Breves comentários
Proposta de alteração ao regime jurídico do arrendamento urbano
(Proposta nº 38)
E ao regime jurídico de obras em prédios arrendados
(Proposta nº 47)

Relativamente à proposta de alteração ao RAU, diremos, muito sucintamente, que estamos perante proposta há muito esperada, positiva, na sua generalidade, tendo em conta o congelamento de rendas que durou cerca de 100 anos, que paralisou o mercado de arrendamento e inibiu qualquer iniciativa de reabilitação urbana.

I

Contudo, julgamos importa ter presente a contextualização deste diploma num quadro de debilidade económica e financeira, quer da República quer das autarquias locais, agravada ultimamente pelo aumento de desemprego, pelo aumento do número de pessoas que não consegue pagar as suas prestações, acabando por entregar as suas casas ao banco, optando pelo mercado do arrendamento ou por apresentar pedidos de habitação social às câmaras municipais.

Parece-nos, nesta conformidade, que este diploma para além de um INSTRUMENTO DE POLÍTICA HABITACIONAL, constituirá um importante INSTRUMENTO DE POLÍTICA SOCIAL.

E, é para esta DIMENSÃO SOCIAL que julgamos importante alertar, nomeadamente no que concerne aos prazos plasmados no diploma.

Sabendo-se que existem já preocupações desta ordem neste diploma pela salvaguarda de determinados casos como o dos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com grau de incapacidade superior a 60% e/ou com situações de carência económica;

1. Julgamos que seria importante ALARGAR OS PRAZOS AÍ PREVISTOS por forma a garantir que as alterações a introduzir sejam feitas de forma

* Art.º 1003 nº 8 do CC – « *A denúncia do contrato para demolição ou realização de obras de remodelação e restauro profundos é objecto de legislação especial.*»

GRADUAL E MODERADA, por forma a permitir que as partes melhor se adaptem à nova realidade.

Isto porque, num quadro de crise, há prazos que importa ponderar, como:

a) O prazo de 2 MESES de não pagamento de renda ou de atraso no seu pagamento, passa a constituir fundamento para o senhorio resolver o contrato, mediante comunicação ao arrendatário através do Balcão Nacional de Arrendamento (art.º 1083 nº 3 CC);

b) O prazo de 3 MESES, para proprietários e arrendatários chegarem a acordo na negociação das RENDAS e no TIPO e DURAÇÃO dos contratos para que transitam, quando estão em causa contratos muito antigos, anteriores a 1990, no caso da habitação, e a 1995, no caso do comércio;

c) O prazo médio estimado de três MESES, para procedimento extrajudicial de desocupação do locado;

d) O prazo de 10 dias, QUANDO SE VERIFIQUEM OS FUNDAMENTOS PARA A DENÚNCIA DO CONTRATO PARA O ARRENDATÁRIO DESOCUPAR O LOCADO, mediante notificação do Balcão Nacional de Arrendamento (art.º 15º -D- al. a)), prazo que por tão apertado, terá como reacção do arrendatário a sua oposição nesse prazo essa pretensão de despejo, mediante pagamento de uma taxa de justiça e caução no valor das rendas, fazendo com que um procedimento extrajudicial se encaminhe imediatamente para a via judicial, o que suscita a questão quanto à eficácia ou êxito que este procedimento especial de despejo poderá vir a ter! (art.º 15 – H da Proposta).

Antes de concluir, ainda no âmbito da política social e mais concretamente em matéria de ARRENDAMENTO SOCIAL, julgamos que seria importante incluir nas disposições finais deste diploma (designadamente, no seu art.º 10º, intitulado legislação complementar), uma previsão referente à necessidade de aprovação pelo governo, num determinado prazo, de 120 ou 180 dias, de iniciativas legislativas referentes ao REGIME DO PATRIMÓNIO URBANO DO ESTADO, dos ARRENDAMENTOS SOCIAIS e RESPECTIVAS RENDAS, por forma a disciplinar os procedimentos relativos à gestão desses arrendamentos e a garantir a uniformização desta matéria ao nível de toda a administração local.

