

compilações doutrinais

VERBOJURIDICO

O (NOVO) REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

**DR. RICARDO NASCIMENTO
ADVOGADO**



verbojuridico[®]

AGOSTO 2006

Título: O (NOVO) REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – BREVES APONTAMENTOS

Autor: Dr. Ricardo Nascimento
Advogado

Data de Publicação: Agosto de 2006.

Edição: Verbo Jurídico ® - www.verbojuridico.pt | .eu | .net | .org | .com.

Nota Legal: Respeite os direitos de autor. É permitida a reprodução exclusivamente para fins pessoais ou académicos. É proibida a reprodução ou difusão com efeitos comerciais, assim como a eliminação da formatação, das referências à autoria e publicação. Exceptua-se a transcrição de curtas passagens, desde que mencionado o título da obra, o nome do autor e da referência de publicação.



Ficheiro formatado para ser amigo do ambiente. Se precisar de imprimir este documento, sugerimos que o efective frente e verso, assim reduzindo a metade o número de folhas, com benefício para o ambiente. Imprima em primeiro as páginas pares invertendo a ordem de impressão (do fim para o princípio). Após, insira novamente as folhas impressas na impressora e imprima as páginas ímpares pela ordem normal (princípio para o fim).

O (NOVO) REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

— *Breves Apontamentos* ^(*) —

Por Dr. Ricardo Nascimento

ADVOGADO

I.

Como vão poder ser actualizadas as rendas?

Com o presente estudo e de forma muito simples, não querendo o autor “subir para além dos chinelos” ⁽¹⁾, pretende-se dar notícia, de uma forma crítica, de algumas das inovações do Novo Regime do Arrendamento Urbano ⁽²⁾. A nova lei entra em vigor no dia 28 de Junho de 2006 sendo aplicável a todos os contratos de arrendamento, quer aos contratos que se celebrarem após esta data, como aos contratos actualmente em vigor. O arrendamento deixou de ter diploma autónomo, reintroduzindo-se este regime no Código Civil, dos arts. 1022º ao 1113º, constituindo um esforço de codificação e de integração que parece ser de saudar. Não obstante, é apontado a este novo regime, a crítica de que o mesmo padece de má redacção e deficiente conceptualização, pois para regular o Arrendamento Urbano teremos normas substantivas no CC, normas adjectivas no CPC, normas de índole registal e fiscal nos diplomas respectivos e, mais normas substantivas e adjectivas regulando as comunicações e notificações, o justo impedimento, as associações, a acção de despejo (e o título executivo), a consignação em depósito e a determinação da renda, em Lei avulsa - o próprio NRAU e legislação de regulamentação. Isto porque este regime legal complexo fica dependente da concretização de conceitos que estão apenas esboçados (regime jurídico das obras coercivas, conceito fiscal de prédio devoluto, regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido, regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação e o regime de atribuição do subsídio de renda), que será decidido futuramente em legislação complementar a publicar, nos termos dos arts. 63º e 64º do NRAU.

Realça-se que a grande novidade legislativa reside na introdução de critérios objectivos e justos ⁽³⁾ para a definição do montante de actualização das rendas. O principal objectivo do NRAU é a actualização das rendas antigas e desactualizadas, para valores de

^(*) Os três artigos aqui compilados foram publicados na Revista "O Advogado", n.º 24 de 17/04/06, n.º 25 de 08/05/2006 e n.º 26 de 19/06/06 e facultados para publicação no Verbo Jurídico pelo seu Autor.

⁽¹⁾ Expressão retirada da fábula de Fedro que falava de um pintor que expôs a sua obra num local público para escutar as críticas de quem passasse. De entre muitos que teceram apreciações à obra, passou um sapateiro que começou, como era seu mister, por criticar a feiúra dos chinelos de uma figura de um dos quadros. O artista apreciou a crítica incisiva do sapateiro. Este porém, entusiasmou-se e passou a tecer comentários depreciativos sobre outros pormenores acima dos chinelos. O autor não gostou e encolerizado, afastou o nosso crítico com esta enfática frase: “Não suba o sapateiro para além dos chinelos”, traduzido no brocardo latino *ne, sutor, ultra crepidam*.

⁽²⁾ NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

⁽³⁾ Como dizia Montesquieu: “Uma coisa não é justa porque é Lei. Mas ela deve ser Lei porque é justa”.

mercado, atendendo ao valor do imóvel, num período faseado de cinco anos, regra geral, período que poderá ser alargado para 10 anos ou reduzido para dois anos, em determinados casos que abaixo analisaremos. Neste sentido, como afirmou o advogado João Torroaes Valente ⁽⁴⁾ parece correcta a conclusão de que “a nova lei ataca mais a renda e menos o contrato”, constituindo, uma nova “lei das rendas”.

Assim, vão poder ser actualizadas as rendas dos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como as rendas dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro ⁽⁵⁾.

