

A REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

Editorial

Nesta edição da *NewsLextter* passaremos em revista os principais aspectos da proposta de lei, aprovada pela Assembleia da República no dia 21 de Dezembro de 2005 e recentemente promulgada pelo Presidente da República, através da qual o actual executivo pretende proceder à muito aguardada e necessária revitalização do mercado do arrendamento urbano.

O diploma, que vai aprovar o denominado Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e que entrará em vigor 120 dias após a sua publicação, será aplicável a todos os contratos de arrendamento celebrados após a data dessa entrada em vigor bem como, ainda que com algumas limitações, aos arrendamentos já existentes.

Esta é, sem dúvida, uma matéria bastante polémica, dadas as suas fortes implicações sociais e económicas, pelo que tem gerado um debate aceso por parte das associações representativas de proprietários e inquilinos, promotores imobiliários, entre outros. Críticas à parte – e são muitas e variadas – pretendemos abordar os principais aspectos do diploma ora promulgado, começando por uma apreciação geral da reforma do arrendamento urbano, após o que passaremos à análise dos aspectos mais significativos do novo regime substantivo e das medidas adoptadas para inverter a tendência vinculística da actual legislação. Cuidaremos, ainda, das alterações que serão introduzidas a nível processual e das normas transitórias aplicáveis à actualização de rendas e transmissão por morte nos arrendamentos mais antigos, não perdendo de vista outras alterações legislativas significativas.

Os objectivos da reforma são ambiciosos mas dependem, ainda, de extensa regulamentação (aliás já prevista no diploma promulgado), e sobretudo do teste final e decisivo, da resposta do mercado imobiliário e seus agentes.

Maria José Verde
Sócia de Capital

Apreciação Geral



Maria José Verde
mjv@plmj.pt

Com o diploma que está para publicação, o Governo pretende operar uma profunda alteração na legislação sobre arrendamento urbano actualmente em vigor, pondo termo aos efeitos negativos de décadas de vinculismo em Portugal sem, no entanto, descurar a responsabilidade dos proprietários em assegurar uma função social do respectivo património.

Entre os objectivos preconizados pelo NRAU destacamos: o de promoção e dinamização do mercado do arrendamento urbano; o de criação de condições atractivas para o investimento privado no sector imobiliário, de modo a devolver confiança aos agentes económicos; o de incentivo da reabilitação urbana; o de actualização faseada das rendas que, no passado, foram sujeitas a congelamento; o de responsabilização dos proprietários que não assegurem qualquer função social do seu património; o de agilização processual da acção de despejo e aumento do número de títulos executivos extrajudiciais; entre outros.

Quanto à sua estrutura, o diploma que aprovar o NRAU será, em termos gerais, composto por quatro grandes partes:

- Na primeira, vão ser introduzidas alterações em diversos diplomas legais. Estas alterações incidem essencialmente sobre o Código Civil (no qual vão ser (re)introduzidas a maior parte das normas substantivas sobre a matéria do arrendamento urbano); sobre o Código de Processo Civil (para o qual vão ser transpostas diversas normas de natureza processual, que actualmente se encontram no Regime do Arrendamento Urbano); e sobre alguns aspectos pontuais de outros diplomas, como o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e o Código do Registo Predial;
- A segunda parte vai contemplar as denominadas “disposições gerais”, nas quais serão regulados diversos aspectos relacionados, designadamente, com as comunicações entre as partes do contrato de arrendamento, com a acção de despejo, com a consignação em depósito e com a determinação de rendas;
- Na terceira, o referido diploma irá integrar um conjunto de “normas transitórias”, algumas das quais aplicáveis aos contratos de arrendamento habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arren-

damento Urbano (RAU)¹ e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro², e outras - a maioria - aos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro;

- d) Por fim, a quarta e última parte do mencionado diploma será composta por diversas “normas finais” relacionadas, designadamente, com a aplicação do NRAU no tempo, com a revogação de muita da actual legislação relativa ao arrendamento urbano e com a aprovação de vários diplomas destinados a regulamentar inúmeros aspectos do NRAU.

Analisando as alterações que vão ser introduzidas ao nível do **regime substantivo do arrendamento urbano** - que, como referimos, vai regressar ao Código Civil - verificamos que há uma clara intenção de assegurar uma maior liberdade contratual no que respeita à definição do conteúdo dos contratos de arrendamento, o que, no futuro, irá desejavelmente resultar num maior equilíbrio entre a posição do senhorio e do arrendatário.

Aquela maior liberdade contratual - principalmente ao nível dos arrendamentos não habitacionais - decorre, sobretudo, do facto de muitos dos aspectos actualmente regulados por normas imperativas do RAU passarem a poder ser definidos por livre negociação entre as partes. Por exemplo, contrariamente ao que sucede com o RAU, que contém normas imperativas acerca da duração e denúncia dos arrendamentos comerciais, o NRAU vai permitir que, em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, estes aspectos (da duração, denúncia e oposição à renovação) sejam livremente acordados entre as partes.

Ao nível da extinção do contrato de arrendamento também vão ser introduzidas importantes alterações que contribuem para o mencionado restabelecimento do equilíbrio entre as partes contratantes.

Ao invés do que acontece com o RAU, no qual são taxativamente enumeradas as situações em que o senhorio pode resolver o arrendamento³, o futuro artigo 1083.º do Código Civil (CC) vai afastar aquela taxatividade, admitindo que o senhorio resolva o contrato sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte do arrendatário que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento.

Outra das inovações que o NRAU vai introduzir a este nível prende-se com o facto de, em determinadas situações, deixar de ser necessário recorrer à acção de despejo - muitas vezes demasiado morosa e dispendiosa - para obter a resolução do arrendamento. Referimo-nos, em especial, ao caso de mora superior a três meses quanto ao pagamento da renda, encargos ou despesas e ao caso de oposição pelo arrendatário à realização de obras ordenadas por autoridade pública⁴, nos quais o senhorio poderá resolver o arrendamento por simples comunicação.

A oposição à renovação do arrendamento por parte do senhorio também vai ser facilitada, uma vez que, com a entrada em vigor do NRAU, a mesma passará a ser feita por simples carta registada com aviso de recepção⁵.

Por outro lado, os prazos de pré-aviso previstos para a oposição à renovação e para a denúncia do arrendamento habitacional por parte do arrendatário vão ser aumentados de 90 para 120 dias.

Ainda quanto às novidades que vão ser introduzidas ao nível das formas de cessação do contrato, também devemos referir a disposição da alínea c) do futuro artigo 1101.º do CC, que prevê o direito do senhorio denunciar o contrato de duração indeterminada mediante pré-aviso de, pelo menos, 5 anos sobre a data em que pretenda a cessação. Embora o artigo 26.º da nova lei determine que este tipo de denúncia pelo senhorio não será aplicado aos contratos celebrados antes da data em que o referido diploma entrar em vigor, o número 6 daquele mesmo artigo estabelece que essa exclusão cessará no caso de, após a entrada em vigor do NRAU, ocorrer trespasse ou locação do estabelecimento que funciona no local arrendado ou, sendo o arrendatário uma sociedade, ocorrer transmissão de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da referida lei. Prevê-se, portanto, que com a entrada em vigor do NRAU o número deste tipo de operações (trespasse, locação do estabelecimento ou cessão de participações sociais representativas do capital de sociedades arrendatárias) venha a sofrer uma diminuição significativa.

Conforme decorre do acima exposto, é o senhorio quem vai obter maiores benefícios com a entrada em vigor do NRAU, uma vez que deixará de ficar sujeito a algumas das limitações que constam do RAU e que ainda assentam no pressuposto de que na relação de arrendamento, o inquilino é sempre a parte negocial mais fraca e, portanto, merecedora de maior protecção. No entanto, isto não significa, necessariamente, que o arrendatário vá ficar numa posição fragilizada. Tudo dependerá, na prática, da força negocial de cada uma das partes e das regras ditadas pela oferta e procura no mercado do arrendamento.

As alterações que esta reforma vai introduzir **a nível processual** também vão comportar importantes vantagens para o senhorio e, desejavelmente, vão reduzir o número de acções de despejo pendentes nos nossos Tribunais. O aumento do número de títulos executivos extrajudiciais irá permitir que, em muitas situações, o senhorio possa exigir a desocupação imediata do imóvel, sem que para isso seja necessário obter previamente uma sentença judicial na qual se decreta a resolução do contrato (ver artigo sobre “Os Procedimentos Judiciais no Novo Regime do Arrendamento Urbano”).

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

² O Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, veio permitir que os arrendamentos para comércio ou indústria, para exercício de profissão liberal e para outros fins lícitos não habitacionais fossem celebrados por duração limitada.

³ Resolução esta que tem sempre de ser decretada pelo Tribunal no âmbito de uma acção de despejo.

⁴ No entanto, se o arrendatário, no prazo de 3 meses, puser fim à mora ou à oposição à realização das obras, a resolução feita por simples comunicação ficará sem efeito. Embora o NRAU não seja claro quanto a este aspecto, julgamos que este prazo de 3 meses se contará a partir do momento em que o arrendatário receber a comunicação através da qual o senhorio resolve o arrendamento.

⁵ Enquanto que o artigo 100.º, n.º 2, do RAU determina que a denúncia de arrendamento de duração limitada pelo senhorio deve ser feita por meio de notificação judicial avulsa, da conjugação entre os futuros artigos 1097.º do CC e 9.º da nova lei resulta que a “oposição à renovação” por parte do senhorio poderá ser feita por simples comunicação (carta registada com aviso de recepção) ao arrendatário.

