

RECOMENDAÇÃO

Procedimento para com famílias em incumprimento de pagamento por situação de carência económica em arrendamento municipal

Considerando que:

- (i) O Direito à Habitação é um direito consagrado constitucionalmente;
- (ii) O acesso à habitação na Cidade de Lisboa se encontra dificultado fruto dos elevados valores das rendas praticadas e da insuficiência de imóveis disponíveis para arrendamento;
- (iii) O Município de Lisboa, directamente e através da Gebalis, proporciona o acesso à habitação, ainda que em termos muito insuficientes para as necessidades que se sentem no Município de Lisboa;
- (iv) A falta de pagamento de rendas é fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, seja nos termos do Código Civil (artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil), seja nos termos do Regime do Arrendamento Apoiado, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto (artigo 25.º);
- (v) O inquilino pode por termo à mora, oferecendo o pagamento das rendas acrescido de uma indemnização correspondente a 50% do valor das rendas em mora, nos termos do artigo 1041.º, n.º 1 do Código Civil (cuja aplicação não é excluída pelo Regime do Arrendamento Apoiado, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto);
- (vi) No Município de Lisboa vigora o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa (disponível em [http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Habitacao/Regulamentos/Docs/Regulamento_de_Gest%C3%A3o do Parque Habitacional do Munic%C3%ADpio de Lisboa.pdf](http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Habitacao/Regulamentos/Docs/Regulamento_de_Gest%C3%A3o_do_Parque_Habitacional_do_Munic%C3%ADpio_de_Lisboa.pdf))

), aprovado ainda antes da entrada em vigor do do Regime do Arrendamento Apoiado, carecendo o mesmo de adequação ao novo regime legal;

- (vii) O artigo 39.º, n.º 3 do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa continua a prever a falta de pagamento de rendas como fundamento de resolução dos contratos de arrendamento celebrados nos termos desse regulamento, mantendo ainda o artigo 33.º, n.º 1 do referido Regulamento o pagamento da indemnização de 50% do valor das rendas em mora, acrescido ao valor das rendas em mora, como forma de por termo à mora;
- (viii) Quer a resolução quer a exigência da indemnização relativa à mora constituem meras faculdades do senhorio, não constituindo normas imperativas que obriguem à resolução do arrendamento;
- (ix) A falta de pagamento de renda constitui, em muitos casos, um sinal de carência económica dos inquilinos que importa aquilatar antes de tomar medidas com vista ao despejo dos inquilinos do Município;
- (x) No caso das famílias com carência económica a exigência da indemnização prevista no artigo 1041.º do Código Civil dificultará ainda mais a sua situação económica;
- (xi) O Município de Lisboa, quer directamente, quer através da Gebalis, deve proceder em matéria de gestão dos incumprimentos dos seus inquilinos com dificuldades económicas de forma diversa da que procedem os particulares, atentas as suas atribuições e competências em matéria de habitação e acção social;
- (xii) Deve por isso o Município de Lisboa, quer directamente, quer através da Gebalis, indagar da situação sócio económica dos seus inquilinos em imóveis destinados à habitação antes de proceder à resolução do respectivo contrato de arrendamento;
- (xiii) Muitos dos agregados familiares com carências económicas não dispõem de conhecimentos adequados para lidar com a burocracia que possa ser exigida

quer para a alteração do valor da renda a pagar, quer para evitar a resolução do contrato de arrendamento e despejo;

- (xiv) A gestão dos arrendamentos pelo Município de Lisboa não deixa de ser um acto administrativo, impondo-se a audiência prévia dos interessados relativamente à decisão de resolução do contrato de arrendamento e despejo, nos termos do artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo, o que aliás decorre agora inequivocamente, quanto à renda apoiada da natureza de contrato administrativo do contrato que a titula (artigo 17.º, n.º 2 do do Regime do Arrendamento Apoiado, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto).

Assim, a Assembleia Municipal de Lisboa, reunida a 28 de Março de 2017, ao abrigo do artigo 25.º, n.º 2, alínea k) do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, delibera recomendar à Câmara Municipal de Lisboa:

1 - Quando se verifique o incumprimento da obrigação de pagamento de rendas em contratos de arrendamento para habitação:

- a) Promova a audição dos inquilinos sobre as razões de tal incumprimento e à audiência prévia dos mesmos quanto à decisão de resolução do contrato de arrendamento;
- b) Promova a averiguação oficiosa pelos serviços sociais da situação sócio-económica do inquilino e do seu agregado familiar;
- c) Promova a adopção de soluções que permitam ao inquilino proceder à regularização do incumprimento;
- d) Se abstenha de exigir a indemnização prevista no artigo 1041., n.º 1 do Código Civil quando se verifique situação de carência económica;
- e) Se abstenha de resolver o contrato de arrendamento quando se verifique insuficiência económica, promovendo a alteração de renda no caso de renda apoiada ou promovendo a redução parcial e temporária da renda nos demais casos;
- f) Revogue todas as ordens de despejo e revogue as decisões de resolução de contrato de arrendamento relativas a contratos de arrendamento cujos inquilinos ainda ocupem os locados e estejam em situação de carência económica.

2 - Que todos os procedimentos de resolução do contrato de arrendamento por incumprimento da obrigação de pagamento de rendas em contratos de arrendamento para habitação sejam precedidos da audiência prévia dos interessados.

3 - As medidas contidas nos pontos 1 e 2 sejam consagradas no Regulamento de Gestão do Parque Habitacional de Lisboa.

4 - Que as medidas contidas nos pontos 1 e 2 sejam imediatamente aplicadas, determinando a Câmara Municipal de Lisboa, no exercício dos seus poderes de tutela e superintendência, a sua aplicação aos contratos geridos pela Gebalis.

Lisboa, 28 de Março de 2017

As Deputadas e os Deputados Municipais eleitos pelo Bloco de Esquerda,



Ricardo Robles