

Maria Olinda Garcia – FDUC

Audição – AR, 20.06.2018

Pacote Legislativo sobre Arrendamento Urbano

I) Sobre a Proposta de Lei n.129/XIII – Alterações ao Código Civil

1) – Art.1041º, n.1:

Reduzir a indemnização pela mora superior a 8 dias, de 50% para 20%, é uma proposta razoável, dado que as rendas já são, em geral, elevadas.

N.5 e 6: Estes dois números suscitam dificuldades interpretativas:

- Se o locatário se mantiver em mora por tempo superior a 30 dias, após a notificação do senhorio ao fiador, e este também não pagar, deverá o senhorio voltar a notificar o fiador? Ou seja, o senhorio terá de notificar o fiador de 30 em 30 dias?

- Se o senhorio apenas notificar o fiador depois de o locatário já estar em mora por mais de 60 dias, significa que o fiador deixa de ser responsável pela renda correspondente ao primeiro mês de mora?

- Qual é o modo de notificação do fiador?

- Dado que o art.1041º é uma norma da Locação em geral (aplicável tanto ao arrendamento como ao aluguer), seria tecnicamente preferível que estas propostas de alteração, que são específicas do arrendamento, surgissem, por exemplo, no art.1075º [ou fosse criado o art.1075º-A].

- O n.7 estaria melhor no regime do arrendamento apoiado.

2) Art.1069º, n.2

É uma norma de difícil interpretação, já que mistura a questão da validade formal com a modalidade temporal do contrato.

- Se as partes celebraram um contrato verbal com a duração de 2 anos, porquê que, decorrido um ano, o contrato deve passar a ser automaticamente válido e imperativamente de duração indeterminada? Esta solução tanto pode ser contrária ao interesse do senhorio como do arrendatário!

- Não seria preferível que, na ausência de forma escrita, imputável ao senhorio, o arrendatário pudesse provar a existência do contrato através do recibo de renda, do comprovativo do depósito ou transferência bancária ou outro meio de prova?

- Deve notar-se que, tornando-se o contrato válido nos termos da proposta do n.2 do art.1069º, em caso de extinção do contrato, o senhorio nunca poderá recorrer ao BNA porque não tem contrato escrito [a não ser que o regime do BNA seja alterado nesse sentido].

3) Art.1101º, al. c) e art.1104º:

A proposta de alteração, de 2 para 5 anos, respeitante à antecedência a observar pelo senhorio para efeitos de denúncia livre pode ser contra producente. Poderá levar a que, no futuro, o número de arrendamentos de duração indeterminada seja ainda menor do que é atualmente. Isso acabará por não ser positivo para quem procura arrendar casa.

II) Sobre a Proposta n.848/III/3^a [BE]

Quanto à proposta de alteração do art.1091^o

N.5, al. c): respeitante ao direito de preferência nos arrendamentos habitacionais é uma norma de difícil compreensão.

- Caso o imóvel não esteja constituído em propriedade horizontal porque (sendo, em regra, prédio antigo) não reúne os requisitos físicos e funcionais para o efeito (de acordo com as regras urbanísticas aplicáveis), fica o proprietário impedido de vender o imóvel para sempre?

- Isto não poderá levar a que o proprietário procure extinguir previamente todos os contratos de arrendamento para depois vender o imóvel devoluto¹?

*Seria preferível a AR aproveitar esta oportunidade legislativa para clarificar o alcance o art.1091^o, n.1, quando se refere ao “**local arrendado**”, pois, como é sabido, doutrina e jurisprudência dividem-se quanto à questão de saber se o arrendatário tem ou não direito de preferência na compra do prédio todo quando não existe propriedade horizontal.

¹ Deve notar-se que o art.1057^o garante aos locatários a manutenção dos contratos com o novo senhorio quando o prédio é alienado.

III. Algumas sugestões de alteração do Código Civil:

1) Existe uma contradição entre o art.1055º (conjugado com o art.1054º) e os artigos 1097º e 1098º (que umas vezes prejudica o senhorio e outras o arrendatário).

