



OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

por: **Frederico Perry Vidal** | SÓCIO PLMJ
André Levi | ADVOGADO ESTAGIÁRIO PLMJ



Entrou em vigor a 15 de junho a Lei n.º 43/2017, de 14 de junho. Trata-se da quinta alteração em 10 anos do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados ("RJOPA"), o que, desde logo, evidencia, no fervor legislativo, a falta de confiança que se transmite aos investidores do setor da reabilitação urbana - um dos grandes responsáveis pela recuperação dos centros das cidades e da economia do país -, tornando estas operações efetivamente mais complexas e mais caras.



De novo se alteraram as condições de denúncia do contrato de arrendamento no caso de realização de obras de remodelação ou restauro profundos. Mudanças que visaram condicionar a denúncia dos contratos pelos senhorios, aumentar o valor das compensações e alargar o regime de proteção dos arrendatários. Redefine-se o conceito de obras de remodelação ou restauro profundos cuja realização serve de fundamento à denúncia dos contratos de arrendamento de duração indeterminada, em particular exigindo-se critérios mais objetivos no que respeita ao nível de conservação do locado e, bem assim, ao seu custo - agora de, pelo menos, 25% do valor patrimonial tributário do imóvel em causa - mais caro atendendo às recentes e gerais reavaliações realizadas pela Autoridade Tributária. No entanto, a objetivação dos critérios poderá evitar a litigância, presente com alguma frequência nestes casos.

Em matéria compensatória, a recente alteração ao RJOPA encarece o investimento imobiliário. Com efeito, a indemnização que equivalia a um ano de renda passa para dois anos (num valor não inferior a duas vezes 1/15 do valor patrimonial tributário do locado) e a garantia dada pelo

senhorio ao realojamento do inquilino que era de dois anos, aumenta para três anos. Senhorio e inquilino devem optar pela indemnização ou pelo realojamento, sendo certo que não havendo acordo num prazo de 60 dias (que era de 15 dias na versão anterior), dá lugar a indemnização. Esta deverá ser paga da seguinte forma: (i) metade após confirmação da denúncia e (ii) o restante no ato de entrega do locado (antes integralmente com a entrega do locado).

Quanto à proteção dos arrendatários, assiste-se a um aumento da sindicabilidade em relação ao cumprimento das condições legais para a denúncia dos contratos. Em concreto, o senhorio deverá comunicar às entidades públicas e ao arrendatário (i) o orçamento total das obras a realizar e (ii) a caderneta predial urbana do locado e, entregar a final ao inquilino, o comprovativo da permissão administrativa para a realização das obras. Além disso, é aumentado o prazo de desocupação do locado para 60 dias e que era de 15 dias na versão anterior.

Por outro lado, em caso de realojamento na sequência de denúncia do contrato anterior, o novo contrato transmite-se a quem tenha direito nos termos gerais da Lei, em caso de morte do arrendatário.

Finalmente, ao inquilino é atribuído o direito de preferência legal, durante dois anos, sobre novo arrendamento do locado, oponível ao senhorio que fez a denúncia. ■