

Nova Lei do Arrendamento Urbano

O actual regime jurídico do Arrendamento Urbano, designado por Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), foi aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e vigora no ordenamento jurídico nacional desde dia 28 de Junho de 2006.

A Proposta de Lei aprovada pelo Governo em 29/12/2011 e submetida à Assembleia da República – sem qualquer audição prévia dos Parceiros Sociais - surge, de acordo com o mencionado no respectivo Preâmbulo, em concretização de compromissos assumidos ao abrigo do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, e contém profundas e gravosas alterações ao actual Regime do Arrendamento Urbano.

Ao modificar o enquadramento legal existente, importa ter a noção exacta dos impactos produzidos. Ora, afigura-se-nos que da Proposta de Lei aprovada, ao promover uma liberalização desregulada e abrupta, ressalta uma dualidade de critérios claramente lesiva da posição dos arrendatários, que urge corrigir sob pena de, não o fazendo, serem inviabilizadas muitas PME's do comércio e serviços, com desastrosas consequências para os empresários e trabalhadores do Sector.

Com efeito, a manter-se a revisão do regime jurídico do Arrendamento Urbano nos termos agora aprovados pelo Governo porá em causa a sobrevivência de milhares de pequenas unidades comerciais, incapazes que serão de responder á elevação do nível das rendas e sujeitas à conseqüente denúncia dos contratos de arrendamento por banda dos senhorios.

Os impactos das alterações legislativas serão decerto ainda mais acentuados no arrendamento não habitacional, desde logo, pelo valor dos investimentos efectuados pela larga maioria dos arrendatários nos estabelecimentos comerciais que exploram por força da própria evolução legislativa em matéria de licenciamento de diversos ramos de actividade e de higiene, saúde e segurança no trabalho e, bem assim, pelo facto dos estabelecimentos serem parte integrante do valor do negócio e condição essencial para a prossecução da actividade económica.

Significativos serão também os impactos negativos em matéria de ordenamento urbanístico e comercial, com o previsível encerramento de muitas lojas do pequeno comércio tradicional nos centros históricos urbanos, e as inerentes repercussões na perda de qualidade de vida das populações.

Confiamos, assim, seja devidamente ponderada pela Assembleia da Republica a defesa equilibrada dos diversos interesses em presença e corrigido o aparente menosprezo que a Proposta de Lei evidencia pelo arrendamento não habitacional e respectivas especificidades, sobretudo no actual contexto sócio-económico nacional.

De forma sintética, e com enfoque no **arrendamento para fins não habitacionais**, avultam desde logo como principais alterações ao regime jurídico em vigor e concomitantes Propostas de alteração (a cor azul), as seguintes:

1. Alteração ao regime substantivo do arrendamento consagrado no Código Civil:

A. - Quanto ao **regime e às consequências do incumprimento**, ou da **mora, da obrigação de pagamento da renda, encargos ou despesas** que corram por conta do **arrendatário**, nomeadamente:

(i) passando a ser conferido ao senhorio o direito de resolver extrajudicialmente o contrato em caso de 2 meses de atraso no pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário (em lugar dos 3 meses actualmente previstos),

ii) reduzindo-se de 3 meses para 1 mês o prazo para o arrendatário exercer o direito de pôr fim à mora, mediante o pagamento de uma indemnização correspondente a 50% do valor da renda,

(iii) vedando ao arrendatário a possibilidade de fazer uso desta faculdade – relativamente a cada contrato – por mais de uma vez e

(iv) permitindo-se ao senhorio resolver o contrato em caso de mora no pagamento da renda por prazo superior a 8 dias em 4 ocasiões, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses

Reforça-se, assim, grandemente a possibilidade de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio quando o arrendatário se encontre em mora, permitindo uma mais rápida cessação do contrato e consequente desocupação do locado. (Cfr.novos arts. 1048º/4, 1083º/ 3 a 5, e 1084º/3 e 4 do Código Civil (CC)

PROPOSTA:

- ✓ - aumentar para 2 meses o prazo para o arrendatário pôr fim á mora (art. 1084º / 3)
- ✓ - suprimir a possibilidade de o senhorio resolver o contrato em caso de mora no pagamento da renda por prazo superior a 8 dias em 4 ocasiões interpoladas, num período de 12 meses (art. 1083º / 4)

B. - Quanto ao regime de **denúncia do contrato para demolição, remodelação ou restauro profundos do locado**, que passa de igual modo a poder ser feita por mera comunicação ao arrendatário, sendo a indemnização fixada em 6 meses de renda, de acordo com a nova redacção dada ao nº 4 do art. 1103º CC. Elimina-se, assim, a exigência de pagamento pelo senhorio que denuncie o contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos de **«todas as despesas e danos patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, incluindo o valor das benfeitorias realizadas e dos investimentos efectuados em função do locado, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda»**, actualmente consagrada, tanto no art. 1103º / nºs 3 a)- e 4 do CC, como em

legislação especial (Decreto Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto alterado pelo Decreto Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro), o que é inaceitável no caso de um arrendatário comercial, o qual deve manter o direito ao justo ressarcimento da valorização introduzida – *maxime*, quando o imóvel seja mantido e mantida ou ampliada seja a respectiva capacidade locativa.