No que respeita às denominadas **normas transitórias** que, na sua grande maioria, estabelecem regras acerca da actualização das rendas praticadas nos arrendamentos mais antigos, já temos maiores dúvidas acerca do papel que as mesmas vão desempenhar na prossecução dos objectivos visados pela reforma.

De facto, a actualização de rendas nelas prevista, que pode ser exigida por referência aos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, irá depender sempre de uma prévia avaliação do imóvel nos termos do CIMI, da qual resultará, com grande probabilidade, um aumento considerável do valor patrimonial do imóvel e, conseqüentemente, do montante devido pelo respectivo proprietário a título de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)⁶.

Para além do acréscimo das respectivas responsabilidades fiscais, o senhorio que pretenda promover a actualização de rendas poderá, ainda, ter de incorrer em outro tipo de despesas. Estamos a pensar, designadamente, nos casos em que se mostre necessário realizar obras nos imóveis arrendados de modo a assegurar que o correspondente coeficiente de conservação permita tal actualização de rendas⁷.

Estes são apenas alguns dos aspectos que levam a que as entidades que representam os proprietários critiquem esta reforma, alegando que os aumentos de renda previstos nas referidas normas transitórias não são suficientes para fazer face aos custos acrescidos em que os senhorios vão ter de incorrer⁸.

No entanto, as críticas a esta reforma e, em especial, ao regime de actualização de rendas nos contratos mais antigos não partem só dos senhorios. As associações representativas dos inquilinos também são bastante críticas quanto a este aspecto, invocando que a situação financeira de muitos dos arrendatários não lhes irá permitir suportar os aumentos de renda previstos.

Assim, embora ainda seja difícil avaliar os efeitos práticos que este regime de actualização de rendas vai surtir, não podemos desconsiderar a hipótese, que pode vir a confirmar-se em muitos casos, dos senhorios não tomarem a iniciativa de actualizar as rendas por considerarem que o limite máximo dessa actualização não lhes permite cobrir, dentro de um prazo razoável, os encargos fiscais e os custos em que vão incorrer com as obras que vão ter de realizar e de, por sua vez, os arrendatários não intimarem os senhorios para a realização de obras por recearem as repercussões que as mesmas podem ter ao nível do coeficiente de conservação e, conseqüentemente, do montante da renda actualizada⁹.

Em conclusão, embora esta reforma constitua um bom contributo para melhorar o funcionamento do mercado de arrendamento urbano, cremos que, na prática, as alterações introduzidas pela mesma ficam aquém das expectativas criadas durante a discussão do projecto que está na sua base. Resta-nos, portanto, aguardar pela publicação e entrada em vigor do NRAU para verificarmos se este novo enquadramento legal vai ou não contribuir de forma significativa para a prossecução dos objectivos visados pelo actual executivo.

Cumpramos notar, contudo, que muitos dos aspectos da proposta aprovada ainda podem e devem ser melhorados. O Governo poderá aproveitar para introduzir tais melhoramentos nos diversos diplomas regulamentares que, de acordo com os artigos 62.º e 63.º da proposta do NRAU, deverá aprovar, a saber: regime jurídico das obras coercivas; definição do conceito fiscal de prédio devoluto; regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido; regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação; regime de atribuição do subsídio de renda; regime do património urbano do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas e regime das respectivas rendas; regime de intervenção dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos de pensões em programas de renovação e requalificação urbana; criação do observatório da habitação e da reabilitação urbana e da base de dados da habitação; e regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais. ■

⁵ Enquanto que o artigo 100.º, n.º 2, do RAU determina que a denúncia de arrendamento de duração limitada pelo senhorio deve ser feita por meio de notificação judicial avulsa, da conjugação entre os futuros artigos 1097.º do CC e 9.º da nova lei resulta que a “oposição à renovação” por parte do senhorio poderá ser feita por simples comunicação (carta registada com aviso de recepção) ao arrendatário.

⁶ Embora o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, preveja uma avaliação geral dos prédios urbanos no prazo de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do CIMI a verdade é que, actualmente, a referida avaliação geral está longe de estar concluída e a generalidade dos imóveis no nosso país continuam a ter um valor patrimonial inferior ao respectivo valor de mercado. Assim, este regime de actualização de rendas poderá vir a acelerar a reavaliação patrimonial de muitos dos imóveis mais antigos com o conseqüente aumento das receitas do Estado ao nível de IMI.

⁷ De acordo com o projecto do NRAU, os imóveis com mais de 10 anos serão sujeitos à aplicação de um coeficiente de conservação que pode variar entre 0,5 (que corresponde a um estado de conservação “péssimo”) e 1,2 (que corresponde a um estado de conservação “excelente”). De acordo com o artigo 35.º da nova lei o senhorio só poderá promover a actualização de rendas quando o estado de conservação do prédio seja considerado “médio”, “bom” ou “excelente”. Se esse estado de conservação for “mau” ou “péssimo” o senhorio só poderá actualizar as rendas depois de realizar as obras necessárias para esse efeito. Os critérios que vão presidir à determinação destes níveis e coeficientes de conservação vão ser objecto de posterior regulamentação.

⁸ Outro dos aspectos que tem sido bastante criticado pelos proprietários diz respeito ao agravamento da taxa de IMI aplicável aos prédios devolutos. De acordo com a futura redacção do artigo 112.º do CIMI, as taxas de IMI previstas para os prédios urbanos serão elevadas para o dobro nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano.

⁹ Existe uma maior probabilidade deste tipo de situações se vir a verificar nos arrendamentos habitacionais uma vez que nos arrendamentos para fins não habitacionais a renda pode ser actualizada independentemente do nível de conservação do locado.



Maria José Verde
mjv@plmj.pt

O Novo Regime Substantivo do Arrendamento Urbano



Hugo Batista Mendonça
hbm@plmj.pt

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) distingue-se, quanto a vários aspectos, tanto do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), actualmente em vigor, como do regime que foi proposto pelo anterior executivo. Um desses aspectos respeita, des-

de logo, à classificação dos contratos de arrendamento quanto ao seu fim: enquanto no RAU essa classificação é quadripartida (consoante os arrendamentos se destinem a habitação, comércio ou indústria, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita), o NRAU vai

introduzir uma classificação bipartida, distinguindo apenas os arrendamentos para fim habitacional dos arrendamentos para fim não habitacional.

No presente texto, pretendemos fazer uma breve análise das principais disposições gerais e disposições especiais - próprias de cada um dos tipos de arrendamento acima mencionados - que vão ser aplicadas a todos os contratos de arrendamento que forem celebrados após a entrada em vigor do NRAU bem como, ainda que com algumas limitações, aos arrendamentos que naquela data já se encontrem em vigor.

Tal análise será feita por remissão para os artigos que o NRAU vai incorporar no Código Civil (CC), dado que, com a entrada em vigor daquele diploma, o regime substantivo do arrendamento urbano irá, na sua grande parte, retomar o lugar que ocupou neste Código, onde, até 1990, foi tratado como uma subcategoria do contrato de locação.

Não é assim nossa intenção descrever de forma exaustiva o futuro regime substantivo do arrendamento urbano, até porque o presente texto não seria o meio adequado para o fazermos, mas antes analisar algumas das principais alterações que o NRAU vai introduzir quando comparado com o RAU.

I – Disposições Gerais:

Actualmente, o Código Civil já integra diversas normas directamente aplicáveis aos contratos de arrendamento urbano. Referimo-nos, em especial, aos artigos 1022.º a 1063.º, que contêm várias disposições que regem a generalidade dos contratos de locação.

Com o NRAU, o legislador vai aditar ao Código Civil os artigos 1064.º a 1113.º, que, como referimos, serão aplicados a todos os contratos de arrendamento de prédios urbanos que venham a ser celebrados após a sua entrada em vigor. De acordo com os artigos 26.º, 28.º e 59.º da nova lei, aquelas normas do Código Civil também serão aplicadas, ainda que com algumas limitações, aos contratos anteriores ao NRAU que subsistam à data da sua entrada em vigor.

Através destes novos artigos, o legislador vai alterar diversos aspectos do actual regime, entre os quais destacamos os seguintes:

Forma do Contrato: O futuro artigo 1069.º do CC estabelece que o contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito, desde que tenha duração superior a 6 meses.

Este artigo 1069.º apresenta, pois, algumas diferenças comparativamente com a regra que consta do actual artigo 7.º do RAU, no qual se estipula a forma escrita para todos os contratos de arrendamento, permitindo-se, contudo, que a inobservância dessa forma seja suprida mediante a exibição dos competentes recibos de renda.

Antecipação das Rendas e Caução: O novo artigo 1076.º do CC determina que as partes contraentes podem, por um lado, acordar que o pagamento da renda seja antecipado até três meses e, por outro lado, fixar caução, por qualquer das formas legalmente previstas, destinada a garantir o cumprimento das obrigações respectivas.

Aquela disposição vai, assim, aumentar o prazo máximo de antecipação de rendas que, no actual artigo 21.º do RAU, se encontra fixado em 1 mês. Em nossa opinião, tal disposição também vai pôr fim ao limite resultante do artigo 14.º do Decreto Preambular ao RAU, no qual se estabelece que os senhorios que recebam quantia superior ao mês de caução na celebração do contrato cometem o crime de especulação.