O apuramento da renda está limitado por lei e dependente da avaliação do imóvel, nos mesmos termos do que se prevê no CIMI ⁽⁶⁾, bem como de um coeficiente de conservação, a definir por um arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional, que poderá ir de péssimo a excelente, numa escala de cinco níveis, sendo certo que só poderá aumentar-se a renda a partir da classificação “suficiente” ⁽⁷⁾.

A renda actualizada resultará assim da avaliação fiscal do imóvel e do seu nível de conservação. O valor fiscal é multiplicado pelo coeficiente de conservação, e a renda anual actualizada corresponderá a 4% do valor obtido. Por exemplo, para um imóvel avaliado em 100.000 euros e em estado de conservação médio (a que corresponde um coeficiente de conservação de 0,9) ⁽⁸⁾, a renda anual será de 3.600 euros, este total divide-se por 12, chegando-se então ao valor da renda mensal de 300 euros. Ou seja:

$$€100.000 \times 0,9 \times 0,04 = €3.600$$

$$€3.600 : 12 = €300$$

Em consideração estarão também as obras de melhoramento feitas no imóvel pelo arrendatário, ao longo dos anos, aplicando-se ao locado o coeficiente imediatamente inferior ao correspondente ao seu estado de conservação ⁽⁹⁾.

Recapitulando, para actualizar a renda o senhorio necessita, cumulativamente, de dois elementos: a avaliação do imóvel por parte das Finanças, realizada há menos de três anos, e a determinação do nível de conservação, que não pode ser inferior ao nível 3 - “suficiente”.

Na posse destes elementos, o senhorio deve então comunicar ao inquilino a intenção de actualizar a renda. Essa comunicação pode ser feita por carta registada com aviso de recepção ou ser entregue em mão, devendo neste caso o inquilino apor na cópia a sua assinatura, valendo como nota de recepção.

Como se explicou, a actualização da renda será feita de modo gradual ⁽¹⁰⁾, com a fixação de tectos máximos anuais. A regra geral é a da progressividade do aumento das rendas em 5 anos, nos termos seguintes:

⁽⁴⁾ «O Novo Regime do Arrendamento Urbano - uma nova “lei das rendas”?» in Diário Económico, 14/03/2003.

⁽⁵⁾ Já em relação aos contratos de arrendamento para habitação celebrados após a entrada em vigor do RAU, bem como aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, apenas haverá lugar à actualização anual da renda nos termos hoje em vigor, os quais se manterão com a nova lei. Assim, a actualização é feita em função da inflação, e o seu coeficiente é publicado anualmente.

⁽⁶⁾ Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro.

⁽⁷⁾ Vd. art. 35.º, al. b), do NRAU.

⁽⁸⁾ Cfr. tabela do art. 33.º, do NRAU.

⁽⁹⁾ Vd. art. 33.º, n.º 4, do NRAU.

- a) Primeiro ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce um quarto da diferença entre esta e a renda calculada;
- b) Segundo ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio crescem dois quartos da diferença entre esta e a renda calculada;
- c) Terceiro ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio crescem três quartos da diferença entre esta e a renda calculada;
- d) Quarto ano: aplica-se a renda calculada;
- e) Quinto ano: a renda devida é a inicialmente calculada, actualizada de acordo com os coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

Refira-se que a actualização da renda tem como limite máximo 50 euros mensais no 1º ano e de 75 euros, nos 2.º a 4.º anos ⁽¹¹⁾.

O valor correspondente à primeira actualização é devido no terceiro mês seguinte ao da comunicação do senhorio ⁽¹²⁾.

No entanto, aplicar-se-á um período de 10 anos de transição aos arrendamentos para habitação, sempre que os arrendatários comprovem auferir um rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), ou tenham mais de 65 anos, e também nos casos em que o arrendatário seja portador de deficiência, com incapacidade superior a 60% ⁽¹³⁾.

Há, contudo, a possibilidade de reduzir esse tempo de transição a dois anos, se o senhorio demonstrar que o inquilino auferir rendimentos superiores a 15 RMNA.

O arrendatário tem 40 dias para responder à comunicação do senhorio ⁽¹⁴⁾, invocando as circunstâncias que lhe permitam um prazo de faseamento mais longo, mas, como o valor da renda actualizada depende da lei, não pode o inquilino recusá-lo. Quando muito, o arrendatário caso entenda que a avaliação fiscal do prédio lhe atribuiu um valor demasiado elevado, o que se repercutirá na renda, poderá solicitar uma nova avaliação fiscal, dando disso conhecimento ao senhorio. Em alternativa, o arrendatário pode optar no mesmo prazo de 40 dias, por denunciar o contrato, devendo desocupar o imóvel no prazo de seis meses, não existindo então alteração da renda.

