



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão
de Ambiente, Ordenamento do Território e
Poder Local
Dr. Ramos Preto
Assembleia da República
Palácio de São Bento
1249-068 Lisboa

N/Referência	Of.º n.º	Data
99-43/D- Comissão Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local	GAVPM/2450/2012	2012.03.15

Assunto: *-Parecer sobre quatro Propostas de Lei estabelecendo um conjunto de incentivos nomeadamente à reabilitação urbana e à dinamização do mercado de arrendamento.*

Exmo. Senhor,

Para os fins tidos por convenientes, tenho a honra de remeter a V.Exa., cópia do Parecer deste Conselho Superior da Magistratura, referente às Propostas supra referidas.

Sem outro assunto, apresentamos os nossos melhores cumprimentos.

O Juiz – Secretário,

(Luís Miguel Vaz da Fonseca Martins)

IT

ASSEMBLEIA DA REPUBLICA	
Divisão de Apoio às Comissões	
CAOTPL	
N.º Único	<u>425584</u>
Entrada Sada	<u>423</u> Data <u>19.03.12</u>



CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

CONC: Em 14 de Março de 2012, ao Exmo. Vice-Presidente, Conselheiro José Manuel de Sepúlveda Bravo Serra, com informação a V.Exa., de que não recebemos contributos. (Fls.332)

A Escrivã - Adjunta

(Isabel Tavares)

Envio a fotografia do selo colocado no documento de apoio à Comissão de Apelo, Ostracismo do Tercito e Poder Local da Assembleia da República.

14 Mar 2012



S. R.

332

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

À Exma
Vice-Presidente da Com.
Lisboa, 6/3/2012

Despacho:

Emite-se despacho em Exma Vice-Presidente, nos termos referidos, em dois dias, facultando os seus dados sobre leis.

Lisboa, 6/3/2012

PARECER

Ref.ª: Processo nº 2012-149/D – Gabinete de Apoio.

Assunto: Parecer sobre quatro propostas de lei estabelecendo um conjunto de incentivos nomeadamente à reabilitação urbana e à dinamização do mercado de arrendamento.

1. Objecto

Pelo Exmo. Senhor Sr. Presidente da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local da Assembleia da República foram remetidas quatro propostas de lei, três delas emanadas do Governo e uma do Partido Socialista, tendo sido solicitado ao Conselho Superior da Magistratura a emissão de parecer escrito acerca desta iniciativa legislativa.

As propostas de lei são as seguintes:



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

Proposta de Lei nº38/XII (GOV) – Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei nº6/2006, de 27 de Fevereiro;

Proposta de Lei nº24/XII (GOV) – Procede à alteração ao DL. Nº307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana e ao Código Civil;

Proposta de Lei nº47/XII (GOV) – Procede à terceira alteração ao DL. Nº157/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados;

Proposta de Lei nº144/XII (PS) – Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e dos mercados de arrendamento.

Na sequência de despacho do Exmo. Senhor Chefe de Gabinete de Apoio do Conselho Superior da Magistratura veio a ser determinada a emissão de parecer.

2. Enquadramento

As propostas de lei em apreço visam, no essencial, alterar o regime jurídico da reabilitação urbana associadas a um conjunto de iniciativas dirigidas à dinamização do mercado de arrendamento.

Muitas das matérias indicadas nos diplomas sugeridos atêm-se a matérias relativas ao enquadramento normativo do relacionamento entre os cidadãos e os municípios onde se situam os imóveis visando a formalização e validação legal, ao nível autárquico, das obras de reabilitação que se pretendem efectivar. Também pretende legislar sobre a temática dos incentivos ao financiamento das obras de iniciativa privada com a utilização dos meios de financiamento das intervenções no espaço público bem como sobre questões de índole fiscal, através da criação e alargamento de incentivos fiscais.

Naturalmente que todas estas áreas de intervenção manifestam-se em domínios que extravasam e em nada contendem com o quadro de intervenção em que se situa institucionalmente o Conselho Superior da Magistratura.

Donde, nesse âmbito, afigura-se não dever proceder a qualquer reserva ou sugestão às Propostas de Lei em apreço e que ao âmbito deste parecer, direccionado para questões de raiz judiciária, não dizem concreto respeito.



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

De todo o modo, analisando as propostas de lei n.ºs 38/XII e 24/XII, que se complementam e conjugam entre si, temos que as mesmas abrangem domínios tidos como estratégicos e essenciais em particular os que visam a dinamização do mercado de arrendamento urbano colidindo, nesse domínio, com vectores relativos aos tribunais em particular à actividade jurisdicional no âmbito das situações de despejo decorrente da cessação ou resolução de contratos de arrendamento.

