



MARIA SANTA MARTHA /
FREDERICO PERRY VIDAL
PLMJ - Sociedade de Advogados, R.L.

Nova Lei das Rendas - Balanço dos Primeiros Oito Meses

Com a entrada em vigor, em Novembro de 2012, do pacote legislativo em matéria de (i) arrendamento urbano [Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procede à alteração do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)], (ii) obras em prédios arrendados e (iii) reabilitação urbana, procurou o legislador reforçar a tendência reformista que, de há vários anos a esta parte, vem restituindo à vontade das partes e à livre negociação entre elas um número crescente de matérias próprias da relação locatícia, permitindo, em simultâneo, uma actualização das "rendas antigas".

Ademais, procurou o legislador criar mecanismos mais eficazes de cessação do contrato de arrendamento por via extrajudicial, não só flexibilizando o regime anteriormente previsto de resolução do contrato por mera comunicação à parte faltosa (ou seja, com dispensa de intervenção judicial para a declaração dessa resolução) em caso de mora no pagamento da renda, encargos ou despesas de conta do arrendatário, como criando novos instrumentos destinados a agilizar o processo de cessação do contrato de arrendamento e de efetivação do despejo, designadamente, através da criação do Balcão Nacional do Arrendamento e do Procedimento Especial de Despejo.

No que respeita à realização de obras em prédios arrendados, assinalam-se duas grandes alterações. Por um lado, a denúncia para demolição ou obras de remodelação ou restauro profundos passou a poder ser feita por mera comunicação do senhorio ao arrendatário. Por outro, foi abolido o regime especial transitório para os contratos para fins não habitacionais celebrados antes de 5 de Outubro de 1995, os quais passaram a estar sujeitos ao regime geral aplicável à denúncia do contrato para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos.

Volvidos que são oito meses sobre a entrada em vigor do referido pacote legislativo, impõe-se fazer um balanço sobre o sucesso da implementação destas medidas e sobre os entraves que ainda subsistem.

Tendo por base a nossa experiência, apontamos como especialmente problemáticos os seguintes temas:

atraso no processo de atualização de rendas (quando os arrendatários invoquem a situação de carência económica) por

atraso da Autoridade Tributária e Aduaneira na entrega do comprovativo do rendimento anual bruto corrigido;

ausência de regulamentação dos mecanismos de proteção social que serão aplicáveis a arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60% e em situação de carência económica findo o período de proteção transitório de 5 anos: o que sucederá aos arrendatários nesta situação quando forem obrigados a pagar rendas ao valor de mercado, ou quando forem despejados das suas habitações?;

falta de regulamentação de medidas de proteção dos arrendatários nos arrendamentos para fins não habitacionais quando seja invocada a situação de carência económica findo o período de protecção transitório de 5 anos: findo o referido período, e na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado, com prazo certo, pelo período de dois anos - o que significa que, na falta de acordo, o arrendatário poderá ser despejado do locado;

falta de articulação com a legislação laboral: a cessação do contrato de arrendamento poderá suscitar problemas ao nível da manutenção da actividade comercial desenvolvida no locado e até ao nível da manutenção das relações laborais, pois, no limite, a cessação do contrato de arrendamento poderá ter como consequência a suspensão ou mesmo a extinção da atividade desenvolvida pelo arrendatário e, por consequência, a extinção de postos de trabalho e mais despedimentos;

falta de regulamentação de medidas no caso de arrendamentos para fins não habitacionais quando a atividade desenvolvida no locado esteja condicionada pela própria localização (como é o caso das farmácias);

entraves na articulação entre o Balcão Nacional do Arrendamento e os tribunais judiciais, que dificulta a prossecução de um dos objetivos da reforma: - o da agilização processual dos despejos.

Sem prejuízo dos problemas acima apontados, que se nos afiguram carecer de "afinação", reconhecem-se as virtudes desta reforma (ainda que chegada paulatinamente e com décadas de atraso), sendo evidente o potencial que encerram com vista à dinamização do mercado do arrendamento e da reabilitação urbana.