nova renda superior à anteriormente suportada.

A perda da habitação pode, assim, desencadear um efeito de agravamento da vulnerabilidade financeira.

A DECO entende que a celeridade dos procedimentos deve ser conciliada com mecanismos que permitam identificar e ultrapassar situações de vulnerabilidade económica.

Liberdade contratual e equilíbrio negocial

A DECO reconhece a importância da autonomia privada.

Todavia, a liberdade contratual não pode ser analisada de forma abstrata, desligada das condições concretas do mercado.

Num contexto de escassez de oferta, o candidato a arrendamento encontra-se frequentemente numa posição negocial mais frágil.

A possibilidade de acordar livremente rendas antecipadas, cauções e outras garantias poderá, por isso, traduzir-se numa liberdade meramente formal.

A DECO entende que o reforço da autonomia contratual deve ser acompanhado de limites destinados a impedir encargos financeiros desproporcionados.

ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

10

Artigo 2.º, alínea a), subalínea i) - Comunicações por correio eletrónico

A utilização do correio eletrónico pode simplificar as comunicações e reduzir custos.

Contudo, nas matérias com consequências financeiras ou habitacionais, deve distinguir-se o envio da comunicação da sua efetiva receção e conhecimento pelo destinatário.

A convenção de domicílio eletrónico deve assentar em consentimento expresso e informado.

A DECO considera que, para as comunicações suscetíveis de produzir consequências financeiras relevantes ou determinar a cessação do contrato, deve existir prova robusta da receção.

Artigo 2.º, alínea a), subalínea ii) - Alteração do domicílio convencionado

A exigência de autorização da contraparte para alteração do domicílio convencionado poderá criar dificuldades desnecessárias ao arrendatário.

A alteração do endereço deverá poder ser comunicada unilateralmente, mediante mecanismo que assegure a sua prova e atualização.

Artigo 2.º, alínea a), subalínea iii) - Forma de comunicação da resolução por mora

A simplificação do procedimento pode ser positiva, desde que a comunicação permita ao arrendatário conhecer claramente:

- o montante em dívida;
- os períodos a que respeita;
- as consequências do incumprimento;
- o prazo disponível para regularização.

11

Artigo 2.º, alínea a), subalínea iv) - Nova comunicação quando a anterior não seja levantada

A solução poderá acelerar o procedimento, mas aumenta o risco de o arrendatário não tomar conhecimento efetivo da comunicação.

A DECO entende que a simplificação não deve prejudicar consumidores que, por circunstâncias alheias à sua vontade, não tiveram conhecimento da comunicação.

Artigo 2.º, alínea a), subalínea v) - Registo simples em substituição da carta registada com aviso de receção

A redução do formalismo pode ser adequada para comunicações de menor relevância.

Contudo, nas comunicações relativas a atualização de renda, resolução, cessação ou outras com consequências habitacionais relevantes, deve manter-se uma forma de comunicação que assegure prova robusta da receção.

Artigo 2.º, alínea a), subalínea vi) - Produção de efeitos das comunicações

As regras de produção de efeitos têm impacto direto sobre prazos de pagamento, atualização de rendas e cessação dos contratos.

A DECO entende que devem ser claras, previsíveis e facilmente compreensíveis, evitando que o consumidor perca direitos por desconhecimento das regras de contagem dos prazos.

Artigo 2.º, alínea a), subalínea viii) - Casa de morada de família

A proteção da casa de morada de família não deverá depender exclusivamente do cumprimento de uma formalidade pelo arrendatário.

12

Quando esteja demonstrada a utilização do imóvel como residência familiar, deverão existir mecanismos que assegurem a comunicação aos membros do agregado relevantes para efeitos de proteção habitacional.

Artigo 2.º, alínea b), subalínea i) - Indemnização pela falta de residência permanente

A alteração da fórmula de cálculo da indemnização poderá produzir impacto económico significativo.

A DECO entende que a fórmula deve ser objetiva, transparente e proporcional, evitando indemnizações excessivamente penalizadoras.

Artigo 2.º, alínea b), subalínea ii) - Diferimento da desocupação

O diferimento constitui uma garantia importante para evitar situações de desocupação imediata.

A gravidade da perda da habitação permanente justifica que o tribunal possa apreciar a situação concreta do agregado, incluindo fatores económicos, familiares e sociais.

Artigo 2.º, alínea b), subalínea iii) - Despejo imediato

A desocupação imediata pode agravar significativamente a situação financeira do agregado.

Além da perda da habitação, podem surgir novas despesas com renda, caução, mudança, transporte ou alojamento temporário.

A DECO entende que, quando esteja em causa a habitação permanente, deverá existir possibilidade efetiva de ponderação da vulnerabilidade económica e de diferimento da desocupação.

13

Artigo 2.º, alínea c), subalínea iii) - Notificação pelo BAS

A notificação constitui momento essencial para que o arrendatário possa reagir, procurar apoio e regularizar a dívida.

A DECO entende que os meios de notificação devem maximizar a probabilidade de conhecimento efetivo.

Artigo 2.º, alínea c), subalínea iv) - Conversão em título para desocupação

A entrada no domicílio e a sua desocupação constituem matérias particularmente sensíveis.

A DECO entende que deve manter-se controlo judicial efetivo sempre que esteja em causa a entrada ou desocupação do domicílio do arrendatário.

Artigo 2.º, alínea c), subalínea v) - Rendas vencidas durante o procedimento

A acumulação de rendas durante o procedimento poderá tornar progressivamente mais difícil a regularização da dívida.

A DECO entende que devem ser privilegiados mecanismos que permitam a regularização e evitem a transformação de uma dívida inicialmente limitada numa obrigação financeiramente insustentável.

Artigo 2.º, alínea c), subalínea viii) - Prazo de entrega como prazo máximo

A previsão de um prazo máximo pode conduzir a uma desocupação demasiado rápida, sem consideração das circunstâncias concretas do agregado.

A DECO entende que deve existir margem para fixar um prazo adequado à situação concreta, especialmente quando esteja em causa habitação permanente.

14

Artigo 2.º, alínea c), subalínea ix) - Desocupação sem decisão judicial

A desocupação sem decisão judicial suscita especiais preocupações quando esteja em causa o domicílio do arrendatário.

A DECO entende que deve existir uma distinção clara entre imóveis que não constituem domicílio e situações de habitação permanente, nas quais deve ser assegurada tutela judicial efetiva.

Artigo 2.º, alínea f), subalínea iii) - Transição para o NRAU e atualização da renda

A transição para o NRAU poderá traduzir-se num aumento significativo da renda e numa redução da estabilidade contratual.

A DECO entende que qualquer transição deve ser gradual e assegurar previsibilidade e a proteção dos agregados economicamente vulneráveis.

Artigo 2.º, alínea f), subalínea iv) - RABC inferior a cinco RMNA

A proteção dos arrendatários com baixos rendimentos constitui uma das matérias de maior relevância financeira da proposta.

Atualmente, o artigo 35.º do NRAU estabelece que, quando o arrendatário invoque e comprove que o RABC do agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato não transita para o NRAU, podendo a renda ser atualizada nos termos do artigo 24.º.

A eliminação ou redução desta proteção poderá expor agregados com reduzida capacidade económica a aumentos de renda incompatíveis com o seu rendimento disponível.

A DECO entende que não deverá ser eliminada esta proteção sem a criação de mecanismo substitutivo equivalente ou mais protetor.

15

Artigo 2.º, alínea f), subalíneas xii) e xiii) - Transmissão por morte

A transmissão do contrato assume particular importância para a estabilidade económica e habitacional do agregado.

Qualquer transição para o NRAU associada à transmissão por morte deve ser objeto de especial ponderação quando o transmissário apresente baixos rendimentos, idade avançada ou deficiência.

Artigo 2.º, alínea h), subalínea i) - Renda antecipada e garantias

Esta é uma das medidas com maior impacto financeiro direto no consumidor.

Importa esclarecer que o regime atualmente em vigor permite a antecipação de rendas por período não superior a dois meses e limita a caução ao valor correspondente a duas rendas. A proposta passa a admitir três meses de renda antecipada e elimina o limite específico da caução.

A alteração pode aumentar significativamente o montante necessário para celebrar um contrato.

A conjugação de renda inicial, renda antecipada, caução e outras garantias poderá criar uma barreira financeira à entrada no mercado de arrendamento.

A DECO entende que a liberdade contratual deve ser acompanhada de limites materiais.

Recomenda-se:

- manutenção de um limite máximo à renda antecipada;
- manutenção de um limite máximo à caução;
- definição de um limite global para o conjunto das garantias exigíveis;
- proibição de encargos desproporcionados;
- informação pré-contratual clara sobre todos os custos de entrada;
- especial proteção quando esteja em causa habitação permanente.

Artigo 2.º, alínea h), subalínea ii) - Redução do prazo de mora para dois meses

A proposta reduz de três para dois meses o período de mora relevante para efeitos de resolução do contrato. O regime atualmente em vigor estabelece a inexigibilidade da manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses.

A redução poderá acelerar a passagem de uma dificuldade financeira para uma situação de perda da habitação.

A DECO entende que deverá existir uma oportunidade efetiva de regularização antes da resolução, sobretudo quando a dificuldade seja temporária e esteja em causa habitação permanente.

Artigo 2.º, alínea h), subalínea ii) - Mora superior a oito dias reiterada

A redução do número de atrasos relevantes poderá abranger consumidores que regularizam sucessivamente pequenos atrasos, mas atravessam dificuldades financeiras temporárias.

A DECO entende que deverá distinguir-se o incumprimento estrutural de atrasos pontuais ou temporários.

Artigo 2.º, alínea h), subalíneas v) a vii) - Direito de preferência

O direito de preferência pode contribuir para a estabilidade habitacional e para a possibilidade de aquisição da habitação pelo arrendatário.

17

Importa, contudo, assegurar que as novas exceções relacionadas com a viabilidade económica da venda não esvaziam o direito de preferência.

A noção de prejuízo económico relevante deve ser objetiva e verificável.

Artigo 2.º, alínea h), subalínea ix) - Renovação automática

A redução dos períodos de renovação pode diminuir a previsibilidade da relação contratual.

O atual artigo 1096.º estabelece que os contratos de prazo certo se renovam por períodos sucessivos de igual duração ou por três anos quando esta seja inferior.

A DECO entende que devem ser assegurados períodos mínimos razoáveis de estabilidade nos contratos destinados a habitação permanente.