A reforma do regime de arrendamento urbano que agora se propõe assenta em quatro domínios: alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil; revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; pretendida agilização do procedimento de despejo com a criação de um Balcão Nacional de Arrendamento e melhoria do enquadramento fiscal.

Numa abordagem genérica, temos que, no que respeita ao regime substantivo, as principais alterações respeitam aos contratos de arrendamento para habitação e estão vertidas em três grandes linhas de intervenção. No que concerne à duração dos contratos, confere-se maior liberdade às partes, promovendo o aparecimento de contratos de duração variada, nomeadamente mais curtos. As partes passam a poder livremente estipular a duração dos contratos para habitação, não estando sujeitas a um prazo mínimo. Todavia, se as partes nada estipularem, os contratos consideram-se celebrados pelo prazo de dois anos.

Por outro lado, no que respeita ao cumprimento da obrigação de pagamento de renda, prevê-se a faculdade de o senhorio resolver o contrato após dois meses de não pagamento ou atraso de pagamento da renda, comunicando-o ao arrendatário. No mês seguinte, e por uma única vez em relação a esse contrato, o arrendatário pode pagar a renda em atraso, caso em que a resolução fica sem efeito. Se o arrendatário não pagar, terá de desocupar o locado sem qualquer outro prazo. O fundamento de resolução do contrato de arrendamento no caso de mora é ainda alargado às situações de atrasos reiterados no pagamento da renda, superiores a oito dias, quando ocorram por quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses.

Agiliza-se o procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, que impliquem a desocupação do locado, o qual passa a ser efectuado por mera comunicação. Em contrapartida, prevê-se a responsabilização severa do senhorio que, após a denúncia do contrato nestes termos, não execute as correspondentes obras.

330
1



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

Esta alteração conjuga-se com um proposta das quatro em análise provinda também do Governo no caso a Proposta nº47/XII. O procedimento de denúncia por mera comunicação do contrato celebrado por duração indeterminada é igualmente aplicado às situações em que o senhorio necessite do locado para habitação pelo próprio ou pelos seus filhos.

Relativamente à livre denúncia, pelo senhorio, dos contratos de duração indeterminada, procede-se à redução, para dois anos, do prazo mínimo para a respectiva comunicação, em consonância com o prazo supletivo de duração dos contratos com prazo certo.

No que respeita aos contratos celebrados antes da reforma introduzida pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, introduzem-se alterações significativas o que vem tornar mais relevante a questão da clareza dos regimes transitórios evitando conflitos futuros.

Neste sentido, entendeu-se adequado manter a distinção entre, por um lado, as normas transitórias aplicáveis aos contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, e aos contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, e, por outro, as aplicáveis aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro. Porém, quanto aos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, passa a prever-se a possibilidade de livre denúncia, pelo senhorio, dos contratos celebrados por duração indeterminada nos mesmos termos aplicáveis aos novos contratos. Esta regra apenas é excepcionada quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, em consonância com idêntica protecção já conferida, e que se mantém, relativamente à denúncia para habitação do senhorio.

No que concerne aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, opta-se agora pela promoção do diálogo entre as partes, que deverão procurar alcançar um acordo quanto à manutenção do contrato, salvaguardando sempre os casos de arrendatários com carência económica e/ou idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, nos arrendamentos para habitação, e as micro entidades, nos arrendamentos para fins não habitacionais.



S. R.

328

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

Neste âmbito, cria-se um mecanismo de negociação da renda, a iniciar pelo senhorio, que deve propor o valor de actualização da renda e o tipo e a duração do contrato que pretende. Por sua vez, o arrendatário pode responder aceitando a proposta, contrapondo nova renda, tipo e duração do contrato, ou denunciando o contrato de arrendamento.

Assim sendo, nos contratos para habitação, se o arrendatário aceitar a proposta, o valor da renda é actualizado, considerando-se o contrato celebrado por prazo certo, por cinco anos, a menos que as partes acordem noutra duração. Caso o arrendatário apresente uma contraproposta, se o senhorio aceitar o valor da renda mas não houver acordo quanto ao tipo e/ou à duração do contrato, o contrato considera-se sempre celebrado por prazo certo, por cinco anos.