Tal como se prevê para o arrendamento habitacional, a actualização das rendas comerciais é também feita de forma faseada, podendo decorrer durante 5 ou 10 anos, nos termos já referidos. A actualização é feita em 10 anos, quando o arrendatário seja uma micro-empresa ⁽¹⁵⁾ ou pessoa singular; quando o arrendatário tenha adquirido o estabelecimento por trespasse há menos de 5 anos; quando exista no locado um estabelecimento aberto ao público, em áreas em recuperação ou reconversão urbanística – ACRRU ⁽¹⁶⁾; ou, por último, quando esteja inserido em área declarada de interesse nacional ou municipal ⁽¹⁷⁾.

Porém, também se admite a hipótese da actualização imediata da renda para o seu valor máximo, não havendo faseamento da actualização da renda, sempre que: o arrendatário conserve o local encerrado ou sem actividade regular há mais de um ano, salvo caso de força maior ou ausência forçada; ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da presente lei; ou, sendo o arrendatário uma

⁽¹⁰⁾ Vd. arts. 38.º a 41.º, do NRAU.

⁽¹¹⁾ Vd. art. 40.º, n.º 2, do NRAU.

⁽¹²⁾ Vd. art. 43.º, do NRAU.

⁽¹³⁾ Também aqui a actualização da renda tem como limite máximo €50 mensais no 1º ano e de €75 nos 2.º a 9.º anos, cfr. n.º 2, do art. 41.º, do NRAU.

⁽¹⁴⁾ Vd. art. 37.º, do NRAU.

⁽¹⁵⁾ Definida no n.º 3 do art. 53.º, do NRAU, como uma empresa com menos de 10 trabalhadores e cujos volumes de negócios e balanço total não ultrapassam €2.000.000 cada.

⁽¹⁶⁾ São ACRRU as assim declaradas nos termos do art. 41.º, da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

⁽¹⁷⁾ Vd. art. 53.º, n.º 2, do NRAU.

sociedade, ocorra transmissão *inter vivos* 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 presente lei ⁽¹⁸⁾.

Sublinhe-se que no arrendamento comercial haverá sempre actualização das rendas independentemente do nível de conservação ⁽¹⁹⁾.

Concluimos assim a parte correspondente à actualização das rendas, destacando de forma simplificada as principais disposições legais, sem prejuízo da necessária certeza jurídica. O presente estudo continuará na próxima edição da Revista “O Advogado”, onde trataremos o problema das obras coercivas e dos imóveis devolutos, nomeadamente, a nova norma totalmente inovadora que, seguramente, suscitará uma calorosa discussão jurídica, do arrendatário poder exercer a opção de compra do locado pelo valor da avaliação feita nos termos do CIMI, com obrigação de realização das obras, sob pena de reversão. Gostaríamos ainda de tratar a desburocratização da acção de despejo e a criação de Comissões Arbitrais e Municipais e outras inovações desta reforma que procurou dotar os senhorios de mecanismos de correcção das injustiças acumuladas durante as últimas décadas, relançando-se o mercado do arrendamento urbano e requalificando o parque habitacional existente.

⁽¹⁸⁾ Vd. art. 56.º, alíneas a), b) e c), do NRAU.

⁽¹⁹⁾ Vd. art. 52.º, do NRAU.

II

Como serão realizadas as obras coercivas e qual a situação dos imóveis devolutos?

No anterior número da revista “O Advogado” vimos que o novo regime do arrendamento urbano parte da ideia fundamental de que o principal problema a atacar é o da actualização das rendas, pelo que explicámos nesse estudo, os critérios objectivos para esta actualização, introduzidos pelo NRAU ⁽²⁰⁾. Com efeito, quem é senhorio tem o legítimo direito de receber uma renda justa, que possibilite a exigência do cumprimento dos deveres de manutenção do prédio, contrapondo-se o direito à estabilidade da habitação por parte do arrendatário.

Como salientámos, as obras de conservação e beneficiação são condição prévia e imperativa para que o senhorio proceda à actualização da renda. Nos casos em que o senhorio não solicite a actualização, o art. 48.º do NRAU estabelece que o arrendatário pode tomar a iniciativa de pedir à comissão arbitral municipal (CAM) ⁽²¹⁾ que promova a determinação do coeficiente de conservação do locado e, caso o nível de conservação seja inferior a 3, correspondendo ao nível 4 (mau) ou nível 5 (péssimo), nos termos do art. 33.º do NRAU, este pode intimar o senhorio à realização de obras ⁽²²⁾.

Não dando o senhorio início às obras, o arrendatário pode tomar a iniciativa de realização das obras, dando disso conhecimento ao senhorio e à CAM; pode solicitar à Câmara Municipal a realização de obras coercivas ou comprar o locado pelo valor da avaliação fiscal, feita nos termos do CIMI ⁽²³⁾, ficando então onerado de fazer obrigatoriamente as obras, sob pena de reversão da aquisição ⁽²⁴⁾.

Esta última hipótese, do arrendatário habitacional poder tornar-se proprietário do bem locado, contra a vontade do senhorio, através de uma aquisição forçada por aplicação das regras do IMI, ou seja, por um preço que será sempre inferior ao do valor de mercado, trata-se de uma verdadeira expropriação por utilidade particular, dos senhorios que não realizem obras ou impeçam que o inquilino as realize.