Artigo 2.º, alínea h), subalínea x) - Oposição à renovação pelo senhorio

A eliminação das limitações à oposição à primeira renovação poderá reduzir a estabilidade habitacional.

A DECO entende que a flexibilidade contratual deve ser equilibrada com a previsibilidade necessária para que o agregado possa organizar a sua vida financeira e encontrar uma alternativa habitacional.

Artigo 2.º, alínea h), subalínea xi) - Denúncia de contratos de duração indeterminada

A redução dos prazos de antecedência pode deixar o arrendatário com tempo insuficiente para encontrar uma habitação alternativa financeiramente comportável.

A DECO entende que não devem ser reduzidos os prazos de forma a comprometer a capacidade efetiva de reorganização habitacional e financeira do agregado.

18

Artigo 2.º, alínea h), subalíneas xii) e xiii) - Obras, denúncia e compensação

Uma indemnização correspondente a dois anos de renda poderá não refletir os custos efetivamente suportados pelo arrendatário, sobretudo quando a nova habitação tenha uma renda superior.

O conceito de “condições análogas” deve ser concretizado.

O realojamento deve considerar, designadamente:

- valor da renda;
- encargos;
- localização;
- dimensão e adequação ao agregado;
- acessibilidade;

- custos de deslocação;
- custos de mudança;
- diferença entre a renda antiga e a nova renda.

Artigo 2.º, alínea h), subalínea xiv) - Transmissão por morte

A alteração das regras de transmissão pode afetar profundamente a estabilidade económica e habitacional do agregado.

A DECO entende que devem ser evitadas soluções automáticas que conduzam à perda da habitação ou a aumentos de renda incompatíveis com os rendimentos do transmissário.

Artigo 2.º, alínea i), subalínea ii) - Recurso com efeito meramente devolutivo

A atribuição de efeito meramente devolutivo poderá permitir a execução da decisão antes da decisão definitiva sobre o recurso.

19

Quando esteja em causa a habitação permanente, a consequência pode ser dificilmente reversível.

A DECO entende que deve existir mecanismo que permita suspender a execução quando a desocupação possa determinar a perda da habitação e estejam demonstradas circunstâncias de vulnerabilidade.

Artigo 2.º, alínea j), subalínea i) - Alargamento das situações de desocupação

O alargamento das situações de desocupação pode aumentar a instabilidade habitacional.

A DECO entende que a medida deve ser acompanhada por mecanismos efetivos de proteção habitacional e, quando aplicável, de realojamento ou compensação adequada.

Artigo 2.º, alínea j), subalínea vi) - Realojamento

O realojamento deve assegurar condições efetivamente análogas às anteriormente existentes.

Não basta garantir uma habitação formalmente equivalente.

Devem ser considerados: renda + encargos + localização + acessibilidade + custos de deslocação + dimensão adequada do agregado.

Artigo 2.º, alínea j), subalíneas xii) a xv) - Demolição

A demolição poderá determinar a perda definitiva da habitação.

A DECO entende que devem ser assegurados:

- realojamento efetivo;
- compensação adequada;
- prazo razoável para desocupação;
- pagamento dos custos diretamente decorrentes da mudança;
- solução habitacional financeiramente sustentável.

Artigo 2.º, alínea j), subalínea xvi) - Direito de preferência no novo arrendamento

A eliminação do direito de preferência do anterior arrendatário pode impedir o seu regresso ao imóvel após a realização das obras.

A DECO entende que deverá ser ponderada a manutenção desse direito quando a cessação tenha resultado de uma decisão do senhorio e o imóvel volte a ser colocado no mercado de arrendamento.

Artigo 2.º, alínea j), subalínea xx) - Eliminação da possibilidade de realização de obras pelo arrendatário

A eliminação deste mecanismo poderá retirar ao arrendatário uma ferramenta importante para assegurar condições adequadas de habitabilidade.

A DECO entende que a eliminação apenas deverá ocorrer se existir mecanismo alternativo igualmente eficaz e célere.

Artigo 2.º, alínea j), subalínea xxi) - Eliminação de juros e despesas de administração

A compensação devida ao arrendatário deve abranger os custos razoáveis, necessários e comprovados suportados em consequência da atuação que lhe seja legalmente permitida.

A DECO entende que devem ser considerados os custos financeiros diretamente associados, quando efetivamente suportados.

21

Artigo 2.º, alínea j), subalínea xxiii) - Contratos anteriores ao RAU e indemnização de dez anos de renda

A previsão de uma indemnização correspondente a dez anos de renda pode constituir uma proteção relevante perante a perda de uma posição habitacional consolidada.

Contudo, a proteção só será efetiva se a indemnização for disponibilizada em tempo útil e em condições que permitam ao arrendatário suportar os custos da mudança.

Artigo 2.º, alínea j), subalíneas xxiv) e xxv) - Arrendatários com 65 ou mais anos ou com deficiência

Estão em causa consumidores potencialmente mais vulneráveis à perda da habitação e ao aumento dos encargos habitacionais.

O novo contrato ou a solução de realojamento não deverá determinar uma despesa habitacional incompatível com os rendimentos do agregado.

Artigo 2.º, alínea k) - BAS e procedimento especial de despejo

A formação automática do título quando não exista oposição ou pagamento poderá acelerar significativamente o procedimento de despejo.

A DECO entende que a simplificação apenas deverá ser admitida quando acompanhada de:

- notificação efetiva;
- informação clara;
- possibilidade real de oposição;
- possibilidade de regularização da dívida;
- controlo judicial efetivo quando esteja em causa o domicílio.

22

Artigo 2.º, alínea m) - Eliminação dos limites à atualização das rendas

A eliminação dos mecanismos de limitação das atualizações de renda poderá traduzir-se num aumento significativo da despesa mensal das famílias e numa maior imprevisibilidade contratual.

O impacto deve ser analisado através de toda a cadeia financeira: aumento da renda; redução do rendimento disponível; dificuldade de pagamento; acumulação de dívida; resolução do contrato; perda da habitação.

A DECO entende que não deve ocorrer uma eliminação indiscriminada dos mecanismos de proteção, especialmente relativamente a contratos em vigor e agregados economicamente vulneráveis.

Artigo 2.º, alínea n) - Revogação do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 56/2023

A revogação desta norma merece especial preocupação.

A Lei n.º 56/2023 estabeleceu que os contratos abrangidos pelos artigos 35.º e 36.º do NRAU não transitam para o NRAU, reforçando a proteção de determinadas situações de vulnerabilidade económica e pessoal.

A eliminação desta proteção poderá produzir efeitos significativos sobre contratos antigos e sobre agregados com baixos rendimentos.

A DECO entende que a revogação só deverá ocorrer se for acompanhada de mecanismo substitutivo equivalente ou mais protetor e de adequada avaliação do impacto sobre os contratos em vigor.

Artigo 2.º, alínea p) - Aplicação da lei no tempo

A aplicação da lei no tempo constitui uma matéria transversal de particular importância.

23

As alterações podem afetar:

- contratos já celebrados;
- rendas em vigor;
- duração e renovação dos contratos;
- situações de mora existentes;
- processos de despejo pendentes;
- direitos de preferência;
- contratos antigos;
- direitos de realojamento;
- direito a indemnização.

A DECO entende que as alterações com impacto significativo na renda, duração, renovação, resolução ou proteção contra o despejo devem ser acompanhadas de regimes transitórios claros.

Devem ser especialmente evitados efeitos abruptos sobre contratos em vigor e sobre consumidores que organizaram a sua vida financeira com base no regime anteriormente aplicável.

APRECIÇÃO ESPECÍFICA DA PROPOSTA DE DECRETO-LEI AUTORIZADO

ALTERAÇÕES AO NRAU

Artigo 9.º, n.ºs 1 e 2 - Forma e domicílio para efeitos de comunicação

A alteração proposta ao artigo 9.º, n.ºs 1 e 2, pretende simplificar e agilizar as comunicações entre senhorio e arrendatário, admitindo, para além da carta registada com aviso de receção, a utilização de correio eletrónico quando as partes tenham convencionado, por escrito, um domicílio eletrónico para esse efeito.

Embora se reconheça o objetivo de simplificação e redução dos custos associados às comunicações, importa assegurar que a flexibilização do formalismo não se traduza numa diminuição das garantias do consumidor, sobretudo quando estejam em causa comunicações suscetíveis de produzir efeitos jurídicos relevantes.

Esta questão assume particular importância, uma vez que uma comunicação não recebida ou não efetivamente conhecida pelo arrendatário poderá desencadear consequências com impacto financeiro significativo, designadamente a resolução do contrato, a constituição em mora ou a instauração de procedimentos de despejo.

Neste sentido, considera-se que a utilização do correio eletrónico deve assentar em mecanismos que permitam comprovar não apenas o envio, mas também a efetiva

entrega da comunicação ao destinatário. O simples comprovativo de envio não deverá, por si só, ser suficiente para assegurar a eficácia de comunicações com consequências jurídicas relevantes.

Assim, considera-se desejável que o regime preveja mecanismos reforçados de prova da entrega e, sempre que tecnicamente possível, de acesso/leitura da comunicação, sem prejuízo de se manter a carta registada com aviso de receção como meio plenamente admissível e especialmente adequado para as comunicações de maior relevância jurídica.

Importa igualmente ter presente a existência de consumidores, quer arrendatários quer senhorios, que não dispõem de competências ou condições para utilizar regularmente meios digitais. A digitalização das comunicações deve constituir um instrumento de agilização e redução de custos, e não criar uma forma de desigualdade ou de vulnerabilidade na relação contratual.

Por esse motivo, considera-se importante que o recurso ao correio eletrónico resulte de uma opção efetivamente convencionada entre as partes e que o regime assegure sempre uma alternativa eficaz para os consumidores que não utilizem meios digitais.

25

Assim a DECO entende que devem ser reforçadas as garantias de prova da entrega e do conhecimento das comunicações eletrónicas e assegurada uma alternativa não digital, especialmente nas comunicações suscetíveis de produzir consequências jurídicas ou financeiras relevantes.

Artigo 9.º, n.º 8 - Alteração do endereço de correio eletrónico convencionado

O artigo 9.º, n.º 8, estabelece que as comunicações por correio eletrónico devem ser realizadas para o endereço convencionado no contrato, salvo se a contraparte tiver autorizado, por escrito, a sua alteração, considerando-se a comunicação realizada na data constante do comprovativo de entrega.

A solução proposta poderá, contudo, criar obstáculos desnecessários à atualização dos dados de contacto e, consequentemente, comprometer a eficácia das próprias comunicações entre as partes.