Se o senhorio não aceitar a renda contraproposta pelo arrendatário pode denunciar o contrato, pagando a este uma indemnização correspondente a cinco anos do valor médio das rendas propostas por cada um deles, a qual é agravada se o acordo se frustrar por pequenas margens. Prevê-se ainda que, havendo lugar a denúncia, o arrendatário deve desocupar o locado num prazo de sete meses, o qual poderá ser elevado para 13 meses caso haja crianças ou estudantes no agregado familiar do arrendatário. O senhorio pode, em alternativa, optar pela actualização da renda, determinada de acordo com o valor patrimonial tributário do locado, caso em que o contrato se considera celebrado por prazo certo, por cinco anos. O arrendatário que, face ao procedimento desencadeado pelo senhorio, opte pela denúncia do contrato de arrendamento, deve desocupar o locado em três meses, não havendo, nesse caso, lugar a actualização da renda ou ao recebimento de indemnização pela cessação do contrato.

O arrendatário, na sua resposta ao processo de actualização da renda desencadeado pelo senhorio, pode também invocar e comprovar que o seu agregado familiar tem um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), caso em que a actualização da renda corresponderá, durante um período transitório de cinco anos, a um máximo de 25% ou de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário, consoante o rendimento do agregado seja igual ou superior ou inferior a € 500 mensais, sempre com o limite de 1/15 do valor do locado, determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel. Findo esse período de cinco anos, ou no decurso do mesmo no caso de o rendimento do agregado familiar do arrendatário elevar-se para valores iguais ou superiores a cinco RMNA, a renda passa a poder ser actualizada nos termos gerais.



S. R.

327

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

Por sua vez, caso o arrendatário, na sua resposta, invoque e comprove ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, poderá haver actualização de renda pelo valor negociado ou pelo valor do locado determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, excepto se se verificar simultaneamente uma situação de carência económica. Não pode, contudo, ocorrer a cessação do contrato ou a alteração do tipo de contrato.

Da mesma maneira, caso o senhorio pretenda proceder à demolição ou à realização de obra de remodelação ou restauro profundos que impliquem a desocupação do locado, este poderá denunciar o contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada por mera comunicação, embora, no caso de arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, assegurando o respectivo realojamento no mesmo concelho, em condições análogas às que aquele detinha.

A presente lei procede igualmente à alteração do regime da transmissão dos contratos de arrendamento para habitação antigos, pondo fim à possibilidade de transmissões sucessivas e à transmissão para quem tenha casa própria ou arrendada no mesmo concelho, por um lado, e permitindo, em alguns casos, a transição integral para o novo regime através da alteração do tipo de contrato, por outro lado.

No que respeita aos arrendamentos para fins não habitacionais, consagra-se um regime especial apenas para as micro entidades, prevendo-se um regime transitório de cinco anos, durante o qual apenas pode ser actualizada a renda, por referência ao valor do locado. Nesse período, salvo acordo entre as partes, não pode ocorrer a cessação do contrato ou a alteração do tipo de contrato.

Quanto ao regime processual, aquele que verdadeiramente concerne a competências do judiciário, reconhece-se a necessidade e a premência de reforçar os mecanismos que garantam aos senhorios meios para reagir perante o incumprimento do contrato, assim tornando o mercado de arrendamento e o investimento na reabilitação urbana para colocação no mercado de arrendamento uma verdadeira opção para os proprietários e, mais relevantemente ainda, uma opção segura.

Até à presente data, o senhorio tinha de recorrer a um processo de despejo apresentado junto de um tribunal. Com o objectivo expresso de tornar o arrendamento num contrato mais seguro e com mecanismos que permitam reagir com eficácia ao incumprimento, é criado um novo procedimento extrajudicial, no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário.



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

3. Apreciação

3.1. Na proposta 38/XII pretende alterar-se os mecanismos de garantia do cumprimento dos contratos de arrendamento, criando-se um novo procedimento especial de despejo o qual implica a alteração do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, em particular dos artigos 14.º e 15.º sendo aditados a esse Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) os artigos 14.º-A, 15.º-A a 15.º-T com uma alteração global à organização sistemática desta Lei.

Ora, tendo esta alteração ao NRAU implicações ao nível judiciário, com implicações na actividade dos tribunais e dos juizes, iremos concentrar nela a apreciação das propostas de alteração legal em apreço.

3.2. Este novo procedimento que implica a criação do Balcão Nacional de Arrendamento surge ao longo de um único artigo do NRAU – o 15º - sendo certo que face à complexidade do procedimento em causa que se assume como inovador, sendo criado “ex novo”, o dito artigo no desdobramento em múltiplas alíneas que percorrem desde a alínea A) até à T).