* Art.º 1003 nº 8 do CC – « *A denúncia do contrato para demolição ou realização de obras de remodelação e restauro profundos é objecto de legislação especial.*»

II

Relativamente ao regime jurídico DAS OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS, nº 47/XII/1ª (GOV),

Alertaremos para o

ALCANCE E ÂMBITO DE APLICAÇÃO desta PROPOSTA

E,

para a NECESSIDADE DE A CONFORMAR COM O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA.

Senão vejamos:

1. **O seu art.º 1º**, intitulado **"Âmbito de aplicação"**, prevê:

   «O presente decreto-lei aprova o regime jurídico aplicável:

   *a) À denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do nº 8 do artigo 1103º * do Código Civil, nomeadamente em áreas de reabilitação urbana.»*

a) **A menção a "ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA, suscita-nos a seguinte reflexão:**

   Nos termos do REGIME DA REABILITAÇÃO URBANA (art.º 2º al. b)), "ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA" são áreas territorialmente delimitadas que, **em virtude da degradação dos edifícios, das infra-estruturas, equipamentos de utilização colectiva** e dos espaços urbanos e verdes, **justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana, aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.**

   Ou seja, as ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA pressupõem um PLANEAMENTO territorial.

b) Contudo, num quadro de crise económica e financeira do país e do mundo, a reabilitação assente num planeamento prévio tem que ser encarada em paralelo, senão mesmo dar lugar, a reabilitações pontuais. Aliás, uma das grandes **NOVIDADES da proposta de alteração ao regime da reabilitação urbana,** consiste no **ALARGAMENTO da reabilitação a TODOS os imóveis, com mais de**

* Art.º 1003 nº 8 do CC – *« A denúncia do contrato para demolição ou realização de obras de remodelação e restauro profundos é objecto de legislação especial.»*

30 anos, <u>ainda que NÃO localizados em ÁREAS de reabilitação urbana</u>. Este alargamento mereceu, aliás, a introdução a este diploma de uma **PARTE III, intitulada "REGIME ESPECIAL DE REABILITAÇÃO URBANA".**

c) **Admitindo-se que existem efectivamente vantagens nesta distinção – entre reabilitação EM ÁREAS de reabilitação urbana e FORA da áreas de reabilitação urbana -, isto porque o RJ Reabilitação Urbana já distingue entre OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES E SISTEMÁTICAS, COM BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS aplicáveis às ÁREAS DE REABILITAÇÃURBANA, julgamos que então também que o RJobras em prédios arrendados deverá dispor em conformidade, alargando o seu âmbito de aplicação FORA das áreas de reabilitação urbana.**

DAÍ QUE se nos afigure que a expressão, ***<u>"nomeadamente em áreas de reabilitação urbana"</u>,*** constante no art.º 1º desta proposta, **<u>deveria ser retirada,</u>** alargando o seu âmbito de aplicação para além das áreas de reabilitação urbana e o faça não só pela alteração da redacção do seu art.º 1º mas pela previsão no seu texto do regime aplicável à extensão desse âmbito de aplicação.

d) Aliás, na versão original do RJobras em prédios arrendados, aprovada em **2006**, pelo DL 157/2006, de 8 de Agosto, no seu artº 1º **não existia tal menção**.

e) Esta versão foi posteriormente alterada em **2009**, pelo **<u>DL 306/2009, de 23 de Outubro</u>,** incluindo já a referência "às áreas de reabilitação urbana", em articulação com o Regime da Reabilitação Urbana, publicado na mesma data, 23 de Outubro de 2009, através do DL 307/2009, que veio consagrar em toda a sua extensão a reabilitação urbana APENAS em áreas de reabilitação urbana, ou seja, em áreas territorialmente delimitadas que justifiquem uma intervenção integrada.

É O QUE SE NOS OFERECE INFORMAR

P. Le Cunha.

Câmara Municipal de Sintra

* Art.º 1003 nº 8 do CC – « *A denúncia do contrato para demolição ou realização de obras de remodelação e restauro profundos é objecto de legislação especial.*»