Com efeito, fazer depender a alteração do endereço de correio eletrónico da autorização da contraparte poderá conduzir a situações em que uma das partes deixa de utilizar determinado endereço, mas permanece juridicamente vinculada a um contacto desatualizado por falta de colaboração da outra parte.

Tal solução poderá ser particularmente problemática para o arrendatário, na medida em que uma comunicação dirigida para um endereço eletrónico que já não utiliza poderá ser considerada eficaz sem que tenha tido conhecimento efetivo da mesma.

Considera-se, por isso, mais equilibrado que a alteração do endereço de correio eletrónico possa ser efetuada mediante comunicação formal à contraparte, designadamente por carta registada com aviso de receção, não ficando dependente da sua autorização.

26

Esta solução permite conciliar a necessária segurança jurídica com a realidade dinâmica dos meios de comunicação, garantindo que as partes possam manter atualizados os seus contactos sem ficarem dependentes da concordância da contraparte.

Do mesmo modo, deverá ser assegurado que as comunicações efetuadas por correio eletrónico disponham de mecanismos adequados de comprovação da entrega e, sempre que possível, de acesso ou leitura, sobretudo quando estejam em causa comunicações com consequências jurídicas relevantes.

A DECO entende que a atualização do endereço eletrónico convencionado poder ser efetuada por comunicação formal à contraparte, sem necessidade da sua autorização, mas devem ser reforçados os mecanismos de prova da entrega das comunicações eletrónicas.

Assim a alteração proposta representa uma mudança relevante do regime das comunicações entre senhorio e arrendatário, ao deixar de assentar exclusivamente na carta registada com aviso de receção e admitir, em determinadas condições, a utilização do correio eletrónico como meio suscetível de produzir efeitos jurídicos.

A DECO reconhece que esta alteração poderá contribuir para reduzir custos, simplificar procedimentos e acelerar as comunicações, benefícios que podem ser relevantes para ambas as partes da relação de arrendamento.

Contudo, essa simplificação não deverá ocorrer à custa da segurança jurídica nem da proteção dos consumidores, especialmente quando uma comunicação possa desencadear consequências patrimoniais ou determinar a perda da habitação.

A utilização de meios digitais deverá, por isso, assentar em três princípios fundamentais:

- consentimento e efetiva possibilidade de utilização do meio digital pelas partes;
- prova adequada da entrega da comunicação, não bastando o mero envio;
- existência de uma alternativa eficaz não digital, de forma a não penalizar consumidores com menor literacia ou acesso digital.

Particular atenção deve ainda ser dada às comunicações relacionadas com mora, resolução do contrato e despejo, em que a exigência de conhecimento efetivo assume especial importância face às consequências financeiras e habitacionais que podem decorrer da comunicação.

Neste contexto, a DECO considera que a modernização do regime é positiva, mas deverá ser acompanhada de garantias adicionais de eficácia e de proteção dos consumidores, evitando que a simplificação formal das comunicações se transforme numa redução material das garantias do arrendatário.

Artigo 10.º, n.º 2 - Repetição da comunicação

A alteração proposta ao artigo 10.º, n.º 2, pretende simplificar e agilizar o procedimento de comunicação quando a primeira carta registada, com aviso de receção, é devolvida por não ter sido levantada pelo destinatário. Nestas situações, passa a prever-se o envio de uma segunda carta por correio registado simples, considerando-se a comunicação efetuada na data do depósito certificada pelo distribuidor do serviço postal.

Compreende-se o objetivo de evitar que os procedimentos em matéria de arrendamento fiquem indefinidamente dependentes do levantamento da correspondência, sobretudo quando a devolução da comunicação possa resultar de uma ausência temporária ou de uma situação não imputável ao senhorio.

Contudo, a solução proposta reduz as garantias de efetivo conhecimento da comunicação pelo arrendatário, uma vez que a segunda comunicação deixa de depender da existência de aviso de receção. A partir do momento em que a comunicação possa produzir efeitos jurídicos sem que exista confirmação de que chegou efetivamente ao destinatário, aumenta o risco de este sofrer consequências sem ter tido conhecimento atempado da situação.

Este risco assume particular relevância quando estejam em causa matérias com impacto financeiro ou habitacional significativo, como a atualização da renda, a regularização de valores em dívida, a cessação do contrato ou a transição para o NRAU.

Importa, neste contexto, salientar que os n.ºs 3 e 4 do artigo 10.º mantêm a exigência de uma segunda comunicação por carta registada com aviso de receção relativamente a determinadas matérias, designadamente a transição do contrato para o NRAU, a atualização da renda, o pagamento da renda e a cessação do contrato. Esta salvaguarda é positiva, mas evidencia igualmente que o próprio regime reconhece a necessidade de um nível acrescido de segurança nas comunicações suscetíveis de produzir consequências jurídicas e financeiras relevantes.

A DECO compreende, assim, a necessidade de evitar que a ineficácia das comunicações bloqueie ou prolongue excessivamente os procedimentos de arrendamento. Todavia, a celeridade processual não deverá ser obtida à custa da possibilidade de o arrendatário tomar efetivo conhecimento de uma comunicação que possa afetar a sua situação financeira ou determinar a perda da habitação.

Considera-se, por isso, importante que a aplicação do n.º 2 seja acompanhada de garantias adequadas, nomeadamente através da manutenção de exigências reforçadas de comunicação nas situações suscetíveis de produzir efeitos patrimoniais ou habitacionais particularmente gravosos.

A DECO reconhece a necessidade de simplificar e agilizar as comunicações, mas devendo ser asseguradas garantias adequadas de efetivo conhecimento pelo arrendatário, sobretudo nas situações com consequências financeiras ou habitacionais relevantes.

Artigo 12.º, n.º 1 - Comunicações ao cônjuge

A alteração proposta ao artigo 12.º, n.º 1, estabelece que, quando o locado constitua casa de morada de família, as comunicações previstas no n.º 3 do artigo 10.º apenas devem ser realizadas também ao cônjuge do arrendatário quando este tenha previamente dado a conhecer, por escrito, ao senhorio a identidade do cônjuge que habita no locado.

Considera-se que esta solução introduz uma formalidade adicional a cargo do arrendatário, fazendo depender a proteção do cônjuge do cumprimento de uma obrigação de comunicação que poderá não ter sido realizada, designadamente em contratos de arrendamento antigos.

Esta transferência de responsabilidade para o arrendatário não se afigura adequada, sobretudo quando esteja em causa a casa de morada de família e as comunicações possam produzir consequências particularmente gravosas, como a atualização da renda, a resolução ou a cessação do contrato.

Acresce que, sempre que o senhorio tenha conhecimento de que o locado constitui casa de morada de família e disponha da identificação do cônjuge, não se vislumbra razão para fazer depender a proteção deste último de uma comunicação adicional por parte do arrendatário. A proteção da casa de morada de família deverá prevalecer sobre exigências formais que possam, na prática, conduzir à exclusão do cônjuge das comunicações legalmente relevantes.

Neste sentido, considera-se que as comunicações previstas no artigo 10.º, n.º 3, deverão ser dirigidas a ambos os cônjuges sempre que o senhorio tenha conhecimento da existência do casamento e de que ambos residem no locado, não devendo a falta de uma comunicação formal específica do arrendatário determinar, por si só, a perda da proteção conferida à casa de morada de família.

As alterações propostas aos artigos 9.º, 10.º e 12.º têm como objetivo central simplificar, desmaterializar e agilizar as comunicações entre senhorio e arrendatário, designadamente através da utilização de correio eletrónico convencionado e da redução de algumas formalidades associadas às comunicações postais.

30

A DECO reconhece os potenciais benefícios desta simplificação, nomeadamente a redução de custos e a maior celeridade dos procedimentos. Contudo, a modernização do regime deverá ser acompanhada de garantias que assegurem que a simplificação formal não se traduz numa redução material da proteção dos consumidores.

Esta preocupação assume particular relevância nos contratos de arrendamento antigos, em que uma parte significativa dos arrendatários poderá ter maior dificuldade de adaptação a novas formas de comunicação, nomeadamente ao recurso a meios digitais. A alteração do regime não deverá, por isso, criar situações em que a falta de atualização de um endereço eletrónico, o desconhecimento de uma nova formalidade ou a ausência de uma comunicação adicional determine consequências jurídicas ou financeiras relevantes para o arrendatário.

Importa garantir que as alterações ao regime das comunicações não contribuam para agravar situações de vulnerabilidade financeira ou para acelerar a perda da habitação por razões meramente formais. A eficácia das comunicações deve ser assegurada, mas sempre em equilíbrio com a possibilidade real de o destinatário tomar conhecimento das mesmas e exercer atempadamente os seus direitos.

Para a DECO a simplificação das comunicações deve ser acompanhada de garantias de efetivo conhecimento pelo destinatário, de mecanismos que evitem a exclusão de consumidores com menor literacia ou acesso digital e, em particular, de uma proteção adequada da casa de morada de família, sem sujeitar essa proteção a formalidades adicionais desnecessárias por parte do arrendatário.

Artigo 14.º- Ação de despejo

A proposta de alteração ao artigo 14.º introduz alterações relevantes ao regime da ação de despejo, designadamente em três dimensões:

- a possibilidade de o senhorio reclamar uma indemnização pela falta de residência permanente do arrendatário no locado, quando este disponha de outra habitação, alterando-se os critérios aplicáveis ao cálculo dessa indemnização;
- a aceleração do procedimento de desocupação do imóvel, incluindo a possibilidade de o senhorio requerer a desocupação imediata quando a ação seja julgada procedente;
- a aplicação das regras do procedimento especial de despejo.

Relativamente à indemnização pela falta de residência permanente, importa assinalar que a possibilidade de o senhorio reclamar uma compensação nestas circunstâncias não constitui uma novidade absoluta do regime, sendo a principal alteração proposta respeitante aos critérios de determinação do respetivo valor. Esta alteração deverá,

contudo, ser acompanhada de critérios objetivos e proporcionais, de modo a evitar que a indemnização assuma uma natureza excessivamente penalizadora para o arrendatário.

Maior preocupação suscita a aceleração da desocupação do locado, sobretudo quando esteja em causa a habitação permanente do arrendatário.

A DECO reconhece a necessidade de assegurar a efetividade das decisões judiciais e de evitar que os processos de despejo se prolonguem indefinidamente. Contudo, a maior celeridade do despejo deve ser acompanhada por mecanismos que permitam identificar e encaminhar atempadamente as situações de vulnerabilidade económica e habitacional, evitando que uma dificuldade financeira temporária ou uma situação de incumprimento conduza diretamente à perda da habitação sem que exista uma alternativa.