Desde logo, suscita-se a questão da opção em termos de organização sistemática deste procedimento, à luz de uma adequada técnica legislativa.

Assim, uma dúvida que emerge prende-se com a circunstância de talvez poder antes optar-se pela criação de um diploma avulso e independente para o qual poderia, em todo o caso, remeter o próprio NRAU, sendo que nesse diploma legal seria instituído este novo procedimento o qual tem, claramente, quer quanto aos agentes públicos nele envolvidos, quer quanto ao seu desenho processual, quer quanto à forma, conteúdo e limites da intervenção do Tribunal, neste contexto como que subsidiária e dependente da reacção activa, essencialmente, do arrendatário, uma manifesta autonomia e uma intensa especificidade.

Aconselhar-se-ia, pois, a nosso ver que o mesmo fosse “destacado” do NRAU, envolvendo um diploma legal próprio à semelhança do que aconteceu ao longo de décadas com a providência cautelar de apreensão de veículo automóvel, estatuída ao abrigo do DL n.º 54/75 de 12/2.

Por outro lado, estando em causa um instituto que regula direitos fundamentais de índole constitucional, nomeadamente o direito de propriedade e o direito à habitação e dentro deste outros eventuais correlativos às situações que envolvam famílias mormente as que sejam constituídas por menores de idade, importa definir, com rigor e clareza a actividade deste Balcão



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

Nacional de Arrendamento, com uma clara identificação dos seus responsáveis, com a obrigatoriedade de fundamentação das suas decisões e, naturalmente, com uma possibilidade abrangente de recurso aos meios jurisdicionais designadamente em situações de litígio, dúvida ou desacordo dos intervenientes lesados.

3.3. Este novo procedimento extrajudicial surge com intuito louvável de assegurar rapidez no despejo de modo a que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz, num prazo médio estimado de três meses, no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário.

O mecanismo especial de despejo aplica-se à cessação do contrato por revogação, à caducidade do contrato de arrendamento pelo decurso do prazo, à cessação do contrato por oposição à renovação, à cessação do contrato de arrendamento por denúncia livre pelo senhorio, à cessação do contrato de arrendamento por denúncia para habitação do senhorio ou filhos ou para obras profundas, à cessação do contrato de arrendamento por denúncia pelo arrendatário, bem como à resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por mais de 2 meses ou por oposição pelo arrendatário à realização de obras coercivas.

O procedimento extrajudicial será usado para efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data prevista por convenção entre as partes.

Em síntese breve, o procedimento especial de despejo segue os seguintes trâmites: a) o senhorio apresenta junto do BNA, directamente ou através de profissional do foro, o requerimento de despejo; b) o BNA promove a notificação ao inquilino; c) se o inquilino não deduzir oposição ao pedido de despejo, o balcão emite título de desocupação do locado, podendo o senhorio promover a efectivação do mesmo, apenas havendo lugar à intervenção de tribunal, com carácter urgente, para a autorização de entrada no domicílio do arrendatário caso este se recuse a desocupar o imóvel ou incumpra o acordo de desocupação firmado com o senhorio; d) se o arrendatário deduzir oposição ao pedido de despejo por não verificação do fundamento invocado pelo senhorio, há lugar à intervenção do juiz, num processo judicial especial e urgente, mas apenas nos casos em que é prestada caução, paga a taxa de justiça e, no decurso do mesmo, efectuado o depósito das rendas vencidas.



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

Deste modo, para assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional é criado, junto da Direcção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ), o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA).

A intervenção do juiz a pedido do senhorio surge quando se torne necessário autorizar a entrada em domicílio ou quando exista oposição do arrendatário sendo que essa intervenção quando a pedido do arrendatário é, por via de regra, precedida de pagamento da taxa de justiça e eventualmente de prestação de caução em caso de oposição ao pedido de despejo.

Como foi já sublinhado, a manifesta relevância em sede de direitos que constituem um núcleo essencial de cidadania desta nova entidade, Balcão Nacional de Arrendamento, exige uma clara precisão e delimitação das suas competências.