PROPOSTA:

- ✓ Manutenção do actual regime em vigor, sendo criados mecanismos fiscais e/ou financeiros de incentivo á reabilitação urbana, que permitam o justo ressarcimento de arrendatários comerciais cujos contratos sejam denunciados.
- ✓ Consagração do direito dos arrendatários comerciais a um espaço idêntico em caso de reconstrução, remodelação ou restauro profundos (conceitos estes que carecem de ser clarificados em sede de legislação complementar) do locado ou imóvel em que este se integre, desde que as intervenções urbanísticas em causa o possibilitem e os arrendatários o pretendam.
- ✓ Registe-se, ainda, que nos termos da Proposta de Lei, se o arrendatário, perante a proposta de actualização de renda efectuada pelo senhorio, optar por denunciar o contrato, ou ainda em caso de denuncia por motivo de trespasse, cessão de exploração ou de quotas de mais de metade do capital social, terá direito a ser compensado pelas obras licitamente feitas (i.e. permitidas pela lei e pelo contrato ou autorizadas pelo senhorio), independentemente do que esteja escrito no contrato. (Cfr. arts. 29º nº 2 , e 51º nº 3 al. d)- por remissão daquele, e 29º nº 3 e 28º nº 3 por remissão daquele) direito este que deve ser tornado extensivo á situação de denúncia do contrato para demolição, remodelação ou restauro profundos do locado.

C – Quanto ao prazo de desocupação do locado em caso de cessação do contrato – Estabelece o NRAU II (cfr. art. 1087º CC) que a desocupação do locado, determinada em caso de cessação do contrato por qualquer das formas previstas na lei, é exigível após o decurso de um mês a contar da resolução, prazo este manifestamente insuficiente para os arrendatários comerciais.

PROPOSTA:

- ✓ Manutenção do prazo de desocupação em vigor (não inferior a 3 meses)

D - Quanto á denúncia do contrato pelo senhorio – art. 1101º al. c) - O NRAU II vem alterar a norma do Código Civil que impunha que a denúncia mediante mera comunicação ao arrendatário tivesse uma antecedência mínima de cinco anos, no caso de contratos de duração indeterminada.

Este prazo é agora reduzido para dois anos, o que se considera claramente insuficiente para o mínimo de estabilidade exigível nos arrendamentos comerciais, de molde a poder assegurar os prazos mínimos necessários á amortização e retorno dos investimentos efectuados.

PROPOSTA:

- ✓ Manutenção do actual prazo em vigor (nunca inferior a 5 anos)

2. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime em matéria de actualização de rendas (com entrada em vigor prevista para o ano de 2013):

A Proposta de Lei distingue entre:

- **Contratos não habitacionais** celebrados antes do Dec. Lei 257/95 de 30 de Setembro – “os Contratos Muito Antigos” –
e
- **Contratos não habitacionais** celebrados depois do Dec. Lei 257/95 de 30 de Setembro – “os Contratos Antigos” –

Para os Contratos Muito Antigos – propõe-se o estabelecimento de um processo de negociação entre senhorio e arrendatário, a iniciar pelo senhorio que deve propor o valor de actualização da renda e o tipo e a duração do contrato que pretende, e que poderá concluir por: (cfr. arts. 50º a 54º NRAU II)

- 1) Um novo acordo quanto ao prazo, tipo de contrato e renda aplicáveis (sendo o novo prazo de 5 anos, no silêncio **ou** na falta de acordo entre as partes); ou
- 2) A denúncia do contrato pelo senhorio, com o pagamento de uma indemnização ao arrendatário correspondente a 60 vezes (5 anos) o valor intermédio resultante da proposta do senhorio e da contra proposta do arrendatário e a desocupação do locado no prazo de 7 meses; ou
- 3) A actualização da renda pelo senhorio de acordo com o Valor Patrimonial Tributário (VPT) do locado, apurado á luz das regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, caso em que o contrato passa a considerar-se celebrado por 5 anos; ou ainda
- 4) A denúncia do contrato pelo arrendatário, caso em que não há lugar ao pagamento de qualquer indemnização e a desocupação do locado deve ocorrer no prazo máximo de 3 meses.

Caso, porém, o arrendatário seja uma micro entidade que tenha um estabelecimento aberto ao público instalado no locado, a denúncia ou a alteração do contrato não são

possíveis e a actualização de renda tem como limite máximo anual 1/15 do VPT do locado (actualizado nos termos acima indicados) durante 5 anos, findos os quais:

- I. a renda passa a poder ser actualizada e
- II. o contrato passa a poder ser negociado e/ou denunciado mediante o pagamento de uma indemnização nos termos gerais acima sumariamente indicados.

São consideradas micro entidades, para efeito de aplicação desta excepção, as empresas que reúnam dois dos três seguintes requisitos:

- I. tenham um total do balanço igual ou inferior a 500.000 €
- II. não ultrapassem um volume de negócios líquido de €500.000,
- III. ou não tenham um número médio de empregados durante o exercício superior a 5.