Importa particularmente assegurar que, perante uma decisão de desocupação, sejam ponderadas as circunstâncias concretas do agregado familiar, designadamente a sua situação económica, composição do agregado, existência de menores, idade, deficiência ou outras situações de vulnerabilidade, sempre que relevantes.

32

Considera-se, por isso, essencial que a aceleração dos procedimentos de despejo seja acompanhada por uma resposta articulada com os serviços sociais e habitacionais competentes, que permita atuar antes da efetiva perda da habitação e não apenas depois de concretizado o despejo.

A DECO reconhece a necessidade de conferir maior celeridade e eficácia aos procedimentos, mas entende que devem ser reforçados os mecanismos de prevenção da perda da habitação e de proteção dos arrendatários em situação de vulnerabilidade económica e habitacional.

Artigo 14.º-B - Notificação do procedimento especial de despejo

A proposta estabelece que a notificação do procedimento de despejo deve conter informação relativa aos apoios sociais e aos serviços públicos aos quais o arrendatário se possa dirigir caso não disponha de alternativa habitacional.

A introdução desta informação constitui uma melhoria positiva, na medida em que reconhece a necessidade de articulação entre o procedimento de despejo e a resposta social e habitacional existente.

Todavia, considera-se que esta solução é manifestamente insuficiente para responder às situações de efetiva carência habitacional. A mera indicação dos serviços e apoios disponíveis não garante que o arrendatário consiga obter uma resposta em tempo útil, nem assegura, por si só, a existência de uma alternativa habitacional.

Esta questão assume particular relevância perante uma proposta de lei que, simultaneamente, pretende agilizar e acelerar os procedimentos de despejo. Quanto mais célere for a concretização da desocupação, maior deverá ser a capacidade de prevenção e resposta dos serviços públicos, sob pena de a aceleração processual se traduzir, para os agregados mais vulneráveis, numa passagem direta da situação de incumprimento para a perda da habitação.

A DECO considera, por isso, que a notificação não deverá limitar-se a informar o arrendatário sobre as entidades a que pode recorrer. Deverá ser assegurado um mecanismo efetivo de sinalização e encaminhamento das situações de vulnerabilidade habitacional, permitindo que os serviços competentes tenham conhecimento da situação e possam avaliar atempadamente a necessidade de apoio.

A resposta deverá ser assegurada antes da efetiva desocupação do imóvel, sempre que esteja em causa a habitação permanente de um agregado sem alternativa habitacional, evitando que a intervenção pública ocorra apenas quando a situação de sem-abrigo ou de grave precariedade habitacional já se encontra consumada.

Neste âmbito, a DECO considera particularmente importante que o reforço da eficácia dos mecanismos de despejo seja acompanhado pelo reforço da resposta pública em matéria de habitação e ação social, incluindo soluções de emergência e respostas habitacionais financeiramente sustentáveis para os agregados que não tenham capacidade para encontrar uma alternativa no mercado.

A ausência desta resposta poderá contribuir para o agravamento de situações de exclusão social, sobre-endividamento e precariedade habitacional, transferindo para os consumidores e para as estruturas sociais locais os custos de uma situação que exige uma resposta pública coordenada.

A DECO entende, assim, que deve existir um equilíbrio entre a proteção do direito do senhorio ao cumprimento do contrato e a proteção do direito à habitação, constitucionalmente reconhecido. A celeridade do despejo não pode ser dissociada da existência de uma resposta habitacional efetiva para quem, comprovadamente, não dispõe de alternativa.

34

A DECO considera positiva a obrigação de prestar informação sobre os apoios disponíveis, mas defendendo que esta seja complementada por mecanismos efetivos de sinalização, encaminhamento e resposta habitacional, particularmente nos casos de vulnerabilidade económica e ausência de alternativa de habitação.

Artigo 15.º-D, n.º 3 - Domicílio para efeitos de notificação

O n.º 3 do artigo 15.º-D estabelece que a notificação no âmbito do procedimento de despejo deve ser expedida para o domicílio convencionado por escrito pelas partes ou, na ausência de convenção, para o local arrendado, aplicando-se, com as necessárias adaptações, determinadas regras do Código de Processo Civil relativas às notificações.

A solução proposta pretende conferir maior segurança e previsibilidade ao procedimento, estabelecendo um critério objetivo quanto ao local para onde deve ser dirigida a notificação. Contudo, considerando as consequências particularmente gravosas

que podem resultar de um procedimento de despejo, importa assegurar que a aplicação destas regras não transforme o cumprimento formal da notificação numa presunção absoluta de conhecimento pelo arrendatário.

Esta preocupação é especialmente relevante nas situações em que o arrendatário já não se encontra no locado, designadamente por razões de ausência temporária, doença, alteração da composição do agregado ou outras circunstâncias de vulnerabilidade. Nestes casos, uma notificação dirigida a uma morada onde o arrendatário não se encontra poderá permitir o prosseguimento do procedimento sem que este tenha tido conhecimento efetivo da situação e oportunidade de exercer os seus direitos.

Esta questão assume particular relevância, uma vez que a falta de conhecimento atempado de um procedimento de despejo pode impedir o arrendatário de regularizar uma situação de incumprimento, procurar apoio social, negociar uma solução ou apresentar oposição, podendo culminar na perda da habitação.

Considera-se, por isso, importante que o regime assegure mecanismos adequados para que, sempre que existam indícios de que a notificação não chegou efetivamente ao arrendatário ou de que este se encontra em situação de vulnerabilidade, seja possível reforçar a comunicação e promover o seu encaminhamento para os serviços competentes, sem prejuízo da necessária celeridade do procedimento.

A DECO entende que a simplificação das regras de notificação deve ser acompanhada de garantias efetivas de conhecimento do procedimento pelo arrendatário e de salvaguardas adequadas nos casos de vulnerabilidade económica e habitacional.

Artigo 15.º-D, n.º 4, alínea h) - Informação sobre apoios sociais

O n.º 4, alínea h), prevê a inclusão, na notificação, de informação relativa às entidades e aos apoios disponíveis em matéria de ação social.

A DECO considera positiva a introdução desta informação, na medida em que permite ao arrendatário conhecer os mecanismos de apoio a que poderá recorrer perante uma situação de dificuldade habitacional.

Contudo, conforme já referido na apreciação do artigo 14.º-B, a mera prestação de informação não constitui, por si só, uma resposta à situação de carência habitacional. A indicação das entidades e apoios disponíveis não garante que o arrendatário consiga obter uma resposta em tempo útil, particularmente quando esteja iminente a perda da habitação.

Neste contexto, a DECO considera que a informação prevista na alínea h) deverá ser acompanhada de mecanismos efetivos de sinalização e encaminhamento das situações de vulnerabilidade, permitindo uma intervenção atempada dos serviços sociais e habitacionais competentes.

A preocupação é particularmente relevante tendo em conta o objetivo transversal da proposta de lei de agilizar os procedimentos de despejo. A maior rapidez na desocupação deve ser acompanhada de uma resposta pública igualmente célere, sob pena de a simplificação processual contribuir para o agravamento de situações de exclusão social e habitacional.

36

A DECO entende que a informação sobre apoios sociais ser complementada por mecanismos de encaminhamento e resposta efetiva, sobretudo quando esteja em causa a habitação permanente de um agregado sem alternativa habitacional.

Artigo 26.º, n.º 4, alínea b) - Critério de cálculo das indemnizações

A alínea b) do n.º 4 do artigo 26.º prevê uma alteração relevante aos critérios de cálculo das indemnizações previstas no n.º 1 do artigo 1102.º e na alínea a) do n.º 6 e no n.º 9 do artigo 1103.º do Código Civil, determinando que, para esse efeito, a renda passe a ser calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 6 do artigo 36.º.

A alteração proposta deixa, assim, de ter como referência exclusiva o valor da renda efetivamente contratualizada, passando a considerar uma renda determinada em função do valor de referência associado ao imóvel, com o limite máximo correspondente a 1/15 desse valor, sendo a avaliação do imóvel realizada de acordo com os critérios utilizados para efeitos de IMI.

Esta alteração poderá traduzir-se num aumento significativo do valor das indemnizações devidas ao arrendatário, sobretudo nos contratos em que a renda efetivamente paga seja substancialmente inferior ao valor de referência resultante da aplicação destes critérios.

Importa avaliar esta alteração com particular atenção, uma vez que a indemnização deverá constituir uma compensação adequada pelos prejuízos suportados pelo arrendatário em consequência da cessação do contrato, mas não deverá assumir uma natureza desproporcionadamente penalizadora para o senhorio nem, inversamente, permitir que o arrendatário fique sem uma compensação adequada para fazer face aos custos decorrentes da perda da habitação.

37

A utilização de um valor de referência associado ao imóvel poderá conferir maior objetividade e previsibilidade ao cálculo da indemnização. Contudo, considera-se essencial que os critérios utilizados sejam transparentes, verificáveis e proporcionais, sobretudo quando possam conduzir a valores significativamente superiores à renda efetivamente paga.

Importa ainda assegurar que a alteração não produza efeitos desproporcionais sobre contratos de longa duração ou com rendas historicamente mais baixas, situação particularmente relevante nos contratos antigos. Nestes casos, a diferença entre a renda contratual e a renda de referência poderá ser expressiva, aumentando substancialmente o encargo associado à indemnização.

A DECO considera, por isso, que a alteração deverá ser acompanhada de uma avaliação do seu impacto económico, garantindo um equilíbrio adequado entre a proteção do

direito do senhorio e a necessidade de assegurar uma compensação justa ao arrendatário pela perda da habitação.

A DECO defende que sejam assegurados critérios transparentes, objetivos e proporcionais para a determinação da renda de referência e do valor da indemnização, devendo ser avaliado o impacto da alteração, em particular nos contratos antigos e nas situações em que exista uma diferença significativa entre a renda contratual e o valor de referência do imóvel.

Artigo 28.º, n.º 2 - Prazo de antecedência da denúncia pelo senhorio

O n.º 2 do artigo 28.º estabelece que, relativamente aos contratos de arrendamento para habitação abrangidos pelo número anterior e aos contratos cujos arrendatários invoquem e comprovem encontrar-se abrangidos pelo n.º 4 do artigo 51.º, não se aplica o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.

A alínea c) do artigo 1101.º estabelece atualmente que a denúncia do contrato pelo senhorio, nos contratos de duração indeterminada, deve ser comunicada ao arrendatário com uma antecedência não inferior a cinco anos sobre a data pretendida para a cessação do contrato.