Daí que, como bem alerta o parecer da Comissão Nacional de Protecção de Dados, importa definir claramente quem é o responsável designadamente pelo tratamento dos dados decorrentes destes procedimento: se o BNA enquanto serviço, se o seu secretário ou a própria Direcção-Geral da Administração da Justiça tanto mais que se prevêem aqui várias comunicações a processar por meios electrónicos. A natureza das funções a desempenhar por este novo órgão, ainda que num contexto extrajudicial, comporta poderes inequívocos em áreas sensíveis de afirmação de direitos fundamentais como o direito de propriedade ou o direito à habitação pelo que importaria, a nosso ver, uma cuidada delimitação de competências com identificação dos responsáveis directos.

Depois, concretamente quanto ao “iter” deste procedimento, analisado em termos técnico-jurídicos, temos como sugestões de eventual aperfeiçoamento ou dúvidas quanto às opções tomadas, as seguintes:

Na alínea A) do art.15º, a referência a uma competência do BNA para todo o território nacional mais indicia a necessidade de uma atenção redobrada à arquitectura normativa deste novo órgão devendo ser concomitante com a publicação e entrada em vigor de todo o edifício legal concernente ao mesmo a possibilidade de lhe conferir eficácia operativa, evitando situações de “vazio” legal.

O modelo a que alude o art.15º-B deverá assegurar a concretização prática do carácter taxativamente subsidiário, e não conflitivo inter-partes, da intervenção do BNA, não devendo ocorrer a entrada em funcionamento deste Balcão sem a sua devida aprovação em moldes



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

formatados e que respeitem os pressupostos legais que atribuem a este específicas competências, como aliás indica o legislador no art.15º, C), 1º-f).

O art.15-B), nº7 não é claro sobre a circunstância de o não cumprimento do disposto no número anterior com a sujeição a multa no valor de 2 UC's se referir também à entrega do requerimento por outra via que não a electrónica ou se diz respeito apenas à ausência de menção sobre a existência do mandato ou a identificação do domicílio profissional do mandatário.

Não se prevê qualquer sindicância para a recusa do requerimento prevista no art.15-C ainda que a mesma possa ser manifestamente infundada sendo certo que não existe previsão normativa sobre a autoria e o conteúdo, obviamente fundamentado, desse despacho de recusa pelo BNA.

A expressão “imediatamente” referida, por exemplo, no art.15º-D) resulta desnecessária e, no limite de uma leitura mais estrita, convida ao desrespeito dessa injunção por vezes materialmente impossível. No mesmo preceito, coexiste, possivelmente, por lapso a expressão seguida “e ou”. O nº2 do art.15-d) será, a nosso ver, redundante e inútil pois não se vislumbra como não notificar quem seja requerido nos mesmos termos para todos. Na alínea e) poderá preferir-se a expressão “ignore” à opção “deva ignorar” por mais consentânea com a especificidade de cada caso numa área socialmente sensível.

A contagem do prazo prescricional indicada no nº5 do art.15º-D) parece contrariar ou tornar irrelevante, pelo menos para este fim que será de evidente importância, a estatuição prevista no art.15º-C), nº2.

Em termos sistemáticos e porque estaremos em ambos os casos perante uma situação de não dedução de oposição melhor seria integrar a al.b) do art.15º-E no corpo da alínea a). Anote-se ainda que não resulta, eventualmente, clara a definição do tratamento a dar pelo secretário do BNA caso o requerente não indique endereço de correio electrónico.

Julgamos talvez injustificada a opção facultativa pelos meios electrónicos no caso da alínea b) do nº3 sobretudo se confrontada com a obrigatoriedade que parece resultar do nº5 ambos do art.15º, E). Também aqui alerta-se para a necessidade de uma concomitância na entrada em vigor deste regime com a publicação da portaria anunciada no nº6 deste preceito.

O art.15º-F) impõe o pagamento de uma taxa de justiça para o exercício de defesa de um direito fundamental relativo à habitação sem cuidar, no mesmo preceito, de assegurar a protecção do Estado para situações de impossibilidade ou insuficiência económica para cumprimento desse

323
7



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

encargo atenta a sanção fulminante do nº4 da norma em causa. A salvaguarda do art.15º-T resulta um pouco contraditória com este preceito, matéria que conviria esclarecer.

A devolução do expediente prevista no art.15º, al.g), nº2 exigirá sempre a manutenção de um registo com cópia do processado no serviço respectivo sendo que poderá ser vista como um procedimento desnecessário e meramente burocrático.