Actualização da Renda: No novo artigo 1077.º do CC refere-se que, independentemente do tipo de arrendamento urbano e do prazo pelo qual o mesmo haja sido celebrado, as partes podem estipular, por escrito, a possibilidade de actualização da renda e o respectivo regime. Se nada for estipulado, as rendas serão actualizadas anualmente de acordo com os coeficientes publicados para o efeito.

Com a entrada em vigor desta disposição ficará quebrado o limite que resulta do actual artigo 99.º, n.º 2 do RAU, no qual se determina que, no caso dos arrendamentos para habitação de duração limitada, as partes só são livres de convencionar o regime de actualização de rendas se o contrato for celebrado por prazo igual ou superior a oito anos.

Encargos e Despesas: O novo artigo 1078.º do CC determina que as partes são livres de acordar, por escrito, o regime da responsabilidade pelos encargos e despesas relacionadas com o locado, prevendo um regime supletivo a aplicar no caso de os contraentes nada estabelecerem quanto a este aspecto.

Dado que esta questão não se encontra regulada no RAU, acreditamos que o futuro artigo 1078.º do CC poderá contribuir para evitar alguns conflitos entre senhorio e arrendatário.

Cessaçao do Contrato: O futuro artigo 1079.º do CC enumera as mesmas formas de cessação que já se encontram previstas no RAU (a saber: acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei). Verificamos, contudo, que o regime de algumas destas formas de cessação do contrato de arrendamento vai ser objecto de importantes alterações.

Uma das principais alterações vai ser introduzida, precisamente, ao nível da resolução dos contratos de arrendamento. Enquanto o actual artigo 64.º do RAU enumera taxativamente todos os fundamentos que podem dar causa à resolução do arrendamento, o novo artigo 1083.º do CC vai permitir que essa resolução seja promovida sempre que ocorra uma situação de “incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”¹.

Outra novidade que vai ser introduzida respeita ao facto de, em determinadas situações, deixar de ser necessário o recurso à acção de despejo para obter a resolução do arrendamento. Referimo-nos, em especial, aos casos de mora superior a três meses quanto ao

pagamento de rendas, encargos ou despesas e aos casos em que o arrendatário se oponha à realização de obras ordenadas por autoridade pública (novos artigos 1083.º, n.º 3, e 1084.º do CC), nos quais o senhorio poderá resolver o arrendamento através de simples comunicação ao arrendatário². Esta é, sem dúvida, uma das inovações mais importantes que o NRAU vai introduzir e que, de futuro, irá permitir reduzir o número de acções de despejo pendentes nos nossos Tribunais.

Preferência do Arrendatário na Aquisição do Locado: Enquanto o RAU determina que o arrendatário tem direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano, o NRAU vai aumentar esse prazo para três anos, limitando assim o número de situações em que os senhorios são obrigados a dar preferência aos arrendatários³.

II – Dos Arrendamentos para Fins Habitacionais:

Passando à análise das normas especiais que vão compor a subsecção dos arrendamentos para habitação (futuros artigos 1092.º a 1107.º do CC), importa destacar os seguintes aspectos relacionados com a duração, cessação e transmissão dos contratos para fins habitacionais:

i) Da Duração e Cessação:

De acordo com o novo artigo 1094.º do CC os contratos de arrendamento para habitação poderão, quanto à sua duração, ser celebrados com prazo certo ou por duração indeterminada.

a) No que respeita aos **contratos com prazo certo**, o novo artigo 1095.º do CC irá estabelecer que o arrendamento tem de ser celebrado por um prazo de duração inicial compreendido entre 5 e 30 anos⁴.

No termo do referido prazo de duração inicial, os contratos celebrados por prazo certo renovar-se-ão automaticamente, salvo se alguma das partes se opuser a essa renovação⁵.

A oposição à renovação por parte do senhorio deverá ser realizada mediante comunicação (carta registada com aviso de recepção) remetida ao arrendatário com a antecedência mínima de 1 ano sobre o termo do contrato (artigo 1097.º do CC). O NRAU irá, assim, simplificar o procedimento actualmente previsto no artigo 100.º, n.º 2, do RAU, no qual se exige que a “denúncia” do arrendamento pelo senhorio seja realizada através de notificação judicial avulsa.

Por seu lado, o arrendatário também poderá fazer cessar o arrendamento para o termo do respectivo prazo de duração ou de renovação, devendo, para esse efeito, comunicar ao senhorio, com a antecedência mínima de 120 dias, a sua oposição à renovação do arrendamento. Vai, portanto, verificar-se um aumento do período de pré-aviso de 90 dias actualmente previsto no artigo 100.º, n.º 4, do RAU para os casos de “denúncia” pelo arrendatário.

Depois de decorridos seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário terá, ainda, a faculdade de, a todo o tempo, denunciar⁶ o arrendamento, devendo comunicar essa sua intenção ao senhorio com a antecedência mínima de 120 dias. Também quanto a este aspecto se verificam algumas alterações comparativamente com o regime da

“revogação unilateral” que se encontra previsto no RAU, uma vez que, por um lado, o prazo de pré-aviso vai aumentar de 90 para 120 dias e, por outro, com a entrada em vigor do NRAU a denúncia pelo arrendatário só será admissível depois do contrato de arrendamento se encontrar em vigor há mais de 6 meses⁷.

b) Os **contratos de duração indeterminada**, como o próprio nome indica, são os contratos nos quais as partes não fixam antecipadamente o respectivo período de duração. Isso não significa, no entanto, que as partes fiquem eternamente vinculadas por tais contratos, até porque, por definição legal, o arrendamento é um contrato temporário.

Para além das causas de cessação que vão constar do artigo 1079.º do CC, estes contratos de arrendamento de duração indeterminada também poderão cessar por denúncia promovida pelo arrendatário ou pelo senhorio.

O arrendatário poderá denunciar este tipo de contrato a todo o tempo e sem qualquer justificação em particular, desde que, para esse efeito, comunique (por carta registada com aviso de recepção) essa sua intenção ao senhorio com a antecedência mínima de 120 dias. Esta denúncia produzirá sempre efeitos no final de um mês de calendário.

Por seu turno, o senhorio poderá, em termos gerais, denunciar este tipo de contrato nas seguintes situações (previstas no futuro artigo 1101.º do CC)⁸:

- Caso o senhorio necessite do locado para habitação própria ou dos seus descendentes em primeiro grau⁹;
- Caso o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos;
- Independentemente de qualquer motivo, desde que comunique (por carta registada com aviso de recepção) a denúncia ao arrendatário com 5 anos de antecedência sobre a data em que pretende a cessação do arrendamento. Neste caso, a denúncia deverá ser posteriormente confirmada através de nova comunicação realizada com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano em relação à data em que produzirá efeitos¹⁰.

¹ Embora a taxatividade das causas de resolução seja afastada por esta disposição, o n.º 2 do referido artigo 1083.º faz uma enumeração, meramente exemplificativa, de vários casos em que a resolução do contrato por parte do senhorio é admissível.

² Esta comunicação deverá, no entanto, ser efectuada mediante notificação avulsa ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução.

³ Cumpre referir que, por força do artigo 58.º da nova lei, a entrada em vigor do NRAU não irá determinar a perda do direito de preferência por parte dos arrendatários que, de acordo com o regime do RAU, já sejam titulares de tal direito (i.e., que na data de entrada em vigor do NRAU já sejam arrendatários há mais de 1 ano).

⁴ Salvo se se tratar de contrato para habitação não permanente ou para fins transitórios especiais, caso em que poderá ser celebrado por prazo inferior a 5 anos.

⁵ O conceito de “oposição à renovação” utilizado no NRAU corresponde, em termos gerais, ao conceito de “denúncia” constante do RAU.

⁶ Em termos gerais, o conceito de “denúncia” utilizado pelo NRAU corresponde ao conceito de “revogação” que vem referido no artigo 100.º, n.º 4, do RAU.

⁷ No contexto do RAU nada impede que o arrendatário proceda à revogação unilateral do contrato no dia imediatamente posterior ao da sua celebração.

⁸ O Código Civil irá conter diversas regras destinadas a regular quer os requisitos quer o procedimento que deve ser observado para que o senhorio proceda à denúncia deste tipo de contratos.

⁹ A denúncia feita com base neste fundamento dependerá do pagamento de uma compensação ao arrendatário e da verificação de determinados requisitos especificados no futuro artigo 1102.º do Código Civil.

ii) Da Transmissão:

O NRAU também vai alterar alguns aspectos relacionados com a transmissão do arrendamento por morte do arrendatário, que actualmente se encontra regulada nos artigos 85.º e seguintes do RAU.

De acordo com o novo artigo 1106.º do CC, o arrendamento para habitação não caducará por morte do arrendatário quando lhe sobreviva: (a) cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário viva no locado em união de facto há mais de um ano; ou (b) pessoa que com ele resida em economia comum há mais de um ano. De acordo com o número 2 daquele artigo 1106.º, a posição de arrendatário transmitir-se-á, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, viva em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho, ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residam em economia comum há mais de um ano.

Em termos gerais, podemos dizer que os contratos de arrendamento que forem celebrados após a entrada em vigor do NRAU vão beneficiar de um regime de transmissão por morte consideravelmente mais favorável (para o arrendatário/transmissário) do que aquele que será aplicado aos arrendamentos anteriores, cuja transmissão irá ficar sujeita a maiores restrições, impostas pela norma transitória constante do artigo 57.º da nova lei.