O art.1054º devia referir-se a “**locação**” e não a “arrendamento”, dado que é uma norma da parte geral da locação e existem normas especiais na parte do arrendamento (os artigos 1097º e 1098º) que se aplicam às mesmas hipóteses.

Como as normas especiais derrogam as gerais, os prazos de pré-aviso contidos no art.1055º (interpretado em conjunto com o art.1054º) não podem ser aplicados ao arrendamento.

Como estes prazos são mais curtos do que aqueles que estão previstos nas normas especiais, se as partes observarem o disposto no art.1055º, podem deixar passar o prazo específico e o contrato renova-se (contra a sua vontade).

2) O **art.1098º, n.3**, conjugado com o **n.6²** contém uma solução que pode ser gravosa para o arrendatário habitacional nos arrendamentos celebrados com prazos mais longos, dado que o arrendatário apenas adquire o direito de extinguir o contrato depois de decorrido um terço da sua duração. Se, por exemplo, num arrendamento com a duração convencionada de 6 anos, o arrendatário tiver uma alteração superveniente na sua vida (perda de emprego, redução de rendimentos, divórcio) e tiver de mudar de casa, terá de continuar a pagar rendas durante 2 anos.

Existe ainda a discussão doutrinal de saber se o prazo de pré-aviso (de 120 ou 60 dias) se pode contar dentro do prazo de um terço da duração do contrato ou só após o seu decurso.

² Art. 1098º n. 3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, **decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação**, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;
- b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.

(...)

6 - A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

3) O art.1106º, n.2³ contém uma solução que é gravosa para pessoas que vivem em união de facto ou em economia comum com o arrendatário, em caso de morte deste, se não viverem no concreto local arrendado há mais de 1 ano.

- Se duas pessoas que vivem em união de facto, por exemplo, há 10 anos, mudam para uma casa arrendada, ficando o contrato de arrendamento apenas em nome de uma delas, caso esta morra antes de decorrer um ano de residência nesse local, o contrato caduca [nos termos do art.1051º, al. d)] e o membro sobrevivente tem 6 meses para desocupar a casa (art.1053º).

– Qual seria o prejuízo para o senhorio se o contrato continuasse até ao fim do prazo convencionado com o membro sobrevivente, caso este tivesse condições para pagar a renda?

³ Art.1106º 1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:

a) Cônjuge com residência no locado;

b) Pessoa que com ele vivesse em **união de facto** há mais de um ano;

c) Pessoa que com ele vivesse em **economia comum** há mais de um ano.

2 - Nos casos previstos nas alíneas b) e c) do número anterior, a **transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no locado há mais de um ano.**

IV. Regime das comunicações entre as partes estabelecido nos artigos 9º, n.1⁴ e 10º, n.3 e n.4⁵ da Lei n.6/2006:

- Na hipótese de alguma das partes pretender opor-se à renovação ou denunciar o contrato, e a carta for devolvida (por não ter sido atempadamente levantada), o art.10º, n.3 e 4, contém uma solução que se aplica apenas à hipótese de o arrendatário não ter levantado a carta que lhe foi enviada pelo senhorio.

- E se ocorrer o contrário? Se o arrendatário pretender extinguir o contrato e o senhorio não levantar a carta, a lei não prevê expressamente o que deve o arrendatário fazer.

Consequência de o arrendatário não conseguir provar que notificou o senhorio será a renovação do contrato com o inerente dever de pagar as rendas.

⁴ Art.9º, n. - Salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes relativas a cessação do contrato de arrendamento, atualização da renda e obras são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por **carta registada com aviso de receção**.

⁵ Art.10º, n.1 a 4 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

- a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la;
- b) O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:

- a) Constituam iniciativa do senhorio para a transição para o NRAU e atualização da renda, nos termos dos artigos 30.º e 50.º;
- b) Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º, respetivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior.
- c) Sejam **devolvidas por não terem sido levantadas** no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.

3 - Nas situações previstas no número anterior, **o senhorio deve remeter nova carta** registada com aviso de receção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 - Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

*Sendo a matéria das notificações entre as partes uma matéria de grande importância prática, a lei deveria ser absolutamente clara.