Parece-nos que esta norma foi introduzida, para evitar a especulação imobiliária e para forçar a reparação de prédios degradados, implicitamente reconhecendo a incapacidade das entidades públicas em realizar as obras coercivas.

Mas a análise desta disposição, suscita diversos problemas, desde logo de constitucionalidade, porquanto, representa uma violação do direito de propriedade consagrado na lei fundamental. Com efeito, parece-nos que esta norma viola o art. 62º da Constituição da República Portuguesa, constituindo uma sobreposição dos direitos

⁽²⁰⁾ Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro que entra em vigor no dia 28 de Junho de 2006 e vai aplicar-se a todos os contratos de arrendamento, tanto os contratos que se celebrarem no futuro como os contratos actualmente em vigor.

⁽²¹⁾ Vd. art. 49.º, do NRAU, o funcionamento e as competências da comissão arbitral municipal serão reguladas em diploma próprio. Assim, está ainda que definir quem paga às comissões arbitrais municipais. Os proprietários? Os inquilinos? O Estado?

⁽²²⁾ Nos termos do art. 48.º, n.º 3, do NRAU, o direito de intimação bem como as consequências do não acatamento da mesma são regulados em diploma próprio.

⁽²³⁾ Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

⁽²⁴⁾ Também as obras coercivas ou realizadas pelo arrendatário, bem como a possibilidade de este adquirir o locado serão reguladas em diploma próprio – art. 48.º, n.º 6, do NRAU.

obrigacionais aos direitos reais. Sabemos que o n.º 2, do citado art. 62º da CRP, admite, naturalmente, a requisição e a expropriação por utilidade pública, com base na lei e mediante justa indemnização. Sucede que a utilidade pública, estando presente, não é o primeiro escopo do art. 48º, n.º 4, al. c) da NRAU. Por conseguinte, é estranho que se atribua a particulares, no âmbito de direito privado, a possibilidade de exercerem medidas próprias do direito público, fazendo depender da sua vontade a prossecução da tal utilidade pública. Deste modo, há quem entenda que não se trata de uma expropriação, mas sim de um verdadeiro confisco ou espoliação.

Por outro lado, do ponto de vista prático têm sido formuladas por diversos autores, representantes de senhorios ou arrendatários, as seguintes questões, que seguem sem resposta por parte do legislador, que remeteu as explicações para legislação especial a publicar, assim:

- Se o prédio, em que o locado está integrado, não estiver constituído em propriedade horizontal, será que o arrendatário poderá exercer esse direito de compra? Como, se o seu locado não está autonomizado? Será obrigatório constituir a propriedade horizontal? Neste caso, parece que se volta a enfrentar um problema de constitucionalidade.

- Ou ficará o inquilino como comproprietário do prédio do senhorio, sendo-lhe atribuída uma quota ideal?

- Ou será que o arrendatário pode comprar todo o prédio mesmo que haja outras partes do prédio arrendadas?

- E se houver vários arrendatários no mesmo prédio, o senhorio assistirá à perda do seu direito de propriedade (sobre todo o prédio) por meio de licitação a ser realizada entre todos os arrendatários? Esta licitação permitirá que um dos arrendatários, depois de comprar ao senhorio, passe a ser senhorio de outros arrendatários do mesmo prédio?

- E se o arrendatário, que tendo adquirido o bem nos termos anteriormente referidos, não efectuar obras? Será que o legislador atribuirá ao senhorio desapropriado a faculdade de uma recompra hostil? Por que meio? Com direito a alguma indemnização em que se exerça a compensação com o preço a pagar? É preciso precisar os termos da anunciada reversão.

Como bem refere o Desembargador Francisco Bruto da Costa ⁽²⁵⁾: *“é certo que o Código das Expropriações tem algumas disposições que poderão ajudar nesta construção, mas há que reconhecer que enquanto neste estão em causa direitos públicos e o interesse colectivo ou a utilidade pública, no campo da relação locativa estamos em presença de normas puras de Direito Privado, que são tributárias de uma diferente lógica.”*

Acrescentando: *“por outro lado, sabido que há alguns senhorios que são bem mais pobres que os seus inquilinos, não será de uma exagerada violência obrigá-los a fazer obras com dinheiro que ultrapassa em muito as rendas recebidas, levando-os a um inevitável e perigoso endividamento?”*

Repare-se que há jurisprudência no sentido de isentar o senhorio da obrigação de realização de obras em certos casos.

Veja-se, por exemplo, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16.12.2004 (Relator: Oliveira Barros) acessível via Internet na base de dados do Tribunal alojada no endereço www.dgsi.pt/:

«Não tendo o arrendatário, durante anos, providenciado no sentido de evitar o agravamento das deficiências e do custo das obras por fim pretendidas, e acentuada a desproporção entre o custo das mesmas e a exiguidade da renda paga, a falta de equivalência das atribuições patrimoniais das partes torna ilegítima a reivindicação da

⁽²⁵⁾ “O sistema de actualização de rendas no Novo Regime do Arrendamento Urbano”, artigo efectuada em Março de 2006, divulgado na lista de debates **Ciberjus** (www.ciberjus.net/).

realização dessas obras, por constituir excesso manifesto dos limites impostos pela boa fé e pelo fim económico-social desse direito, proibido pelo art. 334º C.Civ.».