A alteração proposta vem, assim, afastar a aplicação deste prazo de cinco anos relativamente aos contratos abrangidos pela norma, permitindo ao senhorio proceder à denúncia do contrato sem ficar sujeito a este período de antecedência, embora se mantenham aplicáveis as demais obrigações previstas nos artigos 33.º e 36.º do NRAU.

A DECO reconhece a necessidade de assegurar um adequado equilíbrio entre a proteção do senhorio e a estabilidade da relação de arrendamento. Contudo, a redução do período de antecedência aplicável à denúncia de contratos de duração indeterminada assume particular relevância para os arrendatários, na medida em que reduz o período disponível para reorganizarem a sua situação habitacional e financeira.

Com efeito, nos contratos de longa duração, a estabilidade e a previsibilidade constituem elementos particularmente relevantes para o agregado familiar. Um prazo de cinco anos permite ao arrendatário dispor de um período significativo para procurar uma alternativa habitacional, avaliar a sua capacidade financeira e suportar os custos associados à mudança de habitação.

A redução desse prazo poderá, pelo contrário, colocar os arrendatários perante a necessidade de encontrar, num período substancialmente mais curto, uma nova habitação num mercado caracterizado por elevados custos de arrendamento e reduzida oferta, podendo representar um aumento significativo da despesa mensal com habitação.

Esta questão é particularmente relevante nos casos de agregados com menores rendimentos, pessoas idosas ou outras situações de vulnerabilidade, para os quais a substituição de uma habitação estável por uma solução no mercado poderá implicar um aumento incomportável dos encargos mensais ou mesmo a necessidade de recorrer a crédito para suportar despesas iniciais de mudança e instalação.

39

Embora se mantenham as obrigações previstas nos artigos 33.º e 36.º do NRAU, considera-se que estas salvaguardas não afastam integralmente o impacto da redução do prazo de antecedência, uma vez que não substituem a previsibilidade proporcionada pelo período de cinco anos atualmente previsto na lei.

A alteração deverá, por isso, ser ponderada à luz do princípio da proteção da confiança e das legítimas expectativas dos arrendatários, particularmente daqueles que celebraram contratos de duração indeterminada confiando na estabilidade do regime aplicável à sua relação contratual. Uma alteração desta natureza poderá representar uma modificação relevante das condições em que o contrato foi celebrado e das expectativas legitimamente criadas quanto à sua continuidade.

Considera-se, assim, essencial que sejam estabelecidas regras transitórias claras, evitando que a alteração seja aplicada de forma abrupta a contratos em vigor e

assegurando uma proteção reforçada para os arrendatários que, pela sua idade, situação económica ou outras circunstâncias, apresentem maior dificuldade em encontrar uma alternativa habitacional.

A DECO entende que a redução do prazo de antecedência da denúncia pelo senhorio deverá ser devidamente ponderada, especialmente quanto aos contratos em vigor, devendo ser assegurada a proteção da confiança, a previsibilidade da relação contratual e um período adequado para que o arrendatário possa reorganizar a sua situação habitacional e financeira.

Artigo 33.º, n.º 5, alínea b) - Transição para o NRAU dos contratos antigos

A alínea b) do n.º 5 do artigo 33.º prevê que, na ausência de acordo entre senhorio e arrendatário no âmbito do processo de transição para o NRAU, o senhorio possa atualizar a renda de acordo com os critérios previstos no n.º 6 do artigo 36.º, passando o contrato a considerar-se submetido ao NRAU e celebrado com prazo certo de cinco anos, contado a partir da comunicação efetuada pelo senhorio.

40

A alteração assume particular relevância por incidir sobre o regime aplicável aos denominados contratos antigos, celebrados antes da entrada em vigor do NRAU, relativamente aos quais o legislador tem vindo a estabelecer mecanismos de proteção tendo em consideração, entre outros fatores, a antiguidade do contrato, a situação económica do arrendatário e, em determinadas situações, a sua idade ou grau de incapacidade.

O regime atualmente vigente permite, em determinadas circunstâncias, que o arrendatário se oponha à transição para o NRAU, mantendo-se mecanismos específicos de proteção destinados a evitar que a atualização da renda ou a alteração do regime contratual coloque em causa a sua estabilidade habitacional.

A solução proposta representa uma alteração estrutural desse modelo de proteção, na medida em que, não existindo acordo entre as partes, poderá ocorrer a transição do

contrato para o NRAU, com a consequente sujeição do contrato a um prazo certo de cinco anos.

Esta alteração suscita particular preocupação relativamente aos arrendatários em situação de maior vulnerabilidade económica, muitos dos quais são pessoas de idade avançada, com rendimentos reduzidos e, em vários casos, dependentes de pensões ou reformas de valor limitado. Para estes agregados, a alteração do regime contratual e, sobretudo, o eventual aumento da renda poderão representar um acréscimo de encargos que não é compatível com a sua capacidade financeira.

Importa ter presente que a possibilidade de encontrar uma habitação alternativa não significa que essa solução seja financeiramente acessível. Num mercado de arrendamento marcado por rendas elevadas e escassez de oferta, um arrendatário com baixos rendimentos poderá não conseguir suportar uma nova renda sem comprometer outras despesas essenciais, podendo mesmo ficar exposto a situações de sobre-endividamento, privação material ou perda da habitação.

41

Acresce que a passagem de um contrato com um regime de proteção reforçada para um contrato a prazo certo introduz uma maior incerteza quanto à estabilidade futura da habitação, particularmente gravosa para pessoas que, pela idade ou situação económica, apresentam reduzida capacidade de adaptação a uma mudança de residência.

A DECO reconhece a necessidade de avaliar a sustentabilidade do regime dos contratos antigos e de procurar um equilíbrio entre os interesses dos senhorios e dos arrendatários. Contudo, a eliminação ou redução das atuais garantias de proteção não deverá ocorrer sem que estejam previamente asseguradas respostas habitacionais e sociais adequadas e financeiramente sustentáveis para os agregados afetados.

Caso o objetivo seja efetivamente proceder à revisão ou eliminação progressiva deste regime de proteção, deverá existir uma estratégia pública estruturada, previsível e de longo prazo, que contemple, designadamente, apoios ao pagamento da renda, subsídios adequados à capacidade económica dos agregados e soluções de habitação pública ou

apoiada, capazes de assegurar uma alternativa real aos arrendatários que não tenham capacidade para suportar os valores praticados no mercado.

Considera-se igualmente essencial que qualquer alteração tenha em consideração a proteção da confiança e das legítimas expectativas dos arrendatários com contratos de longa duração, bem como a necessidade de estabelecer regras transitórias que impeçam uma alteração abrupta das condições habitacionais de agregados particularmente vulneráveis.

A DECO entende que, salvo melhor opinião, caso se verifique a transição para o NRAU e a transformação do contrato em contrato a prazo certo ocorram sem a manutenção de mecanismos eficazes de proteção dos arrendatários vulneráveis e sem a existência de respostas sociais e habitacionais alternativas, adequadas e financeiramente acessíveis.

Artigo 35.º, n.ºs 1 e 2 - Proteção dos arrendatários com baixos rendimentos

O artigo 35.º, n.ºs 1 e 2, estabelece um mecanismo específico de proteção para os arrendatários que invoquem e comprovem que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, determinando que, nestas situações, não seja aplicável o mecanismo de atualização previsto na alínea a) do n.º 5 do artigo 33.º.

Em alternativa, a renda poderá ser atualizada nos termos do artigo 24.º, através da aplicação do coeficiente de atualização anual das rendas.

A norma mantém, assim, uma proteção assente na capacidade económica do agregado familiar, evitando que os arrendatários com rendimentos mais reduzidos sejam sujeitos ao mecanismo de atualização aplicável aos restantes contratos. Contudo, a alteração proposta modifica significativamente o alcance e o funcionamento desta proteção, na medida em que a atualização da renda deixa de estar sujeita ao regime atualmente previsto para estas situações e passa a depender da atualização anual através do coeficiente legalmente estabelecido.

Embora a manutenção de um critério de proteção baseado no rendimento do agregado seja positiva, importa avaliar se o mecanismo proposto é suficiente para assegurar que a evolução da renda permanece compatível com a capacidade financeira dos agregados abrangidos.

Esta questão assume particular relevância, uma vez que mesmo uma atualização anual aparentemente moderada pode representar um encargo significativo para agregados com rendimentos muito reduzidos, sobretudo quando estes já suportam uma elevada taxa de esforço com a habitação e dispõem de reduzida margem financeira para acomodar aumentos de despesa.

A situação é particularmente sensível no caso de arrendatários idosos, pensionistas ou agregados em situação de especial vulnerabilidade económica, para os quais a substituição da habitação atual por uma alternativa no mercado poderá não constituir uma solução realista, face aos valores atualmente praticados.

Considera-se, por isso, que a proteção baseada exclusivamente no rendimento deverá ser complementada por mecanismos que assegurem a efetiva sustentabilidade da renda face ao rendimento disponível do agregado, evitando que uma atualização sucessiva, ainda que realizada de acordo com o coeficiente legal, conduza progressivamente a uma situação de incumprimento ou à perda da habitação.

Neste contexto, a DECO reitera a necessidade de que qualquer alteração ao regime dos contratos antigos seja acompanhada por medidas sociais e habitacionais estruturais, nomeadamente apoios ao pagamento da renda e respostas de habitação pública ou apoiada, capazes de responder às situações em que os rendimentos do agregado não permitem suportar os encargos habitacionais.

Importa igualmente assegurar que o acesso ao mecanismo de proteção não fique excessivamente dependente de formalidades ou da capacidade do arrendatário para demonstrar a sua situação económica, devendo ser ponderadas soluções que

simplifiquem e agilizem a comprovação dos rendimentos, sobretudo para agregados particularmente vulneráveis.

Esta proposta merece reserva à DECO que apesar de considerar positiva a manutenção de um mecanismo de proteção associado à situação económica do agregado, considera insuficiente a solução proposta se não for acompanhada de garantias de que a atualização da renda permanece compatível com a capacidade financeira dos arrendatários e de respostas sociais e habitacionais adequadas para as situações de especial vulnerabilidade.

Artigo 36.º, n.ºs 6 e 14 - Atualização das rendas dos contratos antigos

O n.º 6 do artigo 36.º estabelece que, quando o senhorio não aceite o valor da renda proposto pelo arrendatário, o contrato se mantém em vigor, mas a renda pode ser atualizada tendo como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, sendo este determinado com base na avaliação realizada nos termos do Código do IMI.