Mantém-se o regime já em vigor no que concerne á possibilidade de denúncia pelo senhorio ao fim de 5 anos, em caso de trespasse, locação do estabelecimento, ou, ainda, cessão de quotas de mais de 50% do capital social, verificados após a entrada em vigor da lei. A Proposta adita a estas, a possibilidade de denúncia pelo senhorio ao fim de 5 anos, em caso de cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal. (cfr. art. art. 28º n.º 3 NRAU II).

PROPOSTA:

- ✓ - aumentar para 9 o número médio de trabalhadores durante o exercício, para efeitos de qualificação como micro entidade, como previsto tanto no NRAU como no Código de Trabalho vigentes
- ✓ - manter a actualização faseada, durante pelo menos 10 anos, para as microentidades, nos termos actualmente previstos, tendo presente não apenas a conjuntura económica, como o facto de um significativo numero de contratos ter sido objecto de actualização por acordo após a entrada em vigor do NRAU.

Há que ter presente que com a entrada em vigor do NRAU verificou-se uma total desvalorização do trespasse que, durante décadas, funcionou como um complemento de reforma para muitos pequenos comerciantes com pensões irrisórias e aos quais, não obstante a carreira contributiva que apresentam, se revela o Estado totalmente incapaz de assegurar a devida protecção social. – basta atentar no Fundo de Solidariedade para o Comércio, previsto desde 2002, e nunca concretizado até hoje.

Já para os **Contratos Antigos** (celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro) passa a consagrar-se o direito à livre denúncia pelo senhorio dos contratos celebrados por tempo indeterminado nos mesmos termos estabelecidos para os novos contratos, ou seja, mediante comunicação dirigida ao arrendatário com a antecedência mínima de 2 anos (o regime em vigor prevê a denúncia pelo senhorio ao fim de 5 anos, e apenas em caso de trespasse, locação do estabelecimento ou cessão de quotas de mais de 50% do capital social, em caso de arrendamento para fim não habitacional).

Quanto aos **Contratos Antigos de duração limitada** passam a renovar-se no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de 2 anos, se outro superior não tiver sido previsto (o regime em vigor prevê ser de 5 anos o prazo da primeira renovação, em caso de arrendamento para fim não habitacional) - cfr. Art. 26º nº 3 NRAU II

PROPOSTA:

Manutenção do actual prazo de 5 anos, tanto para efeitos de denúncia pelo senhorio (note-se que se trata de contratos celebrados por tempo indeterminado quando a legislação permitia já que o fossem a termo certo, e em que inexistia á data da respectiva celebração a possibilidade de denúncia unilateral pelo senhorio), como de prazo (supletivo) de renovação nos contratos de duração limitada. O prazo de dois anos previsto na Proposta de Lei é manifestamente escasso e não acautela o investimento (em muitos casos, considerável) do locatário, nem os compromissos deste perante os trabalhadores e demais credores, públicos ou privados.

3. Agilização do Procedimento de Despejo

Criação de um procedimento especial de despejo, por via extrajudicial destinado a efectivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não desocupe o locado na data legal ou contratualmente devida, num prazo máximo previsto de 3 meses.

Propõe-se que este procedimento funcione junto de um novo organismo – o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) - que tramitará todo o procedimento com vista à desocupação do locado, excepto quando o arrendatário, não contestando os fundamentos do despejo, se recuse a desocupá-lo – caso em que é solicitada a intervenção de um juiz para autorizar a entrada no locado - ; ou quando o arrendatário conteste os fundamentos do despejo – caso em que o requerimento é distribuído a um

juiz que decide sobre o despejo, cabendo desta decisão recurso com efeito meramente devolutivo – ou seja, **não** suspende o despejo, se judicialmente decidido. Transfere-se para o arrendatário o ónus de impugnação do despejo, de prestação de caução e de pagamento da taxa de justiça no âmbito deste procedimento especial.

PROPOSTA:

- ✓ Efeito suspensivo do recurso da decisão judicial que decreta o despejo (art. 15º R)
- ✓ O diferimento da desocupação do locado, previsto no art. 15º-O para os arrendamentos para habitação, deveria ser também aplicável aos arrendatários não habitacionais, relevando também aqui “razões sociais imperiosas”.
- ✓ Deverá ser assegurado o apoio da Segurança Social na eventualidade de desemprego a titulares de micro entidades (pessoas singulares ou colectivas) cujo contrato de arrendamento cesse por aplicação do NRAU II, acima de determinado limiar etário (v.g., 50 anos) e em caso de comprovada inexistência de alternativa profissional.

4. Restrições à transmissibilidade por morte (cfr. art. art. 58º n.º 1 NRAU II).

Ao regime em vigor, segundo o qual o arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos explore, em comum com aquele, estabelecimento a funcionar no local, acrescenta a Proposta a exigência de nele trabalhar efectivamente, há mais de três anos, o sucessor que pretenda prevalecer-se da transmissão do direito ao arrendamento.

PROPOSTA:

Pugnamos pela manutenção do actual regime em vigor em matéria de transmissão *mortis causa* do arrendamento para fins não habitacionais.

Lisboa, 06.02.2012

A Direcção da UACS