Ora se isso acontecia no domínio da legislação anterior, que não tinha nenhuma previsão tão gravosa como a da actual venda forçada de fogos, é previsível que as reservas colocadas pela jurisprudência se avolumem – não temos dúvidas de que na primeira oportunidade será suscitada a fiscalização da constitucionalidade da norma relativa à venda nas aludidas condições.”

Não se compreende que o mesmo legislador que teve em conta as condições económicas e as circunstâncias de vida do arrendatário, para efeitos de actualização da renda, não tenha agora em conta a situação económica dos senhorios, penalizando-os com esta venda forçada do imóvel ao inquilino, nos casos em que os senhorios não realizem as necessárias obras de conservação.

Neste NRAU é apontada como omissão relevante, a falta de um preâmbulo, de crucial importância para se compreender o alcance das suas disposições concretas, mas recordamos que constava da extensa exposição de motivos da proposta de lei ⁽²⁶⁾, que a necessidade de revisão do regime do arrendamento urbano, tinha como cerne o problema que os arrendamentos anteriores a 1990, têm por regra valores de renda muito baixos. Como sabemos, isto levou os senhorios a desinteressarem-se da manutenção dos prédios, ou, mesmo quando estivessem nela interessados, comprova-se que estes não têm meios para a realizar. Por isso, não se assimila muito bem a venda forçada do art. 48.º, n.º 4, al. c), do NRAU, que ainda vai dar muito que falar e a maior crítica prende-se precisamente com a justeza de tal medida face a décadas de empobrecimento dos senhorios que, em alguns casos, na vigência do regime anterior, foram isentos de proceder a obras por mesmas constituírem “...*excesso manifesto dos limites impostos pela boa-fé e pelo fim económico-social ...*”, segundo o citado Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16 de Dezembro de 2004.

Refira-se que a nova Lei, anunciou também uma penalização fiscal, em sede de IMI, a aplicar a todos os proprietários de prédios que se encontrem devolutos há mais de um ano.

Assim, todos os prédios que não possuam infra-estruturas de água, gás e electricidade ou que, tendo, não apresentem qualquer facturação, serão considerados devolutos. A ideia é estabelecerem-se parâmetros mínimos de consumo, a partir dos quais se considera que a casa não é devoluta. Isto obriga a que os contribuintes terão de fazer uma escolha entre pagarem um consumo de água e electricidade desnecessário, ou pagarem a penalização do IMI.

Com efeito, em sede de tributação fiscal sobre o imóvel, se o mesmo for considerado devoluto, poderá ter um agravamento para o dobro do IMI, pretendendo-se combater a opção dos proprietários de deixar degradar os imóveis até à ruína, na expectativa da lucrativa substituição por novo edifício. Assim, com esta penalização, pretende-se estimular os proprietários a realizar obras nos prédios degradados e a colocar o imóvel no mercado de arrendamento, ou de aquisição própria.

Refira-se que a presunção de que determinado contribuinte é proprietário de uma casa devoluta poderá, no entanto, ser rebatida, como esclareceu o secretário de Estado Adjunto e da Administração Local, Eduardo Cabrita, em entrevista ao Diário de Notícias, de 17/02/2006: “*Cabe ao proprietário, quando confrontado com essa classificação, provar que há uma ocupação efectiva e há um conjunto de indicadores de ocupação que pode demonstrar*”.

⁽²⁶⁾ Exposição de motivos que pode ser consultada on-line no Portal do Governo in <http://www.portugal.gov.pt>, que não se compreende não foi adaptada para preâmbulo do novo NRAU.

O mesmo responsável do Governo esclareceu que este modelo permitirá que: "*uma residência de habitação sazonal, destinada a férias, uma residência de fim-de-semana ou ocupada por estudantes não seja considerada devoluta*".

Com estas medidas, o Governo, segundo Eduardo Cabrita, pretende recolocar no mercado, casas que, neste momento estão desocupadas. "*Temos meio milhão de fogos devolutos no País e, na última década, tem-se assistido a um fenómeno de perda de população significativa, quer em Lisboa, quer no Porto, e até nas zonas centrais de algumas cidades médias*", sublinha o Exmo. Senhor Secretário de Estado.