44

Por sua vez, o n.º 14 estabelece uma salvaguarda para os casos em que o arrendatário invoque e comprove que o RABC do agregado familiar é inferior a cinco RMNA, determinando que, nestas situações, a atualização da renda seja efetuada nos termos do artigo 24.º, ou seja, através do coeficiente de atualização anual.

A alteração proposta assume particular relevância para os contratos antigos cujos arrendatários tenham 65 ou mais anos ou um grau de incapacidade igual ou superior a 60%, na medida em que modifica de forma significativa o modelo de proteção atualmente existente e permite uma aproximação mais célere das rendas aos valores resultantes da avaliação do imóvel.

A DECO reconhece que a atualização das rendas dos contratos antigos pode constituir uma questão legítima para os senhorios, designadamente quando exista uma diferença significativa entre a renda praticada e o valor atual do imóvel. Contudo, a utilização de

um critério associado ao valor patrimonial do locado, com um limite correspondente a 1/15 desse valor, pode conduzir a aumentos muito expressivos da renda, sobretudo nos contratos em que esta se manteve durante longos períodos em valores reduzidos.

Esta situação suscita particular preocupação quando estejam em causa arrendatários idosos ou com deficiência, que poderão apresentar rendimentos fixos e reduzidos e uma capacidade muito limitada para absorver aumentos significativos dos encargos com habitação. Para estes agregados, a possibilidade de procurar uma habitação alternativa não constitui necessariamente uma solução realista, quer pela escassez de oferta, quer pelos valores praticados no mercado de arrendamento.

Importa ainda considerar que um aumento significativo da renda pode provocar um efeito de compressão do rendimento disponível, obrigando o agregado a reduzir despesas essenciais ou, em situações mais graves, a acumular dívida para conseguir manter a habitação. O risco não se limita, assim, ao aumento do encargo mensal, podendo traduzir-se posteriormente em incumprimento, sobre-endividamento e perda da habitação.

É positiva a manutenção, no n.º 14, de um mecanismo específico para os agregados cujo RABC seja inferior a cinco RMNA. Contudo, considera-se que esta salvaguarda poderá revelar-se insuficiente, uma vez que não impede a atualização da renda, limitando-se a determinar que esta siga o coeficiente anual previsto no artigo 24.º. A aplicação sucessiva desse mecanismo poderá, ainda assim, conduzir a um aumento progressivo do esforço financeiro suportado por agregados com reduzida capacidade económica.

Importa igualmente assegurar que a proteção conferida aos arrendatários em situação de vulnerabilidade não fique dependente exclusivamente de um limiar de rendimento, devendo ser consideradas outras circunstâncias relevantes, designadamente a idade, deficiência, composição do agregado, despesas essenciais e capacidade efetiva para suportar os encargos com habitação.

A alteração deverá, por isso, ser acompanhada de medidas sociais e habitacionais concretas, acessíveis e céleres, designadamente apoios financeiros ao pagamento da renda, soluções de habitação pública ou apoiada e mecanismos de emergência para prevenir situações de incumprimento e perda da habitação.

A DECO considera ainda essencial que qualquer alteração deste regime seja acompanhada de regras de transição adequadas, permitindo aos arrendatários conhecer antecipadamente o impacto da alteração e adaptar a sua situação financeira, evitando aumentos abruptos que possam comprometer a sustentabilidade do agregado.

A proteção da confiança e das legítimas expectativas dos arrendatários assume aqui especial importância, particularmente quando estejam em causa pessoas que permanecem há várias décadas na mesma habitação e estruturaram a sua vida familiar e financeira com base num determinado nível de encargos habitacionais.

A DECO considera que a alteração proposta poderá conduzir a aumentos de renda incompatíveis com a capacidade financeira de arrendatários particularmente vulneráveis. A manutenção da salvaguarda prevista no n.º 14 é positiva, mas deverá ser reforçada por mecanismos que assegurem a efetiva adequação da renda ao rendimento disponível do agregado e por respostas sociais e habitacionais capazes de prevenir situações de incumprimento e perda da habitação.

Artigo 54.º - Regime aplicável aos arrendatários que invoquem as situações previstas no artigo 51.º

O artigo 54.º estabelece que, quando o arrendatário invoque e comprove uma das situações previstas no artigo 51.º, o contrato apenas transita para o NRAU por acordo entre as partes ou, na ausência deste, decorrido o prazo máximo de cinco anos após a resposta do arrendatário à comunicação do senhorio para transição.

A solução proposta representa uma alteração significativa ao atual modelo de proteção dos contratos antigos, na medida em que a proteção conferida ao arrendatário deixa de

assumir um carácter tendencialmente duradouro e passa a estar limitada temporalmente a um período máximo de cinco anos, após o qual poderá ocorrer a transição para o NRAU.

Embora se reconheça que a medida permite ao arrendatário manter, durante esse período, o regime aplicável ao contrato, considera-se que a redução da proteção para um período temporalmente delimitado fragiliza de forma significativa a estabilidade habitacional dos arrendatários abrangidos.

Esta preocupação é particularmente relevante quando estejam em causa arrendatários idosos, pessoas com deficiência ou agregados com reduzida capacidade económica, precisamente aqueles para quem a mudança para um regime de renda potencialmente mais elevado poderá representar um encargo incompatível com os seus rendimentos.

Importa salientar que um prazo de cinco anos não constitui necessariamente uma solução de transição suficiente para agregados que disponham de rendimentos reduzidos e cuja capacidade financeira dificilmente se alterará de forma significativa nesse período. Findo esse prazo, a eventual subida da renda poderá colocar o agregado perante uma escolha entre suportar um encargo inoportável ou procurar uma alternativa habitacional que poderá não existir em condições financeiramente acessíveis.

47

A alteração deverá, por isso, ser acompanhada por uma avaliação do impacto que a futura transição para o NRAU terá sobre estes agregados e, sobretudo, pela criação de respostas sociais e habitacionais estruturais, que permitam evitar que o fim do regime transitório resulte na perda da habitação.

A DECO considera que a proteção dos arrendatários em situação de especial vulnerabilidade não deverá assentar exclusivamente no diferimento temporal da transição, devendo existir mecanismos que tenham em consideração a capacidade económica efetiva do agregado e a sua possibilidade real de encontrar uma alternativa habitacional adequada.

A DECO entende que a redução da proteção para um período máximo de cinco anos nos termos propostos, pode ser bastante prejudicial, caso não sejam simultaneamente

assegurados mecanismos duradouros de proteção e respostas habitacionais e sociais adequadas para os arrendatários vulneráveis.

Artigo 57.º - Transmissão por morte e transição para o NRAU

O artigo 57.º introduz uma definição de “primitivo arrendatário” e estabelece regras específicas relativas à transmissão do contrato de arrendamento por morte, incluindo a ordem dos beneficiários da transmissão e os efeitos dessa transmissão na sujeição do contrato ao NRAU.

A norma estabelece uma ordem de preferência entre os potenciais beneficiários da transmissão, designadamente cônjuge, unido de facto, ascendentes, filhos ou enteados, em determinadas condições. Prevê ainda que, quando a transmissão ocorra para cônjuge ou unido de facto com idade superior a 65 anos, o contrato fique submetido ao NRAU, sendo, na ausência de acordo, celebrado pelo prazo de cinco anos. Esta consequência não se aplica, nos termos previstos, quando a transmissão ocorra para pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

48

A DECO considera particularmente preocupante a relação estabelecida entre a transmissão por morte e a transição para o NRAU, na medida em que a morte do arrendatário originário poderá desencadear uma alteração substancial do regime contratual e, consequentemente, do valor da renda suportada pelo novo arrendatário.

A transmissão por morte não deverá ser encarada apenas como uma alteração da titularidade do contrato. Em muitos casos, trata-se da continuação da residência familiar no mesmo locado, por parte de uma pessoa que já integrava o agregado e que tinha naquele imóvel a sua residência habitual.

A sujeição do contrato ao NRAU na sequência da transmissão poderá, assim, determinar um aumento significativo da renda, colocando em risco a capacidade financeira do novo arrendatário para permanecer na habitação.

Esta situação é particularmente relevante quando a transmissão ocorre para pessoas idosas ou com baixos rendimentos, que poderão não dispor de capacidade financeira para suportar uma renda determinada segundo os novos critérios e que, simultaneamente, terão reduzidas possibilidades de encontrar uma alternativa habitacional no mercado.

Importa assegurar que a morte do arrendatário originário não se transforme, na prática, num fator de risco de perda da habitação para o familiar que legitimamente lhe sucede no contrato. A eventual atualização da renda deverá ser compatível com a capacidade económica do agregado e não poderá ignorar a realidade habitacional e financeira concreta do transmissário.

Afigura-se, por isso, desajustada uma solução que associe de forma quase automática a transmissão por morte à transição para o NRAU, sem assegurar uma avaliação suficiente da situação económica e habitacional do novo arrendatário.

A proteção prevista para as pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% constitui um elemento positivo, mas considera-se que a vulnerabilidade económica não se esgota nessa condição, devendo também ser consideradas situações de baixos rendimentos, idade avançada, dependência económica ou outras circunstâncias que possam tornar inoportável o aumento da renda.

A DECO entende, assim, que a transmissão por morte deverá preservar, sempre que estejam reunidas determinadas condições de vulnerabilidade e residência efetiva, um regime de proteção que impeça aumentos de renda suscetíveis de comprometer a permanência na habitação.

A DECO, vê problemática a sujeição automática do contrato ao NRAU em consequência da transmissão por morte, devendo ser preservadas as legítimas expectativas do transmissário e assegurados mecanismos de proteção baseados na sua situação económica e habitacional.

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL

Artigo 824.º, n.ºs 2 e 4 - Venda executiva e caducidade do arrendamento

O n.º 2 do artigo 824.º estabelece que, na venda executiva, os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerem, bem como dos demais direitos reais e do direito do arrendatário que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, ressalvadas as situações previstas na própria norma. O n.º 4 determina que, quando a venda executiva determine a caducidade de um contrato de arrendamento, se aplica, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 1053.º.

A alteração assume particular relevância para os arrendatários, uma vez que poderá determinar a caducidade do contrato de arrendamento na sequência da venda judicial do imóvel, quando este não beneficie da prioridade prevista na norma.