III – Dos Arrendamentos para Fins não Habitacionais:

Passando agora à análise dos futuros artigos 1108.º a 1113.º do Código Civil, que vão integrar a subsecção específica dos arrendamentos para fins não habitacionais, devemos começar por referir que, comparativamente com o regime que consta do RAU, os mesmos vão permitir uma maior liberdade na fixação do conteúdo do contrato.

Por exemplo, ao contrário do que sucede no RAU, que contém normas imperativas que regulam a duração e a denúncia dos arrendamentos comerciais¹¹, o NRAU vai permitir que, em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, estes aspectos (da duração, denúncia e oposição à renovação) sejam livremente acordados pelas partes. No entanto, na falta de estipulação, determina o futuro artigo 1110.º, n.º 2, do CC que o contrato de arrendamento para fins não habitacionais considerar-se-á celebrado por prazo certo, pelo período de dez anos,

não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.

Para além desta alteração, que será sem dúvida a mais importante no âmbito dos arrendamentos para fins não habitacionais, o NRAU também vai modificar alguns aspectos pontuais do actual regime. Referimo-nos, designadamente, ao futuro artigo 1112.º, n.º 4, do CC, que passará a prever a possibilidade das partes afastarem previamente o direito de preferência do senhorio, no caso de trespasse do estabelecimento que funciona no locado.

IV – Considerações Finais:

Não obstante as inúmeras críticas de vários sectores, consideramos que, em termos gerais, o regime substantivo que vai ser (re)introduzido no Código Civil vai contribuir para a “modernização”, há muito esperada, da legislação que rege o contrato de arrendamento urbano, sobretudo no campo dos arrendamentos não habitacionais, devolvendo às partes uma maior liberdade de estipulação. Ao contrário do que sucede com o actual regime do RAU, que ainda assenta no pressuposto de que o arrendatário é sempre o contraente com menor capacidade negocial e, portanto, merecedor de maior protecção (o que muitas vezes se mostra desadequado à realidade), o NRAU pretende restabelecer um maior equilíbrio entre a posição de arrendatário e senhorio.

Contudo, também devemos referir que algumas das disposições da nova lei são pouco claras acerca de aspectos fundamentais da relação arrendatícia, sendo susceptíveis de vir a originar divergências interpretativas e, conseqüentemente, alguns conflitos entre senhorios e arrendatários.

Considerando que a segurança jurídica também é um elemento fundamental para permitir um desenvolvimento salutar do mercado do arrendamento urbano, esperamos que estas dúvidas sejam rapidamente esclarecidas na legislação que irá regulamentar diversos aspectos do NRAU e, se assim não for, através da jurisprudência que entretanto for produzida. ■

¹⁰ É de notar que, de acordo com o artigo 26.º da nova lei, os arrendamentos anteriores ao NRAU não podem, em princípio, ser denunciados nestes termos. Contudo, caso ocorra alguma das situações previstas no número 6 desse mesmo artigo (trespasse, cessão de exploração ou transmissão de mais de 50% das participações no capital da sociedade arrendatária após a entrada em vigor do NRAU) tais contratos também poderão ser denunciados pelo senhorio mediante pré-aviso de 5 anos.

¹¹ De acordo com as quais os arrendamentos de duração efectiva para fins comerciais têm de ser, por regra, celebrados por um período de duração mínimo de 5 anos e caso o senhorio pretenda denunciá-los, para o termo do respectivo período de duração ou de renovação, terá de o fazer por meio de notificação judicial avulsa.

O Fim do Vinculismo no Arrendamento (Habitacional) Urbano?



Filipa Cansado Carvalho
fcc@plmj.pt

O ainda vigente Regime do Arrendamento Urbano (RAU) caracteriza-se por ser um regime vinculístico que, em termos sintéticos, se traduz na perpetuação tendencial dos arrendamentos¹, tendo o mesmo surgido, de forma faseada, na sequência da introdução de diversas normas que, em termos gerais, dificultam a cessação e/ou a alteração dos contratos de arrendamento (esta sobretudo em matéria de rendas) quando isto prejudique, ainda que apenas em teoria, o arrendatário².

Assim, ainda que de modo algo simplista, constata-se que subjacente ao vinculismo existe uma presunção do “bom arrendatário” contra o “mau senhorio”, que justifica a criação legal de um desequilíbrio entre as partes contratantes.

Já há muito que o vinculismo foi, de forma consensual, identificado como estando na génese da maior parte dos problemas que se reconhecem existir no mercado do arrendamento urbano³.

Assim sendo, e em vésperas da publicação do NRAU, é de toda a pertinência analisar o regime que dentro de pouco tempo, regerá a matéria do arrendamento urbano, comparando-o com o actual regime para verificar de que forma esta questão vai ser abordada e determinar se vamos continuar a ter uma tendência vinculística ou se, pelo contrário, vamos regressar, no que a este tipo de contratos respeita e tal como é regra em direito civil, ao domínio da autonomia contratual⁴. Importa, assim, determinar se as alterações que vão ser introduzidas, sobretudo ao nível do regime da cessação do contrato e da actualização das rendas, são ou não suficientes para afirmar que o NRAU vai inverter a tendência vinculística ainda existente.

Ao confrontarmos o RAU com o NRAU verificamos que o facto de o senhorio passar a ter a faculdade de resolver o contrato de arrendamento de forma extrajudicial é, sem dúvida, uma das grandes novidades do novo regime⁵. Contudo, o alcance desta alteração não é tão grande como a redacção do novo artigo 1047.º do Código Civil poderia sugerir, dado que, na prática, o senhorio apenas terá a possibilidade de resolver o contrato sem recurso aos tribunais em dois casos⁶. Ainda assim, esta alteração constitui um passo importante no sentido do “desvinculismo”, até porque um dos casos em que a resolução do contrato por mera comunicação ao arrendatário é possível é o de não pagamento de rendas, porventura o motivo que actualmente é invocado com mais frequência pelos senhorios para fundamentar essa resolução. Verifica-se, portanto, uma clara intenção por parte do legislador de facilitar a resolução dos contratos de arrendamento nestas situações.

No entanto, sem pormos em causa as boas intenções do legislador quanto a este aspecto, sempre devemos referir que não deixa de ser chocante o facto de este novo regime, que foi elaborado no contexto acima descrito e em cuja Exposição de Motivos se reconhece implicitamente a necessidade de pôr cobro ao vinculismo e às desigualdades existentes entre senhorio e arrendatário, admitir a possibilidade de o arrendatário só ser efectivamente obrigado a desocupar o locado depois de nele permanecer durante seis meses sem pagar renda.

Na verdade, e ainda quanto à resolução do contrato de arrendamento, consideramos que a grande alteração em termos da dicotomia vinculismo/autonomia contratual (e não só) resulta da transição de um regime em que o senhorio apenas pode resolver o contrato com algum dos fundamentos expressamente previstos na lei para um regime em que o mesmo poderá resolver esse contrato caso se verifique qualquer situação de “incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”, regra esta que, face à letra da lei, também passará a reger a resolução do contrato pelo arrendatário⁸.

Outra mudança que também consideramos relevante para os fins que agora nos ocupam, corresponde à futura limitação da faculdade que assiste ao arrendatário de fazer caducar o direito do senhorio resolver o arrendamento com base na falta de pagamento de rendas pelo primeiro. Enquanto o RAU permite que o arrendatário, de forma sistemática e sem qualquer limite, impeça a resolução do contrato por falta de pagamento de rendas se, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito do senhorio, o mesmo pagar ou depositar as somas devidas acresci-

das de 50% a título de indemnização, com a entrada em vigor do NRAU o arrendatário apenas poderá fazer uso dessa faculdade uma única vez por contrato⁹ (esta alteração irá, assim, diminuir consideravelmente o número de situações em que, sem grande justificação, o arrendatário infractor é beneficiado em detrimento de um senhorio muitas vezes cumpridor).

Ainda no que respeita à cessação do contrato, cumpre referir que, com a entrada em vigor do NRAU, vai ser acrescentada, na alínea g) do artigo 1051.º do Código Civil, uma nova situação de caducidade do arrendamento, de acordo com a qual o contrato caducará quando cessem os serviços que determinaram a entrega da coisa locada. Em contrapartida, o legislador vai aumentar o prazo durante o qual o arrendatário pode permanecer no locado após a caducidade do contrato de três para seis meses, o que não só contraria a tendência geral anti-vinculismo como também é, pelo menos nalguns casos de caducidade, difícil de justificar.

No que respeita aos contratos (habitação) de duração limitada ou com prazo certo, vão ser dados tímidos passos no sentido de uma maior autonomia contratual das partes. Assim, o regime da denúncia do contrato pelo senhorio foi alterado, deixando este, com a entrada em vigor do NRAU, de ter de recorrer à notificação judicial avulsa para denunciar o arrendamento.

Por outro lado, o pré-aviso a dar pelo arrendatário em caso de denúncia foi aumentado de noventa para cento e vinte dias, o mesmo se passando com a revogação a todo o tempo do contrato, que além disso passa apenas a ser possível depois de decorridos seis meses sobre o início de vigência do arrendamento¹⁰.