Por conseguinte, parece-nos que depois das obras coercivas, estamos agora perante um arrendamento coercivo ou compulsivo. Como bem refere Martins Alfaro ⁽²⁷⁾: "*O direito de propriedade do proprietário de um imóvel dá-lhe o direito a gozar o bem, mas não lhe concede igualmente o direito a não o gozar. A Constituição não impõe aos cidadãos o dever de usar os imóveis e muito menos de os arrendar, caso não os habitem*". Com efeito, diz o mesmo autor: "*os cidadãos não podem ser castigados apenas por exercerem o seu direito de propriedade dentro dos limites normais desse direito*". Alertando para o facto de o IMI ser um imposto sobre o património e não um imposto sobre o modo como se utiliza o património. Em sua opinião, com a qual concordamos inteiramente, o Estado deve levar os prédios desocupados a entrarem no mercado de arrendamento através de estímulos fiscais e não de sanções, ou seja, beneficiar quem arrendar imóveis. Concluindo, o mesmo autor satiriza: "*Os imóveis vêm sofrendo vários ataques por via fiscal, todos eles mediante penalizações. No futuro, talvez Portugal possa vir a ter, a par do estatuto dos benefícios riscais, o estatuto das penalizações fiscais.*"

Acresce que, Diogo Leite Campos, conhecido fiscalista e autor material da Lei Geral Tributária, considera que o aumento da taxa do imposto municipal sobre imóveis, como forma de se combater a existência de inúmeros prédios devolutos ou de florestas abandonadas pelos proprietários é considerado inconstitucional. Este autor referiu em declarações ao Diário de Notícias de 04/04/2006, que o que está em causa é o chamado "*princípio da capacidade contributiva, que implica que as taxas de um imposto só possam ser aplicadas em função do rendimento, do património ou da despesa de uma pessoa*".

Esclarecendo: "*Por muito que se considere que é socialmente útil que se tente trazer para o mercado de arrendamento uma série de casas que ano após ano estão devolutas, o certo é que isso não pode ser feito através do aumento de uma taxa*", isto, porque se a casa está devoluta nunca se poderá considerar que esteja a dar um rendimento ao seu proprietário.

Diogo Leite Campos deixa bem claro que teria sempre que ser através da aplicação de uma coíma que se poderia efectivamente penalizar quem tem imóveis fechados apostando apenas na sua valorização tendo em vista uma posterior venda.

Face ao exposto, sabemos que a reforma do arrendamento urbano assenta numa estratégia concertada, com várias frentes, interdependentes, e que visam os mesmos objectivos: dinamizar, renovar e requalificar o mercado do arrendamento urbano, mas somos de opinião que a nova Lei ao pretender corrigir as injustiças do passado, pode estar a criar novas injustiças para os senhorios. Por conseguinte, vai merecer especial atenção, a publicação da legislação complementar e a futura aplicação prática das medidas ora anunciadas, para que se possa fazer um juízo de valor completo sobre a eficácia das mesmas.

No próximo número do "O Advogado" iremos analisar a matéria da resolução do contrato de arrendamento, nomeadamente, a agilização e desburocratização da acção de despejo.

(27) No seu site: <http://www.impostos.net> e citado em artigo no Diário de Notícias, de 20/02/2006.

III. O que muda na acção de despejo?

Nos anteriores números da revista “O Advogado” explicámos os critérios objectivos para a actualização das rendas introduzidos pelo NRAU ⁽²⁸⁾ e vimos como serão realizadas as obras coercivas e a situação dos imóveis devolutos. Importa agora analisar a agilização e desburocratização da actual acção de despejo. Trata-se de uma alteração legislativa com grande impacto ao nível da prática forense, pelo que se justificam estes breves apontamentos sobre o alcance das novas disposições legais, bem como dos problemas que a sua aplicação pode suscitar. É com o propósito de contribuir para a compreensão destas questões que se publica o presente artigo.

Como afirma Miguel Teixeira de Sousa ⁽²⁹⁾: *“a acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento quando essa cessação decorre da resolução ou da denúncia do contrato de arrendamento (...) ou quando o arrendatário não aceita ou não executa o despedimento resultante de qualquer outra causa de cessação do contrato de arrendamento”*.

O regime do arrendamento foi reintroduzido no Código Civil, pelo que o novo n.º 2 do artigo 1083.º do C.C. prevê o elenco de situações que, uma vez verificadas, permitem ao senhorio recorrer à acção de despejo em tribunal. Este artigo, tem alguma correspondência com o revogado art.º 64.º do RAU, mas eliminou-se a taxatividade das causas de resolução do contrato por parte do senhorio. Actualmente, o elenco das causas de resolução é exemplificativo, veja-se que o referido n.º 2 do art. 1083.º do C.C. usa a expressão “*designadamente*”. Note-se que para além das habituais causas de resolução referidas neste artigo (falta de pagamento das rendas; a não residência permanente no local arrendado; o subarrendamento não autorizado; a realização de obras sem consentimento do senhorio; entre outras), merece ainda referência a hipótese de o senhorio poder resolver o contrato nos termos do artigo 36.º, n.º 3, do NRAU, ou seja, quando o arrendatário não permita o acesso ao interior do imóvel, opondo-se assim à realização de actos necessários à avaliação fiscal ou à determinação do estado de conservação do local arrendado.