A DECO reconhece que o regime da venda executiva deve assegurar a tutela dos direitos dos credores e a segurança jurídica das transações. Contudo, considera particularmente relevante salvaguardar a posição do arrendatário que, sendo terceiro relativamente à dívida que deu origem ao processo executivo, não contribuiu para a situação de incumprimento do proprietário nem para a subsequente execução do imóvel.

50

A perda da habitação em consequência da venda judicial poderá representar um impacto particularmente gravoso para o arrendatário, sobretudo quando esteja em causa a sua residência habitual e quando este tenha cumprido regularmente as suas obrigações contratuais.

A caducidade do contrato poderá ainda colocar o arrendatário perante a necessidade de procurar uma nova habitação num mercado com rendas significativamente superiores às que atualmente suporta, podendo provocar um aumento abrupto da sua taxa de esforço e comprometer a sustentabilidade financeira do agregado.

Importa igualmente evitar que a cessação do arrendamento constitua, na prática, um benefício adicional para o credor ou para o adquirente, decorrente da valorização

económica de um imóvel livre de ocupação, quando essa consequência seja suportada por um terceiro de boa-fé que não tem qualquer relação com a dívida executada.

A DECO considera, por isso, que deverá ser reforçada a proteção do arrendatário de boa-fé, não devendo a manutenção do contrato ficar exclusivamente dependente de questões que não se encontram sob o seu controlo.

A DECO entende que a proposta em análise pode promover a desproteção do arrendatário de boa-fé decorrente da venda executiva, devendo ser assegurados mecanismos que permitam compatibilizar a satisfação do crédito com a manutenção do contrato de arrendamento, especialmente quando esteja em causa a habitação permanente do arrendatário.

Artigo 1076.º, n.ºs 1 e 2 - Antecipação da renda e garantias

O artigo 1076.º passa a prever que o pagamento da renda possa ser antecipado, mediante acordo escrito, por período não superior a três meses, permitindo igualmente que as partes caucionem, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das respetivas obrigações.

51

Importa, desde logo, clarificar que a antecipação de três meses não constitui a principal novidade da proposta: na redação atualmente vigente, a antecipação da renda encontra-se limitada há dois meses. A proposta vem, assim, aumentar esse limite para três meses e, simultaneamente, eliminar o limite atualmente existente relativamente ao valor das garantias.

A alteração confere maior liberdade contratual ao senhorio para exigir garantias destinadas a assegurar o cumprimento das obrigações do arrendatário. Contudo, essa maior liberdade poderá traduzir-se num aumento muito significativo dos encargos iniciais de acesso à habitação, somando-se a renda antecipada, cauções ou outras garantias que possam ser exigidas.

Esta é uma das alterações que suscita maior preocupação. Num contexto de rendas elevadas, a exigência de vários meses de renda antecipada e de garantias de valor elevado poderá obrigar o consumidor a mobilizar uma parcela muito significativa das suas poupanças ou, em situações mais graves, a recorrer ao crédito para suportar os custos de entrada numa habitação.

Esta realidade poderá penalizar particularmente jovens, famílias com baixos rendimentos, trabalhadores com rendimentos irregulares e agregados que não disponham de poupança suficiente, criando uma barreira financeira adicional ao acesso ao mercado de arrendamento.

A maior liberdade contratual não deverá, por isso, traduzir-se numa transferência excessiva do risco contratual para o arrendatário. Considera-se essencial estabelecer um limite global e proporcional para as garantias exigíveis, considerando conjuntamente a renda antecipada, cauções e quaisquer outras garantias financeiras.

Deverá igualmente ser assegurada total transparência relativamente aos encargos iniciais do contrato, permitindo ao consumidor conhecer antecipadamente o montante total necessário para aceder à habitação.

52

A DECO entende que não devem ser eliminados os limites às garantias exigíveis, devendo ser mantidos limites máximos e proporcionais para os encargos iniciais do arrendatário, de forma a evitar que as condições de entrada constituam uma barreira financeira ao acesso à habitação.

Artigo 1083.º - Mora no pagamento da renda

Na redação atualmente vigente, o artigo 1083.º permite ao senhorio resolver o contrato quando exista mora no pagamento de rendas durante três meses ou mais, bem como em determinadas situações de atraso superior a oito dias, repetido mais de quatro vezes durante um período de 12 meses.

A proposta reduz o período de mora relevante de três para dois meses e altera igualmente o regime aplicável às situações de atraso reiterado, reduzindo o número de ocorrências necessárias para fundamentar a resolução.

A alteração torna, assim, mais célere e facilitada a resolução do contrato por incumprimento do arrendatário, reforçando a posição do senhorio perante situações de mora.

A DECO compreende a necessidade de assegurar mecanismos eficazes de reação ao incumprimento e de evitar situações em que o arrendatário acumule dívida significativa sem qualquer consequência. Contudo, importa distinguir situações de incumprimento estrutural de situações de dificuldade financeira temporária, que podem resultar de perda ou redução de rendimentos, atrasos salariais, despesas extraordinárias ou outros acontecimentos inesperados.

A experiência do contacto com as famílias demonstra que dificuldades temporárias de liquidez podem rapidamente transformar-se em situações de incumprimento, sobretudo quando o agregado já apresenta uma elevada taxa de esforço.

53

A redução do prazo de três para dois meses poderá, por isso, encurtar significativamente o período disponível para o arrendatário regularizar a situação, aumentando o risco de resolução do contrato e consequente perda da habitação.

Considera-se essencial que o reforço dos mecanismos de reação ao incumprimento seja acompanhado por mecanismos de prevenção e regularização, incluindo respostas sociais céleres, simplificadas e acessíveis para os agregados que comprovadamente enfrentem uma dificuldade económica temporária.

A DECO tem algumas reservas relativamente a esta medida, entende que a redução do prazo ser acompanhada por mecanismos efetivos de regularização da dívida e de prevenção da perda da habitação, particularmente nas situações de vulnerabilidade económica.

Artigo 1085.º, n.º 2 - Prazo para exercício do direito de resolução

A proposta altera o n.º 2 do artigo 1085.º, aumentando de três para seis meses o prazo para o exercício do direito de resolução com fundamento nas situações previstas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º.

A alteração apresenta, isoladamente considerada, um aspeto positivo para o senhorio, na medida em que lhe confere um período mais alargado para exercer o direito de resolução. Contudo, esta alteração deve ser analisada conjuntamente com a modificação introduzida no artigo 1083.º, que, em sentido inverso, antecipa o momento a partir do qual o incumprimento pode fundamentar a resolução do contrato.

Existe, assim, uma necessidade de assegurar coerência entre os dois regimes, evitando que o arrendatário fique sujeito a um regime em que a resolução possa ser desencadeada mais rapidamente, permanecendo, simultaneamente, durante um período prolongado, a possibilidade de o senhorio exercer esse direito.

A DECO considera importante que a articulação entre os artigos 1083.º e 1085.º seja claramente estabelecida, assegurando previsibilidade para ambas as partes.

54

Assim, a DECO entende que as medidas agora propostas devem ser clarificadas e harmonizadas de acordo com o regime previsto nos artigos 1083.º e 1085.º, garantindo segurança jurídica e previsibilidade para o arrendatário.

Artigo 1091.º - Direito de preferência do arrendatário

O artigo 1091.º regula o direito de preferência do arrendatário na compra e venda ou dação em cumprimento do imóvel arrendado.

Importa corrigir que, na redação atualmente vigente, o direito de preferência depende de o contrato de arrendamento ter mais de três anos de vigência, e não dois anos.

A proposta mantém a lógica de condicionamento temporal do direito de preferência e introduz ainda a possibilidade de o senhorio demonstrar que o negócio seria

economicamente inviável caso não fossem adquiridos conjuntamente todos os bens que integram o objeto da transação.

A DECO considera que o aumento ou manutenção de requisitos temporais para o exercício do direito de preferência deve ser avaliado tendo em conta a posição particularmente vulnerável do arrendatário perante uma decisão de venda do imóvel.

O direito de preferência constitui uma importante garantia para o arrendatário que pretenda adquirir a habitação onde reside, permitindo-lhe evitar a substituição do proprietário e, em determinadas circunstâncias, reforçar a estabilidade da sua situação habitacional.

A possibilidade de afastar esse direito com fundamento na maior viabilidade económica de uma venda conjunta poderá introduzir um critério excessivamente indeterminado, suscetível de gerar incerteza quanto às situações em que o direito de preferência pode ser afastado.

Considera-se, por isso, essencial que o conceito de prejuízo ou inviabilidade económica seja objetivamente definido e devidamente demonstrado pelo senhorio, assegurando transparência e permitindo ao arrendatário compreender as razões pelas quais o seu direito é afastado.

A DECO entende que no caso concreto a possibilidade de afastamento do direito de preferência ser sujeita a critérios objetivos, transparentes e suscetíveis de comprovação, evitando que considerações genéricas de rentabilidade económica possam limitar uma garantia relevante do arrendatário.

Artigo 1096.º, n.º 1 - Renovação do contrato

O artigo 1096.º passa a estabelecer que, salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo se renova automaticamente por períodos sucessivos de duração igual à duração inicial do contrato.

A alteração representa uma redução da proteção atualmente conferida aos contratos cuja duração inicial seja inferior a três anos, relativamente aos quais a renovação ocorre, em regra, por períodos de três anos.

A nova solução permite que um contrato celebrado, por exemplo, por um ano possa renovar-se apenas por mais um ano, reduzindo o período de estabilidade proporcionado ao arrendatário.

Embora a possibilidade de as partes convencionarem livremente a duração do contrato possa ser positiva, a alteração poderá aumentar a frequência com que o arrendatário fica sujeito a decisões relativas à renovação do contrato, reduzindo a previsibilidade da sua situação habitacional.

Uma menor estabilidade contratual pode ter consequências económicas relevantes, uma vez que a eventual necessidade de mudar de habitação implica custos de mudança, novas cauções e rendas antecipadas e, potencialmente, rendas mensais superiores.

Considera-se, por isso, importante preservar um período mínimo de estabilidade habitacional, particularmente nos contratos destinados a habitação permanente.

Assim, a DECO entende que deve ser ponderada a manutenção de um período mínimo de renovação que assegure maior estabilidade e previsibilidade ao arrendatário.

Artigo 1097.º, n.º 2 - Eficácia da segunda comunicação

A proposta estabelece que, quando a primeira comunicação do senhorio, efetuada tempestivamente, não produza efeitos por motivo não imputável ao senhorio, a eficácia da segunda comunicação retroage à data de expedição da primeira.

A solução pretende evitar que uma falha na concretização da primeira comunicação determine o prolongamento do contrato ou obrigue o senhorio a reiniciar todo o procedimento.