Quanto a este tipo de contratos, a nossa principal crítica reside no facto de o NRAU manter o prazo de duração mínima fixado em 5 anos, sobretudo quando este prazo apenas é vinculativo para o senhorio (uma vez que o arrendatário pode libertar-se do contrato muito antes do respectivo termo). No fundo, parece-nos que o legislador continua a não confiar – sem razão, a nosso ver – na capacidade dos arrendatários protegerem os seus próprios interesses...

¹ Em flagrante oposição com a natureza originariamente temporária deste tipo de contrato.

² Assim, são vinculísticas, por exemplo, as normas que impedem a cessação do contrato pelo senhorio sem justa causa, limitam as situações em que podem ocorrer despejos por incumprimento do arrendatário, dificultam ou impedem as actualizações de renda, etc.

³ A exposição de motivos do NRAU, ainda que de forma menos óbvia que a anterior proposta de lei, não é excepção, como se pode ver nomeadamente das páginas 8 a 10.

⁴ Cumpre-nos ressaltar que, dada a natureza do presente texto, não pretendemos levar a cabo este exercício de forma exaustiva.

⁵ De acordo com o RAU, a resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do arrendatário tem de ser impreterivelmente decretada pelo Tribunal.

⁶ O NRAU determina que “é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública...”.

⁷ É este o resultado prático da cumulação dos novos artigos 1083.º n.º 3, 1084.º n.º 1 e 1087.º do CC.

⁸ Tal como também passará a ser aplicável ao arrendatário o prazo de caducidade de um ano para terminar o contrato por incumprimento do senhorio. Embora tal não seja muito relevante em virtude das possibilidades mais alargadas ao dispor do arrendatário para se libertar do contrato, esta equiparação não deixa de ser interessante de um ponto de vista pedagógico.

⁹ Artigos 1048.º, número 2, e 1041.º do CC.

¹⁰ Destas alterações se pode ver que embora o vinculismo esteja normalmente associado a desequilíbrios entre as partes, nem sempre a eliminação ou atenuação desses desequilíbrios leva a um menor vinculismo. Com efeito, neste caso foram atenuadas as discrepâncias entre as posições das partes mas paradoxalmente podemos afirmar que o “nível de vinculismo” aumentou, pelo menos quanto ao arrendatário.

No que se refere ao regime dos contratos de arrendamento por tempo indeterminado (o qual, diga-se, será o regime aplicável no caso das partes nada estabelecerem quanto a este aspecto), o mesmo revela uma maior propensão para a perpetuação do arrendamento do que o regime aplicável aos contratos por prazo certo.

No entanto, o NRAU também vai introduzir uma alteração muito significativa no que a este tipo de contratos (por prazo indeterminado) respeita, passando a admitir que, para além das situações já previstas no RAU, o senhorio também possa denunciar o arrendamento sem necessidade de invocar qualquer motivo específico desde que, para esse efeito, dê ao arrendatário um pré-aviso mínimo de cinco anos¹¹.

Assim, embora se continue a verificar uma enorme discrepância entre senhorio e arrendatário relativamente a este aspecto – na medida em que o prazo para este último terminar o contrato independentemente de qualquer justificação é de 120 dias –, vai passar a existir uma forma de o senhorio denunciar o contrato fora dos casos que actualmente estão concreta e expressamente previstos no RAU, o que é um grande passo no sentido do “desvinculismo”. Os senhorios poderão vir a lançar mão deste tipo de denúncia mesmo nos casos em que tenham a intenção de utilizar o locado para habitação ou de nele fazerem obras, uma vez que a denúncia feita com base nestes motivos vai continuar condicionada à verificação de determinados requisitos, bem como a implicar o recurso aos tribunais e a envolver custos adicionais para o senhorio.

O regime aplicável à denúncia do arrendamento pelo senhorio com base em algum dos motivos que actualmente já se encontram previstos no RAU (necessidade habitacional do senhorio ou dos seus descendentes e realização obras profundas no locado) também vai sofrer algumas alterações. Assim, e a título de exemplo, a indemnização devida ao arrendatário na sequência de denúncia fundada na necessidade habitacional do senhorio vai ser reduzida de dois anos e meio para um ano de renda. Por outro lado, se a denúncia for motivada pela realização de obras, o senhorio passará a ter de indemnizar o arrendatário por todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados por este, indemnização essa que nunca poderá ser inferior a dois anos de renda¹².

No que respeita às alterações que vão ser introduzidas ao nível das rendas, cumpre referir que o NRAU vai passar a reconhecer como regra a liberdade das partes em estipular a possibilidade e as regras que devem presidir à actualização de rendas (em substituição da actual regra, de acordo com a letra da qual a actualização só é “permitida nos casos previstos na lei e pela forma nela regulada”). No entanto, a relevância desta alteração é sobretudo pedagógica, na medida em que, em termos práticos, na maioria dos arrendamentos celebrados no contexto do RAU já é possível usar dessa liberdade.

Relativamente à transmissão do arrendamento por morte do primitivo arrendatário, o NRAU vai alargar o número de situações em

que a mesma pode ocorrer. Contudo, fazendo um balanço geral das alterações que vão ser introduzidas quanto a este aspecto, julgamos que o anti-vinculismo vai vencer, uma vez que aquele alargamento apenas irá aproveitar os contratos que forem celebrados após a entrada em vigor do NRAU, nos quais, presume-se, serão praticadas rendas próximas do valor médio de mercado. Assim, prevê-se que este novo regime ponha fim às fraudes que ainda são frequentes à luz do RAU e que dão lugar à ocorrência de inúmeras situações em o senhorio se vê obrigado a “aceitar” que o arrendamento se transmita sem que a renda possa ser aumentada (ou, sendo-o, tendo o aumento como limite o montante da renda condicionada, que é quase sempre fixado bastante abaixo do valor de mercado).

Os maiores avanços na direcção de uma verdadeira igualdade entre as partes surgem, naturalmente, por referência aos arrendamentos para fins não habitacionais, onde, podemos dizer de forma histórica, são estabelecidos os mesmos prazos supletivos de denúncia para senhorio e arrendatário.

Ironicamente, para estes contratos foi estabelecido um prazo de duração supletivo de dez anos, o que, quando se reconhece que a perpetuidade dos arrendamentos não é um valor a preservar, nos parece algo estranho¹³.

Tendo em conta o que antecede, parece-nos que embora o novo regime tenha ainda muitos resquícios de vinculismo, foram dados passos fundamentais no sentido de uma maior liberdade contratual das partes bem como no caminho da restituição da natureza temporária ao contrato de arrendamento. Destacamos, como fundamental a este propósito, a possibilidade dos senhorios porem fim aos contratos sem prazo certo independentemente de qualquer motivo.

Por estar relacionado com a temática do vinculismo, também devemos frisar que o NRAU vai reduzir as desigualdades entre senhorio e arrendatário. Contudo, na medida em que permanecem discrepâncias entre as posições de senhorio e arrendatário, que a nosso ver não se justificam, acreditamos que ainda muito há a fazer neste campo.

Resta agora ver como vão os Tribunais interpretar e aplicar este novo regime, designadamente se a clara intenção do legislador de avançar no sentido de um menor vinculismo vai ser respeitada pelo poder judicial ou se, pelo contrário, o pendor de protecção do arrendatário que tem caracterizado as decisões dos nossos Tribunais, vai prevalecer contra a letra e o espírito da nova lei. ■

¹¹ Além de ser necessário cumprir outros requisitos prescritos na lei.

¹² O NRAU estabelece outras alternativas ao pagamento da indemnização. Contudo, caso as partes não logrem alcançar um acordo sobre a alternativa a aplicar, o senhorio terá de pagar esta indemnização.

¹³ Também aqui se vê que vinculismo e desigualdade entre as partes nem sempre são sinónimos.

Os Procedimentos Judiciais no Novo Regime do Arrendamento Urbano



Ana Rita João

aoj@plmj.pt

No Regime do Arrendamento Urbano (RAU) a acção de despejo é composta por uma fase declarativa, que visa a obtenção de uma sentença que declare a extinção do contrato de arrendamento e ordene a desocupação do local arrendado, e por uma fase executiva, destinada à recuperação efectiva do locado pelo senhorio, através da execução do mandado de despejo obtido na fase declarativa, nos casos em que o arrendatário se recusa a cumprir o ordenado pelo Tribunal.

A morosidade no desfecho das acções declarativas, que obriga o senhorio a aguardar vários anos para obter uma sentença que decreta a cessação do arrendamento, tornou urgente a adopção de medidas que agilizem os procedimentos destinados à desocupação dos locais arrendados, não só para minorar os prejuízos que a pendência processual causa ao senhorio mas também para aliviar os tribunais portugueses actualmente “afogados” com acções de despejo.

Para esse efeito, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) vai prever um conjunto de novos títulos executivos extrajudiciais, que podem ser utilizados pelo senhorio para exigir a desocupação do local arrendado sem que para tal tenha de intentar prévia acção declarativa.