Por conseguinte, diferentemente do que acontecia com o RAU ⁽³⁰⁾, o qual previa a possibilidade de o arrendatário resolver o contrato com fundamento em incumprimento do senhorio e de o senhorio apenas poder resolver o contrato nos casos legalmente tipificados - o NRAU abre a possibilidade de qualquer das partes resolver o contrato de arrendamento com base em incumprimento pela contraparte do contrato. Reitera-se que, se entende haver fundamento para resolução, quando se verifique uma situação de incumprimento contratual que pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

⁽²⁸⁾ Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro que entra em vigor no dia 28 de Junho de 2006 e vai aplicar-se a todos os contratos de arrendamento, tanto os contratos que se celebrarem no futuro como os contratos actualmente em vigor.

⁽²⁹⁾ “A Acção de Despejo”, Lex, Lisboa, 1995, pág. 14.

⁽³⁰⁾ Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

Como salienta Maria Olinda Garcia ⁽³¹⁾: “*Merece particular atenção o alcance da cláusula geral constante do n.º 2 do artigo 1083.º (que parece inspirada em normas de Direito do Trabalho). Assim, se, por um lado, qualquer tipo de incumprimento (não expressamente referido nas suas alíneas) pode fundamentar a resolução, desde que pela sua gravidade ou consequências torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento; por outro lado, todos os fundamentos tipificados nessas alíneas terão de preencher essa cláusula, ou seja, terão de atingir um nível de gravidade e gerar consequências tais que não seja razoavelmente exigível àquele senhorio (de um ponto de vista objectivo) a manutenção do contrato com aquele arrendatário.*”

Todavia, pessoalmente, temos algumas reservas quanto a esta solução, pois a enumeração taxativa das causas de resolução, já tinha doutrina e jurisprudência assente. Uma tipologia fechada das causas de resolução oferecia maior segurança jurídica. Caberá agora aos Tribunais decidir quais são os incumprimentos que, pela sua gravidade ou consequências, tornam inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento. Isto porque, nas palavras do jurista Miguel Reale, a jurisprudência possui uma função reveladora do Direito que produz uma norma que vem a completar o seu sistema objectivo ⁽³²⁾.

Sublinhe-se que o NRAU mantém a absoluta impossibilidade de livre denúncia pelo senhorio, ou seja, não permite o despejo sem restrições.

A grande novidade reside na tentativa de acelerar a tramitação dos processos de despejo.

Neste particular, os objectivos da reforma resumem-se, em síntese:

- **Previsão de novos procedimentos judiciais**, no sentido de minorar os prejuízos decorrentes da morosidade das acções declarativas, por via da alteração da forma de execução para entrega de coisa certa.

- **Previsão expressa da admissão de recurso de apelação para o Tribunal da Relação, com efeito suspensivo**, afastando definitivamente a actual dúvida quanto à admissibilidade de recurso e à fixação do seu efeito (nova redacção do art.º 678.º, n.º 5 do CPC), e,

- **Criação de novos títulos executivos (art.º 15.º NRAU)**, atribuindo essa natureza aos documentos que comprovam a cessação do contrato de arrendamento em directa articulação com as causas que originam tal cessação. Neste sentido, facilita-se a obtenção de títulos executivos, nas seguintes situações:

a) Contrato de arrendamento, acompanhado do acordo de revogação do mesmo, nos casos de cessação por acordo entre as partes – **Revogação por acordo das partes (novo art.º 1082.º, do Código Civil e art.º 15.º, n.º 1, alínea a), do NRAU)**;

b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável por ter sido celebrado para habitação permanente ou para fim especial transitório, o contrato escrito donde conste a fixação desse prazo – **Caducidade – (nova redacção do art.º 1051.º, do Código Civil e art.º 15.º, n.º 1, alínea b), do NRAU)**;

c) Contrato de arrendamento, acompanhado da carta registada com aviso de recepção, pela qual o senhorio manifesta a sua oposição à renovação automática do contrato – **Oposição à renovação automática (novos art.ºs 1097.º e 1098.º do Código Civil e art.º 15.º, n.º 1, alínea c), do NRAU)**;

d) Contrato de arrendamento de duração indeterminada, acompanhado das cartas de denúncia do contrato, sendo que, uma deve ser remetida com a antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que se pretende a cessação, e outra, com a antecedência máxima de quinze meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efectivação, e ainda de documento comprovativo do pagamento do valor correspondente a um ano de

⁽³¹⁾ “A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano”, Coimbra Editora, Coimbra, 2006, pág. 23.