Embora se compreenda o objetivo de simplificação e celeridade, a retroatividade da eficácia da segunda comunicação pode reduzir, na prática, o período de que o arrendatário dispõe para organizar a sua situação habitacional.

A DECO considera particularmente importante assegurar que a retroatividade não possa operar em situações em que o arrendatário não tenha tido uma oportunidade razoável de tomar conhecimento da comunicação.

A proteção da segurança jurídica exige, assim, que a possibilidade de retroação esteja dependente de requisitos claros quanto à regularidade da primeira comunicação e à inexistência de qualquer circunstância imputável ao senhorio que tenha impedido a sua eficácia.

Assim, a DECO entende que a retroatividade da segunda comunicação ser acompanhada de garantias que assegurem que o arrendatário não vê reduzido, na prática, o prazo de que dispõe para reorganizar a sua situação habitacional.

Artigo 1098.º, n.º 2 - Eficácia da segunda comunicação

À semelhança do previsto no artigo 1097.º, n.º 2, a proposta determina que, quando a primeira comunicação tempestivamente expedida pelo arrendatário não produza efeitos por motivo que não lhe seja imputável, a eficácia da segunda comunicação retroaja à data da primeira expedição.

A alteração prossegue o objetivo de simplificar os procedimentos e evitar que uma falha na concretização da primeira comunicação obrigue à repetição integral do procedimento.

Reconhece-se a utilidade da solução, desde que sejam claramente definidos os pressupostos da retroatividade e assegurado que a mesma não prejudica injustificadamente a outra parte.

A DECO considera, por isso, que a alteração poderá contribuir para uma maior eficiência do procedimento, desde que acompanhada de mecanismos adequados de prova da

expedição da primeira comunicação e da circunstância que determinou a sua não concretização.

Assim, a DECO entende que desde que a retroatividade fique dependente de critérios objetivos e de prova suficiente de que a primeira comunicação foi tempestivamente expedida e que a sua não concretização não é imputável ao arrendatário.

Artigo 1106.º, nºs 1, 3 e 4 - Transmissão do contrato por morte

O artigo 1106.º estabelece as regras aplicáveis à transmissão do contrato de arrendamento por morte do arrendatário, assegurando atualmente a continuidade do contrato em determinadas situações, designadamente quando lhe sobreviva cônjuge, pessoa em união de facto ou pessoa que viva em economia comum, desde que preenchidos os requisitos legalmente previstos.

A proposta procede a uma identificação mais detalhada das pessoas a quem o contrato pode ser transmitido, o que poderá contribuir para uma maior previsibilidade e transparência quanto aos potenciais beneficiários da transmissão.

58

Contudo, suscita particular preocupação a consequência associada à transmissão para o cônjuge ou unido de facto, quando esta determine a submissão do contrato ao NRAU, ainda que, na ausência de acordo, seja estabelecido um prazo certo de cinco anos.

A transmissão por morte ocorre num momento particularmente sensível para o agregado familiar e não deverá, por si só, desencadear uma alteração substancial das condições económicas e habitacionais do contrato.

A sujeição ao NRAU poderá conduzir a um aumento significativo da renda, colocando o novo titular perante um acréscimo de despesa que poderá não ser compatível com os seus rendimentos.

Esta preocupação é especialmente relevante quando o transmissário seja uma pessoa idosa, tenha baixos rendimentos ou dependa de uma pensão ou reforma, não dispondo de capacidade financeira para suportar os valores praticados no mercado.

Embora a exclusão ou mitigação desta consequência para pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% constitua uma salvaguarda positiva, considera-se que a vulnerabilidade económica não se esgota na existência de uma deficiência, devendo ser consideradas outras situações de especial vulnerabilidade.

A DECO entende que a transmissão por morte deve privilegiar a continuidade da habitação familiar e que qualquer alteração do regime de renda deverá ser compatível com a capacidade económica do transmissário.

Não se afigura adequado que a morte do arrendatário originário possa funcionar, na prática, como fator automático de aumento substancial da renda e, consequentemente, de risco de perda da habitação pelo familiar que legitimamente lhe sucede.

Assim, a DECO entende que a submissão do contrato ao NRAU em consequência da transmissão por morte nos termos propostos deve ser reforçada as salvaguardas para transmissários em situação de vulnerabilidade económica, independentemente da existência de deficiência.

CONCLUSÃO

A DECO reconhece a necessidade de uma reforma do mercado de arrendamento que contribua para:

- aumentar a oferta de habitação;
- reforçar a confiança dos proprietários;
- reduzir a morosidade dos procedimentos;
- assegurar maior previsibilidade e segurança jurídica nas relações contratuais;

- permitir uma resposta eficaz perante situações de incumprimento.

Contudo, a DECO entende que estes objetivos não devem ser alcançados através de uma transferência desproporcionada do risco económico para os arrendatários.

A análise da reforma deve, por isso, considerar não apenas o impacto isolado de cada medida, mas também o seu efeito financeiro cumulativo sobre os agregados familiares.

Com efeito, uma família pode ser sucessivamente confrontada com maiores custos de entrada no arrendamento, menor liquidez disponível, redução da margem financeira, dificuldades temporárias no pagamento da renda, mecanismos de resolução mais céleres, maior risco de perda da habitação e, posteriormente, novos e mais elevados custos para encontrar uma alternativa habitacional.

Este efeito cumulativo pode transformar uma dificuldade financeira temporária numa situação de sobre-endividamento e, em última instância, na perda da habitação. Deve, por isso, ser expressamente ponderado pelo legislador.

60

Neste contexto, a DECO considera prioritário:

1. Limitar os encargos de entrada no arrendamento: Devem ser estabelecidos limites claros e proporcionais para a renda antecipada, a caução e o conjunto das garantias exigíveis, evitando que os agregados, sobretudo os de menores rendimentos, tenham de recorrer ao crédito para suportar os custos iniciais da habitação.
2. Reforçar a prevenção do incumprimento: Antes da resolução do contrato devem existir mecanismos efetivos de informação, negociação e regularização das situações de incumprimento, particularmente quando estas resultem de dificuldades económicas temporárias.
3. Proteger a habitação permanente: Os mecanismos de resolução e despejo devem assegurar uma ponderação efetiva da situação económica, familiar e habitacional do agregado, especialmente quando esteja em causa a sua residência habitual.

4. Garantir um acesso efetivo à justiça: O exercício do direito de defesa não deve ser condicionado pela capacidade económica do arrendatário para prestar cauções ou suportar outros encargos processuais que possam constituir uma barreira à tutela dos seus direitos.
5. Manter proteção para os agregados economicamente vulneráveis: A eliminação ou redução das salvaguardas atualmente associadas ao RABC não deve ocorrer sem a criação de mecanismos de proteção equivalentes ou superiores, capazes de atender à efetiva capacidade económica das famílias.
6. Assegurar estabilidade contratual: As alterações relativas à duração, renovação e cessação dos contratos devem garantir um equilíbrio adequado entre a liberdade contratual e a necessidade de estabilidade habitacional, sendo indispensável a existência de regimes transitórios claros e adequados para os contratos em vigor.
7. Garantir um realojamento financeiramente sustentável: O realojamento não pode ser entendido apenas como disponibilização de uma habitação. A nova solução deve ser efetivamente acessível ao agregado, tendo em conta a renda, encargos associados, localização, dimensão, acessibilidade e custos adicionais de transporte.
8. Assegurar compensações adequadas: As indemnizações devidas ao arrendatário devem ser suficientes para compensar os custos efetivamente suportados em consequência da cessação do contrato ou da necessidade de desocupação, não devendo assentar exclusivamente em fórmulas abstratas que possam desconsiderar a realidade económica do agregado.
9. Reforçar as respostas públicas de emergência habitacional: A aceleração dos mecanismos de resolução e despejo deve ser acompanhada por respostas públicas efetivas, céleres e acessíveis de emergência habitacional e apoio social, capazes de atuar antes da perda efetiva da habitação.

A DECO considera, assim, que a reforma proposta pode contribuir para melhorar o funcionamento do mercado de arrendamento e reforçar a segurança jurídica das

relações entre senhorios e arrendatários. Todavia, entende que a reforma não deve assentar predominantemente no reforço das consequências do incumprimento.

Uma política de arrendamento eficaz deve igualmente prevenir o incumprimento, promover contratos financeiramente sustentáveis e evitar que uma dificuldade económica temporária se transforme numa situação estrutural de incumprimento e na consequente perda da habitação.

A DECO manifesta-se, por isso, favoravelmente aos objetivos gerais da reforma, mas com fortes reservas relativamente às medidas que, sem salvaguardas adicionais, agravem de forma desproporcionada a exposição financeira dos arrendatários ou reduzam a proteção conferida aos agregados economicamente vulneráveis.

Em particular, considera prioritária a revisão das medidas relativas:

- à renda antecipada e às garantias;
- à resolução do contrato por mora;
- à oposição e ao exercício do direito de defesa no procedimento de despejo;
- à desocupação da habitação permanente;
- à atualização das rendas;
- aos contratos antigos;
- à proteção dos agregados de baixos rendimentos;
- à transmissão do contrato por morte;
- à duração, renovação e cessação dos contratos;
- à aplicação da lei no tempo.

A DECO entende ainda que a reforma legislativa deve ser acompanhada por uma política pública de habitação capaz de aumentar efetivamente a oferta de habitação pública,

apoiada e acessível, bem como por mecanismos de apoio ao arrendamento céleres, simples e eficazes.

Com efeito, uma maior oferta só constituirá uma resposta à crise habitacional se essa oferta for economicamente acessível às famílias.

Do mesmo modo, a criação de mecanismos mais céleres de despejo só será compatível com uma política de habitação socialmente sustentável se existirem respostas efetivas para as famílias que, por razões económicas temporárias ou estruturais, deixem de conseguir suportar os custos da sua habitação.

Para a DECO, a reforma deve, por isso, assentar num princípio fundamental: mais segurança para o senhorio, sem transferência desproporcionada do risco para o arrendatário; mais oferta, mas também mais acessibilidade financeira; resposta ao incumprimento, mas sobretudo prevenção da perda da habitação.

Uma reforma do arrendamento será tanto mais eficaz quanto conseguir proteger simultaneamente quem coloca uma casa no mercado e quem dela depende para viver com estabilidade, segurança e dignidade, assegurando um equilíbrio efetivo entre a proteção da propriedade, a sustentabilidade económica dos contratos e o direito à habitação.