Tais títulos executivos extrajudiciais são, de acordo com o artigo 15.º da proposta do NRAU, os seguintes:

- a) O contrato de arrendamento acompanhado do respectivo acordo de revogação, nos casos em que o contrato de arrendamento tenha cessado por acordo das partes;
- b) O contrato de arrendamento celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, nos casos em que tal contrato tenha caducado por decurso do respectivo prazo de duração;
- c) O contrato de arrendamento com prazo certo acompanhado da carta registada com aviso de recepção, através da qual o senhorio tenha manifestado a sua oposição à renovação do contrato (note-se que a oposição à renovação pelo senhorio deve, por regra, ser comunicada ao arrendatário com uma antecedência mínima de um ano, relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação);
- d) O contrato de arrendamento de duração indeterminada acompanhado das cartas de denúncia (note-se que, nestes contratos, a denúncia pelo senhorio deve ser comunicada ao arrendatário com a antecedência mínima de cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação e posteriormente confirmada, sob pena de ineficácia, com a antecedência máxima de quinze meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efectivação);

- e) O contrato de arrendamento, acompanhado de notificação judicial avulsa ou de comprovativo de notificação através de contacto pessoal por advogado, solicitador ou solicitador de execução, nos casos em que o contrato é resolvido devido a mora do arrendatário no pagamento da renda, encargos ou despesas por período superior a três meses;
- f) O contrato de arrendamento, a notificação judicial avulsa ou o comprovativo de notificação através de contacto pessoal por advogado, solicitador ou solicitador de execução, acompanhados do comprovativo emitido pela competente autoridade pública, nos casos em que o contrato é resolvido devido a oposição, pelo arrendatário, à realização de obras ordenadas por autoridade pública;
- g) Documento comprovativo da comunicação do senhorio para actualização das rendas acompanhado do documento de resposta do arrendatário, nos casos em que é este último que toma a iniciativa de denunciar o arrendamento na sequência da comunicação de qualquer actualização de rendas prevista nas normas transitórias da nova lei.

Em qualquer das situações acima previstas, o senhorio pode recorrer, de imediato, à execução para entrega de coisa certa, sem que previamente necessite de obter uma sentença condenatória proferida em acção de despejo.

Embora o NRAU venha facilitar a obtenção de títulos executivos pelo senhorio – que depende, na maioria dos casos, da obtenção de um comprovativo de notificação judicial avulsa ou de um aviso de recepção – a verdade é que este regime pode gerar alguma insegurança para os arrendatários. De facto, tendo em atenção que as comunicações entre as partes relativas à cessação do arrendamento se podem considerar realizadas, ainda que a carta que formaliza tal comunicação seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, é possível que, na prática, ocorram situações em que o contrato cesse e o senhorio obtenha um título executivo extrajudicial, sem que o arrendatário tenha tido uma verdadeira oportunidade de reagir contra tal cessação. Consideramos, pois, que este aspecto poderá vir a gerar inúmeros conflitos entre senhorios e arrendatários.

No entanto, embora o NRAU preveja o aumento do número de títulos executivos extrajudiciais, tal não significa que o arrendatário fique completamente desprotegido contra o senhorio que esteja na posse de um desses títulos, dado que, tal como sucede actualmente com o RAU, o NRAU, através das alterações que vai introduzir no Código de Processo Civil, também vai prever várias situações de suspensão do procedimento e/ou de diligências executórias.

Nos casos em que a execução para entrega do imóvel arrendado tenha como base um título executivo extrajudicial, a instância executiva suspende-se caso o arrendatário apresente oposição à execução.

Se a oposição deduzida pelo arrendatário proceder, o exequente (senhorio) responderá pelos danos que tenha culposamente causado ao executado (arrendatário) e incorrerá em multa correspondente a dez por cento do valor da execução, quando não tenha agido com a prudência normal, para além da possibilidade de também incorrer em responsabilidade criminal. Pretende-se, deste modo, evitar que alguns senhorios se aproveitem da agilização dos procedimentos de despejo para tentar obter a desocupação dos respectivos imóveis fora das situações em que isso é legalmente admitido.

A execução também será suspensa caso o arrendatário habitacional, na sequência da cessação do respectivo contrato de arrendamento, requeira o diferimento da desocupação do locado. Esta é, aliás, uma das mais relevantes garantias processuais que a nova lei reconhece aos arrendatários, permitindo-lhes que, dentro do prazo previsto para a oposição à execução, requeiram o diferimento da desocupação com base em algum dos seguintes fundamentos:

- a) Que a desocupação imediata do locado causa ao executado (arrendatário) um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao exequente (senhorio);
- b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, o mesmo se deva a carência de meios do executado, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego ou de rendimento social de inserção;
- c) Que o executado é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Tal diferimento de desocupação, caso seja concedido pelo Tribunal, não poderá exceder o prazo de 10 meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o ordenar.

A nova lei determina ainda que, caso o imóvel arrendado constitua a habitação principal do executado, o agente de execução deverá suspender as diligências que estiver a desenvolver quando seja apresentado atestado médico que demonstre que a diligência executória em causa põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda. Esse atestado médico deve indicar, de forma fundamentada, o período durante o qual deve perdurar a suspensão da execução.

Note-se, porém, que esta situação só fará suspender a instância executiva se o executado, no prazo de dez dias a contar da data em que o agente de execução lavrar certidão da ocorrência, solicitar ao juiz a confirmação da suspensão e juntar aos autos todos os documentos disponíveis para fundamentar tal suspensão. De acordo com o futuro artigo 390.º-B, n.º 5, do Código de Processo Civil, o juiz de execução disporá de um prazo de quinze dias para, depois de ouvir o exequente, decidir pela manutenção da suspensão da execução ou ordenar a imediata prossecução dos autos.

Nos casos em que não disponha de um título executivo extrajudicial, o senhorio continuará a poder recorrer à acção de despejo – a qual continua a seguir a forma de processo comum declarativo – a fim de obter sentença que decrete a cessação do arrendamento e ordene o despejo.

Tal como sucede no domínio do actual regime, a decisão proferida no âmbito da acção de despejo continuará a admitir sempre recurso para a Relação, independentemente do valor da causa. O recurso de apelação interposto da sentença que decreta o despejo tem efeito suspensivo, sem prejuízo do juiz ter a possibilidade de, a requerimento do autor (senhorio), fixar o efeito meramente devolutivo quando:

- a) A apelação seja manifestamente dilatária; e
- b) O senhorio caucione todos os danos causados pela efectivação de um despejo que venha a ser revogado.

Considerando o atrás exposto, é inquestionável que esta reforma do arrendamento urbano representa um importante avanço na agilização dos procedimentos destinados à desocupação dos locais arrendados, atenuando os prejuízos que actualmente resultam para os senhorios da morosidade das acções de despejo e do excesso de garantias dos arrendatários.

Não obstante tais inovações, as regras processuais que vão ser introduzidas pelo novo regime também são susceptíveis de algumas críticas, sobretudo pelo facto de continuarem a impor aos senhorios os encargos decorrentes de determinadas funções sociais (de assegurar habitação) que, pela sua própria natureza, devem ser asseguradas pelo Estado e não pelos particulares. Pense-se, por exemplo, nos casos de diferimento da desocupação do locado para habitação por motivo de doença ou de carência de meios do executado, em que, não obstante o contrato já ter cessado, o senhorio fica obrigado a manter o arrendatário no seu imóvel sem que, posteriormente, seja ressarcido pelo facto de ter estado impossibilitado, durante vários meses, de recolocar esse imóvel no mercado do arrendamento. ■



Paulo Catrica
Stressmann Flat, Ommord, Roterdão, 07-03-2001
Prova lambda
96 x 120 cm
Obra da colecção da Fundação PLMJ



Maria José Verde
mjbv@plmj.pt

Das Normas Transitórias - Quem sai a Ganhar?



Hugo Batista Mendonça
hbm@plmj.pt

Um dos aspectos mais criticados na reforma do arrendamento urbano em análise é, precisamente, o que respeita ao regime transitório fixado nos artigos 26.º a 58.º da nova lei.

Estes artigos versam, sobretudo, sobre a actualização das rendas e sobre a transmissão dos **arrendamentos para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU** e dos **arrendamentos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro**. São estes os aspectos que nos propomos analisar, ainda que de forma sumária, no presente texto.

I - Actualização de Rendas:

Nos Arrendamentos Habitacionais

De acordo com os artigos 30.º e 31.º da nova lei, as rendas praticadas nos contratos de arrendamento para habitação anteriores ao RAU podem ser actualizadas, por iniciativa do senhorio¹, até ao limite máximo anual correspondente a 4% do "valor do locado". Por seu turno, o artigo 32.º determina que o "valor do locado" resulta do valor determinado no âmbito da avaliação realizada, há menos de três anos, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis ("CIMI") multiplicado por um determinado coeficiente de conservação, que pode variar entre 1,2 (excelente) e 0,5 (péssimo)².

A título de exemplo, se a um determinado imóvel arrendado for atribuído, na sequência da avaliação fiscal feita nos termos do CIMI, um valor patrimonial de € 100.000,00 e ao mesmo corresponder um estado de conservação "Médio" (o que equivale a um coeficiente de 0,9), o limite do valor anual até ao qual a respectiva renda pode ser actualizada é de € 3.600,00³ (ou seja, € 300,00/mês).

Nos arrendamentos para habitação, o senhorio só poderá promover aquela actualização de rendas depois do locado ter sido avaliado nos termos do CIMI⁴ e desde que o coeficiente de conservação que lhe tenha sido atribuído não seja inferior a 3 (i.e. desde que o mesmo apresente um estado de conservação "excelente", "bom" ou "médio"). Isto vai levar a que muitos dos senhorios que pretendem actualizar as rendas se vejam forçados a realizar obras necessárias para dotar os respectivos imóveis das condições necessárias para que lhes seja conferido algum dos mencionados níveis de conservação.