⁽³²⁾ “Lições Preliminares de Direito”, Coimbra, 1982, p. 171.

renda – *Denúncia para o termo do prazo (novos art.ºs 1101.º e 1104.º do Código Civil e art.º 15.º, n.º 1, alínea d), do NRAU);*

e) Contrato de arrendamento, acompanhado de notificação judicial avulsa, quando esteja em causa a mora no pagamento da renda por período superior a três meses – *Resolução com fundamento em mora no pagamento da renda – (novos art.ºs 1083.º e 1084.º do Código Civil e art.º 15.º, n.º 1, alínea e), do NRAU);*

f) Contrato de arrendamento, acompanhado de notificação judicial avulsa e de comprovativo de autoridade competente, no caso de oposição, pelo arrendatário, à realização de obras ordenadas por autoridade pública – *Resolução com fundamento em Oposição à realização de obra coerciva (novos art.ºs 1083.º e 1084.º do Código Civil e art.º 15.º, n.º 1, alínea f), do NRAU);*

g) Contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida nas situações de falta de pagamento de renda (*art.º 15.º, n.º 2, do NRAU*) – *Título executivo especial para uma acção executiva para pagamento de quantia certa.*

h) Certidão do processo judicial de despejo, a qual constitui título executivo especial para efeitos de despejo, na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa, nos casos de falta de pagamento ou depósito de rendas vencidas na pendência da acção por um período superior a três meses – *Certidão obtida em acção de despejo (art.º 14.º, n.º 5 do NRAU).*

Porém, nos termos dos novos artigos 930.º-B e 930.º-C do Código de Processo Civil ⁽³³⁾ prevê-se a suspensão da execução, sempre que o executado se opuser à execução baseada em título executivo extrajudicial, se a execução colocar em risco de vida a pessoa que se encontra no local arrendado, por motivos de doença aguda, ou quando o arrendatário por razões sociais, pedir o diferimento da desocupação, designadamente, no caso de resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de rendas, se a falta do mesmo se dever a carência de meios do executado, nomeadamente, por ser beneficiário de subsídio de desemprego ou de rendimento social de inserção, e quando o executado é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Esta suspensão das diligências executivas vale apenas para o arrendamento de habitação permanente do executado e corresponde ao diferimento de desocupação do imóvel por razões sociais imperiosas atinentes à vida do arrendatário.

O pedido de diferimento da desocupação deve ser apresentado dentro do prazo da oposição à execução, podendo ou não cumular-se com esta oposição. Por conseguinte, se o executado tiver algum fundamento para se opor à execução e tem ao mesmo tempo, alguma razão que possa justificar o diferimento de desocupação do imóvel, deverá formular as suas pretensões em simultâneo.

No caso de ser apresentada a oposição à execução e requerido simultaneamente o deferimento da desocupação, coloca-se o problema de saber como conjugar os prazos de suspensão decorrentes desses diferentes pedidos. Como resposta a esta questão concorda-se com a posição de Maria Olinda Garcia ⁽³⁴⁾: “*dado que a execução fica suspensa por força do recebimento da oposição à execução, o prazo de diferimento a que respeita o n.º 5 do artigo 930.º-D (que não pode exceder 10 meses) só deverá a contar-se depois da decisão (desfavorável) sobre a oposição à execução. De contrário, corria-se o risco do prazo do deferimento ser consumido pelo prazo de suspensão (decorrente da oposição à execução), perdendo, assim, o seu efeito útil.*

⁽³³⁾ Os artigos 930.º-C e 930.º-D do C.P.C. correspondem, no essencial, aos revogados artigos 102.º a 106.º do RAU que tratavam do diferimento das desocupações.

⁽³⁴⁾ Obra citada, págs. 86 e 87.

Em resumo, poderá intentar-se uma acção declarativa, sob a forma de processo comum, ordinário ou sumário, consoante o valor da causa, permitindo-se a cumulação de pedidos e a coligação, nos termos gerais da lei de processo. O NRAU faz a separação entre a fase declarativa e executiva, através da alteração de algumas normas do Código de Processo Civil, tendo em vista esclarecer questões levantadas durante os 15 anos de vigência do RAU, cujas soluções já se encontravam desfasadas relativamente ao actual regime processual civil. Pretendeu-se também agilizar o próprio processo executivo e penalizar quem pretenda executar um despejo sem fundamento para tal ⁽³⁵⁾.

No que respeita aos recursos, a presente lei dirimiu a dúvida doutrinária e jurisprudencial relativa à admissibilidade da interposição de recurso e à fixação do seu efeito, assegurando-se a possibilidade de recurso para a Relação, independentemente do valor da acção, e o efeito suspensivo do recurso de apelação.

Esperamos que estes apontamentos tenham servido para que se discuta esta importante matéria do arrendamento, que para além do interesse legal, tem um significativo interesse humano e social. Ficamos a aguardar a publicação de obras a tratar o assunto, com o relevo que ele exige e merece.

RICARDO NASCIMENTO
ADVOGADO

⁽³⁵⁾ “A presente iniciativa legislativa não poderia deixar de ter em conta que, relativamente ao processo executivo em geral, a pendência processual no ano de 2000 ascedia a 394.843 execuções, e duplicou no ano de 2003 para 623.646 acções executivas. Quanto às acções de despejo, no ano de 2003, a duração média das acções declarativas foi de 17 meses, e das acções executivas de 24 meses.” – Retirado do Parecer 21/05, do Gabinete de Estudos da Ordem dos Advogados.