Neste tipo de arrendamentos (para habitação) a actualização de rendas poderá ser implementada de forma faseada, ao longo de dois, cinco ou dez anos:

Por regra, a actualização será feita ao longo de cinco anos⁵.

No entanto, se o senhorio, na comunicação de actualização remetida ao arrendatário, invocar e demonstrar (i) que o agregado familiar do arrendatário dispõe de um Rendimento Anual Bruto Corrigido

(RABC)⁶ superior a quinze Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA) e este, por sua vez, não invocar nenhuma das situações que dão lugar à aplicação do faseamento de 10 anos, ou (ii) que o arrendatário não tem residência permanente no locado, o faseamento da actualização será reduzido para dois anos⁷.

Por outro lado, se o arrendatário, na resposta à comunicação de actualização que lhe seja enviada pelo senhorio⁸, invocar e demonstrar (i) que o seu agregado familiar auferir um RABC inferior a cinco RMNA, ou (ii) que tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o faseamento da actualização processar-se-á ao longo de dez anos⁹.

Caso a actualização se processe ao longo de cinco ou de dez anos, o limite máximo de actualização será de € 50,00 mensais no primeiro ano e de € 75,00 mensais nos segundo a quarto ou nos segundo a nono anos, conforme o caso (salvo se tais valores forem inferiores aos que resultariam da aplicação dos coeficientes anuais de actualização publicados pelo INE, caso em que serão estes últimos os aplicados).

¹ A proposta aprovada contém diversas disposições nas quais são estabelecidos os termos a que deve obedecer a comunicação que o senhorio tem de remeter ao arrendatário caso pretenda actualizar a renda. Importa notar que, caso a comunicação não contenha alguma das menções exigidas por lei, a mesma será ineficaz.

² A determinação do estado de conservação do locado é realizada por Arquitecto ou Engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional. Os critérios que vão presidir à determinação desse estado de conservação carecem de regulamentação. A tabela que consta da proposta aprovada prevê os seguintes coeficientes de conservação: (1) "Excelente" – 1,2; (2) "Bom" – 1,0; (3) "Médio" – 0,9; (4) "Mau" – 0,7; e (5) "Péssimo" – 0,5; sendo ainda possível aplicar coeficientes intermédios caso se verifique que as obras no locado foram realizadas pelo senhorio e pelo arrendatário.

³ (€ 100.000,00 x 0,9) x 4% = € 3.600,00.

⁴ O artigo 36.º, n.º 3, da proposta aprovada determina que a oposição do arrendatário à realização dos actos necessários à avaliação fiscal ou à determinação do coeficiente de conservação é fundamento de resolução do contrato pelo senhorio.

⁵ De acordo com o artigo 40.º da nova lei, entre o primeiro e o quarto ano, a renda vigente aquando da comunicação será acrescida, em cada ano, de um quarto da diferença entre o montante daquela renda (vigente à data da comunicação) e o da renda comunicada. Já no quinto ano, a renda devida corresponderá à renda máxima comunicada pelo senhorio, acrescida dos coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado. O número 2 daquele artigo estabelece alguns limites máximos à actualização, determinando que no primeiro ano a renda não pode, em princípio, sofrer um acréscimo superior a € 50,00 mensais e, nos segundo a quarto anos, superior a € 75,00 mensais.

⁶ As regras para determinar o RABC serão definidas em diploma complementar.

⁷ No primeiro ano, à renda vigente aquando da comunicação do senhorio, acresce metade da diferença entre esta e a renda comunicada e, no segundo ano, aplica-se a renda comunicada pelo senhorio, actualizada de acordo com os coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

⁸ De acordo com o artigo 37.º da nova lei, esta resposta do arrendatário deverá ser efectuada no prazo de 40 dias a contar da comunicação de actualização remetida pelo senhorio.

⁹ De acordo com o artigo 41.º da nova lei, entre o primeiro e o nono ano a renda vigente aquando da comunicação será acrescida, em cada ano, de um nono da diferença entre o montante daquela renda (vigente à data da comunicação) e o da renda comunicada. Já no décimo ano, a renda devida corresponderá à renda máxima comunicada pelo senhorio, acrescida dos coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado. O número 2 daquele artigo estabelece alguns limites máximos à actualização, determinando que no primeiro ano a renda não pode, em princípio, sofrer um acréscimo superior a € 50,00 mensais e, nos segundo a nono anos, superior a € 75,00 mensais.

É de notar que, em vez de apresentar uma resposta à comunicação de actualização na qual invoque alguma das situações acima referidas (que dão lugar ao faseamento da actualização durante 10 anos), o arrendatário poderá optar por, no mesmo prazo: denunciar o contrato de arrendamento, caso em que deverá desocupar o localo no prazo de 6 meses sem que entretanto haja lugar à actualização da renda pretendida pelo senhorio; ou requerer ao serviço de finanças competente a realização de uma nova avaliação do localo, disso dando conhecimento ao senhorio.

Por último, cumpre referir que, caso o senhorio não tome a iniciativa de actualizar a renda, o arrendatário terá a faculdade de solicitar à Comissão Arbitral Municipal competente que promova a determinação do coeficiente de conservação do localo. Se o nível de conservação atribuído ao imóvel arrendado for inferior a 3 (i.e., for considerado “Mau” ou “Péssimo”), o arrendatário poderá intimar o senhorio para que este proceda à realização de obras. Neste caso, se o senhorio não der início às obras, o arrendatário poderá: (i) tomar a iniciativa de realizar as obras, dando disso conhecimento ao senhorio e à Comissão Arbitral Municipal¹⁰; (ii) solicitar à Câmara Municipal a realização de obras coercivas; ou (iii) comprar o localo pelo valor da avaliação feita nos termos do Código do IMI, com a obrigação de realização de obras, sob pena de reversão¹¹.

Esta faculdade do arrendatário adquirir o localo pelo valor da avaliação fiscal é um dos aspectos que tem merecido maiores críticas, o que é perfeitamente justificável, dado que, em nossa opinião, tal norma atenta de forma clara contra o direito à propriedade constitucionalmente consagrado.

Nos Arrendamentos Não Habitacionais

O procedimento de actualização atrás descrito também se vai aplicar, na sua generalidade, aos contratos de arrendamento não habitacional (i.e., aos arrendamentos para comércio ou indústria, para o exercício de profissão liberal ou para outra aplicação lícita não habitacional) celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro¹². No entanto, ao contrário do que sucede no caso dos arrendamentos habitacionais, nos contratos para fins não habitacionais a actualização poderá ser sempre promovida pelo senhorio, independentemente do nível/coeficiente de conservação atribuído ao imóvel.

A actualização das rendas nos contratos de arrendamento não habitacional pode ser implementada imediata ou faseadamente, ao longo de cinco ou de dez anos:

Nestes contratos, a actualização também é, por regra, feita ao longo de cinco anos.

No entanto, (i) se o arrendatário conservar o localo encerrado ou sem actividade regular há mais de um ano, (ii) se após a entrada em vigor do NRAU ocorrer trespasse ou cessão de exploração do estabelecimento que funciona no localo, (iii) ou se, no caso de o arrendatário ser uma sociedade, ocorrer transmissão *inter vivos* de participações sociais que determinem a alteração da titularidade de mais de 50% do capital social do arrendatário¹³, a actualização, em princípio, ser imediatamente implementada.

Por outro lado, (i) se no localo funcionar um estabelecimento comercial aberto ao público e o arrendatário for uma microempre-

sa¹⁴ ou pessoa singular, (ii) se o arrendatário tiver adquirido o estabelecimento que funciona no localo por trespasse realizado há menos de 5 anos, (iii) se o localo se situar em área crítica de recuperação e reconversão urbanística e nele funcione um estabelecimento aberto ao público, ou (iv) se a actividade exercida no localo tiver sido classificada de interesse nacional ou municipal, a actualização já será feita ao longo de dez anos¹⁵.

Os limites máximos às actualizações anuais atrás referidos também serão aplicados nas situações de actualização faseada das rendas dos arrendamentos para fins não habitacionais.

II - Transmissão dos Arrendamentos:

Os artigos 57.º e 58.º da proposta aprovada prevêem algumas regras referentes à transmissão dos arrendamentos por morte do arrendatário. Comparativamente com o actual regime do RAU, estas disposições limitam o número de situações em que pode haver transmissão do arrendamento, frustrando assim as expectativas de muitas pessoas que, à luz do RAU, têm direito à transmissão do arrendamento e que, com a entrada em vigor do NRAU, deixarão de ter esse direito.

Por exemplo, enquanto o artigo 85.º do RAU determina que todos os descendentes que convivam com o primitivo arrendatário há mais de um ano são potenciais transmissários do arrendamento¹⁶, o artigo 57.º do diploma que aprovar o NRAU vai limitar a transmissão do arrendamento apenas e só: aos filhos ou enteados com menos de um ano de idade; aos filhos ou enteados que convivam com o primitivo arrendatário há mais de um ano e sejam menores de idade; aos filhos ou enteados que, tendo idade inferior a 26 anos, frequentem o 11º ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior; aos filhos ou enteados maiores de idade que convivam com o primitivo arrendatário há mais de um ano e que sejam portadores de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Relativamente aos arrendamentos para fins não habitacionais, também se verifica a intenção por parte do legislador de pôr fim à perpetuação destes contratos, que têm vindo a transmitir-se ao longo de várias gerações.

Assim, ao contrário do que actualmente se encontra previsto no artigo 112.º do RAU, de acordo com o qual a transmissão deste tipo de arrendamentos é a regra, o artigo 58.º da nova lei vai estabelecer que os arrendamentos para fins não habitacionais terminam com a morte do arrendatário, salvo se existir algum sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, o estabelecimento que funciona no localo. ■

¹⁰ Nesta situação, o arrendatário terá a possibilidade de compensar os custos das obras com o valor das rendas.

¹¹ O direito do arrendatário intimar o senhorio para a realização de obras e as consequências do não acatamento desta intimação por parte do senhorio ainda vão ser regulados em diploma próprio.

¹² Diploma que passou a admitir que este tipo de arrendamentos também fosse celebrado por duração limitada.

¹³ No caso de sociedades anónimas cujo capital social seja representado por acções ao portador será bastante difícil para os senhorios terem conhecimento deste tipo de transmissões.

¹⁴ A proposta aprovada define microempresa como aquela que tem menos de dez trabalhadores e cujos volumes de negócio e balanço total não ultrapassem dois milhões de euros cada.

¹⁵ É ao arrendatário que cumpre invocar a verificação de alguma destas circunstâncias de modo a poder beneficiar do prazo de actualização mais dilatado.

¹⁶ Embora alguns deles fiquem sujeitos ao regime de renda condicionada (o que sucede, designadamente, na maior parte das transmissões a favor de descendente com mais de 26 e menos de 65 anos de idade). Além disso, o RAU também prevê algumas excepções à transmissão, como sucede, por exemplo, nos casos em que, à data da morte do primitivo arrendatário, o transmissário tenha residência nas comarcas de Lisboa e Porto e suas limitrofes (se o localo se situar em alguma dessas comarcas) ou na respectiva localidade quanto ao resto do país.

As Outras Alterações Legislativas



Hugo Batista Mendonça
hbm@plmj.pt

Para além das novas disposições que vão ser introduzidas no Código Civil e das normas transitórias já tratadas num outro artigo desta **NewsLextter**, a lei que se encontra para publicação também vai proceder a importantes alterações noutros diplomas legais, aos quais não podemos deixar de fazer menção, ainda que de forma sumária.

Referimo-nos, em especial, às alterações que vão ser operadas no Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e no Código do Registo Predial.

I - Proporcionalidade entre o Faseamento das Rendas e o Aumento do IMI:

Uma dessas alterações vai verificar-se ao nível do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro (diploma que aprovou o CIMI e o CIMT¹).

De acordo com a nova redacção do número 2 desta disposição, depois do proprietário/senhorio promover a avaliação de prédio arrendado (avaliação esta que é pressuposto essencial para a actualização da renda), o imposto municipal sobre imóveis (IMI) incidirá sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI. Contudo, se o aumento da renda for feito de forma faseada², tal imposto incidirá sobre a parte daquele valor correspondente a uma percentagem igual à da renda actualizada face ao montante máximo da nova renda³.

O legislador pretende, assim, que o aumento do imposto devido ocorra na mesma proporção que o aumento da renda resultante da actualização prevista nas normas transitórias. Isto vai evitar situações em que os senhorios - que promovam a avaliação, fiscal dos imóveis nos termos do CIMI - fiquem imediatamente obrigados a pagar imposto sobre a totalidade do resultado de tal avaliação embora só comecem a receber o montante integral da renda actualizada vários anos depois.

Assim, se a actualização for feita, por exemplo, ao longo de cinco anos, o proprietário/senhorio só pagará imposto pelo total do valor patrimonial tributário atribuído ao seu imóvel a partir do quarto ano (ano no qual o arrendatário passa a pagar a totalidade da renda actualizada). Se a actualização de renda se processar ao longo de dez anos, o imposto só incidirá sobre a totalidade do valor patrimonial tributário a partir do nono ano.

¹ Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis.

² Nos arrendamentos para fins habitacionais anteriores ao RAU a actualização poderá ser faseada ao longo de 5 anos ou, em determinados casos que vão ser especificados na nova lei, ao longo de 10 ou de 2 anos. No que respeita aos arrendamentos para fins não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, a actualização faseada da renda poderá ocorrer ao longo de 5 ou de 10 anos (em alguns casos a actualização pode mesmo ser imediata).

³ Ou seja, se em determinado momento - e em virtude do faseamento da actualização - a renda que estiver a ser paga corresponder, por exemplo, a 70% do montante total da renda actualizada (que, em princípio, será equivalente a 1/12 de 4% do valor do locado), o imposto municipal sobre imóveis (IMI) não terá por base o total do valor patrimonial tributário apurado na sequência da avaliação requerida pelo proprietário mas apenas 70% desse valor.

De modo a assegurar esta correspondência, entre o montante do imposto devido a título de IMI e o das rendas recebidas, o senhorio deverá, no prazo de trinta dias a contar da data em que a avaliação patrimonial se tornar definitiva⁴ ou do fim do prazo de resposta do arrendatário⁵, se este for mais longo, comunicar ao serviço de finanças competente⁶ o período de faseamento da actualização da renda, ou a sua não actualização. Caso o senhorio não proceda a esta comunicação, presumir-se-á que a actualização faseada do valor da renda será feita ao longo de cinco anos⁷.

O número 3 daquele artigo 17.º também vai ser alterado. De acordo com a nova redacção, nas situações em que o senhorio requeira a avaliação do imóvel para efeitos de actualização da renda, e não possa proceder à actualização devido ao nível de conservação do locado, o IMI passa a incidir sobre o total do valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI no terceiro ano posterior ao da avaliação.

Esta alteração visa, assim, penalizar os proprietários que mantenham os respectivos imóveis em mau estado de conservação.

De facto, como já foi referido em outro artigo desta NewsLextter, nos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes de 18 de Novembro de 1990 só vai ser possível actualizar a renda se o imóvel arrendado apresentar um estado de conservação "Médio", "Bom" ou "Excelente". Assim, se esse estado de conservação for considerado "Mau" ou "Péssimo", o senhorio não poderá actualizar a renda sem que antes execute as obras que se mostrem necessárias para melhorar tal estado de conservação. Não obstante tal impossibilidade de actualizar a renda, o senhorio, no terceiro ano após a avaliação do imóvel, passará a pagar imposto sobre a totalidade do valor patrimonial tributário que haja resultado dessa mesma avaliação.

II - Penalização dos Proprietários que Mantêm Imóveis Devolutos:

O CIMI também vai sofrer algumas alterações. A mais importante será, sem dúvida, a que respeita à introdução de um novo número 3 ao artigo 112.º, de acordo com o qual as taxas aplicadas para cálculo do IMI serão elevadas ao dobro, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano.

Embora o conceito fiscal de "prédio devoluto" ainda tenha de ser definido em diploma próprio, a aprovar pelo Governo no prazo de 120 dias após a publicação do NRAU, já sabemos que:

⁴ Nos termos dos artigos 75.º e 76.º do CIMI.

⁵ Que ocorrerá 40 dias após a comunicação do senhorio relativa à actualização da renda.

⁶ Esta comunicação deve ser feita através de formulário cujo modelo ainda vai ser aprovado pelo Governo.

⁷ Esta presunção não prejudica os poderes de inspecção e correcção da administração fiscal nem a aplicação de sanções pela falta de entrega da mencionada declaração.

- i) Aquele diploma deverá considerar devolutos os prédios urbanos ou as suas fracções autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados;
- ii) Será indício de desocupação a inexistência de contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais, ou de facturação relativa a consumos de água, electricidade, gás e telecomunicações;
- iii) Não serão considerados devolutos, entre outros, os prédios urbanos ou fracções autónomas dos mesmos que forem destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio.

Com esta disposição o legislador pretende, por um lado, penalizar os proprietários cujos imóveis não assegurem qualquer função social e, por outro lado, incentivar o aumento do número de imóveis disponíveis no mercado do arrendamento urbano.

III - Registo do Contrato de Arrendamento:

A última das alterações diz respeito à inserção de um novo número 5 no artigo 5.º do Código do Registo Predial, de acordo com o

qual não será oponível a terceiros a duração superior a seis anos de arrendamento não registado⁸.

De acordo com esta disposição, que visa transportar para a lei um entendimento que já era defendido pela doutrina, se o arrendatário que celebra um contrato de arrendamento com prazo certo superior a 6 anos o não registar junto da competente Conservatória do Registo Predial, o mesmo não poderá opor o seu arrendamento a um terceiro que adquira a propriedade sobre o imóvel arrendado⁹.

Assim, os arrendatários que celebrem – ou que já tenham celebrado – contrato de arrendamento por prazo superior a 6 anos, deverão ter o cuidado de registar sempre esse contrato, sob pena de, não o fazendo, ficarem numa situação em que não podem opor a terceiro os direitos que para si resultam daquele contrato. ■

⁸ De acordo com o artigo 2.º, n.º 1, alínea m) do Código do Registo Predial o arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações, exceptuado o arrendamento rural, está sujeito a registo.

⁹ Terceiro este que, de acordo com o disposto no artigo 1057.º do Código Civil, sucede nos direitos e obrigações do senhorio, sem prejuízo das regras do registo.

A presente NewsLextter foi elaborada pelo Departamento de Direito Imobiliário, da Construção e do Turismo II, destinando-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas. A informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta NewsLextter não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor.



Luis Palma
Boring Postcards #2, S14 Trieste, 2003
Prova lambda, 12 x 180 cm
Obra da Coleção da Fundação PLMJ