O art.15-H resulta, para nós, pouco claro. Esta apresentação à distribuição parece sugerir a existência de um juiz privativo para os casos de oposição ao despejo no âmbito do BNA, situação que se desconhece. Não sendo o caso esta apresentação terá que ser feita num tribunal não se aventando qual o competente territorialmente, domicílio do senhorio ou morada do imóvel arrendado, caso não ocorra uma escolha convencionada pelas partes. A distribuição no tribunal competente é feita segundo parâmetros definidos legalmente e terá que atender ao princípio constitucional do juiz natural.

O art.15º-I) ao definir o prazo de 20 dias para realização da audiência de julgamento ignora os condicionalismos concretos de agenda ou de notificações de mandatários e partes, incluindo a indisponibilidade manifestada pelos mandatários.

Por outro lado, manifestamente, esse prazo não se coaduna com a possibilidade de prova pericial concedida pelo nº7 do preceito em causa. A natureza da perícia inviabilizará, em muitas situações, a sua produção em plena audiência de julgamento exigindo a realização de diligências autónomas, indicação do perito e auto da perícia com a concomitante execução da mesma, as quais terão de ser anteriores à designação da data de audiência de julgamento. Sendo a prova pericial realizada por um só perito não se indica a quem cabe a sua nomeação: à parte que solicita a perícia, a ambas as partes ou, por exemplo em caso de não acordo das partes, ao tribunal.

Em tese geral, sublinhe-se que ao pretender prever num preceito único as minudências da tramitação judicial deste conflito a lei arca com uma decorrente e quase inevitável incompletude na previsão dos contornos desses procedimentos jurisdicionais; note-se que não existe sequer uma remissão para o uso dos poderes de gestão processual do juiz que permitiria ultrapassar as citadas, e outras se poderiam aduzir, lacunas legais. Melhor seria a fixação de prazos indicativos, ainda que expeditos, e a opção pela utilização de uma clausula genérica que habilite o juiz a decidir das diligências e trâmites que entender adequados para a boa decisão da causa.



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

Perscrutando da demais regulamentação e ainda numa análise de detalhe note-se que a expressão do art.8º “no momento que reputar mais conveniente” resulta, a nosso ver, inútil do mesmo modo que o uso da expressão “logo” no nº10.

Igualmente a propósito da fixação de prazos taxativos no âmbito da actividade jurisdicional, importa recordar que no âmbito de um processo judicial existe para o juiz o dever inalienável de cumprir o denominado direito ao contraditório.

Assim, estipula o artigo 3.º do Código do Processo Civil que “1 - O tribunal não pode resolver o conflito de interesses que a acção pressupõe sem que a resolução lhe seja pedida por uma das partes e a outra seja devidamente chamada para deduzir oposição. 2 - Só nos casos excepcionais previstos na lei se podem tomar providências contra determinada pessoa sem que esta seja previamente ouvida.”

Ora, e esta é também uma questão relevante, tanto quanto nos foi dado perceber, não existe nesta proposta qualquer previsão legal que dispense a audição da contraparte quer quanto a eventuais requerimentos avulsos ou diligências de prova que na apreciação, por exemplo, da indicação de perito a nomear ou dos resultados da perícia.

O conceito de bens abandonados referido no art. 15º-L, nº2 suscita reservas pois não indica a quem os mesmos pertencerão remetendo, eventualmente, para as regras gerais. Melhor seria uma opção clara com a expressão “perdidos a favor de ...” (no caso, possivelmente o senhorio, caso desfrute de créditos sobre o inquilino, ou o Estado).

Pouco clara é a expressão “o procedimento especial de despejo não tenha sido distribuído a juiz” sendo que talvez se devesse optar pela caracterização desta situação como sendo de “remessa dos autos a tribunal” tal como referido acima. Do mesmo modo, não resulta perceptível a referência à ausência de distribuição destas espécies processuais no caso os incidentes judiciais presentes igualmente no art.15º-T, no caso o nº5.

Note-se que a concatenação entre a actividade do BNA e o subsequente recurso aos tribunais parece induzir, no preceituado legal proposto, uma proximidade dos procedimentos, efectuados num prazo muito curto, que não se compaginará, a nosso ver, com a tramitação que venha a ser exigida. Sublinhe-se que as regras de competência territorial dos tribunais não se compadecem com um organismo de dimensão nacional como o BNA (pelo menos, à luz do presente quadro processual civil) pelo que a remessa do processado extra-judicial será para qualquer tribunal do país onde possa estar situado o imóvel arrendado sendo que, internamente, o



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

próprio tribunal julgado competente terá que proceder à distribuição pelo respectivo quadro de juízes em função das secções respectivas; tudo isto, compadece-se mal com uma celeridade imediata que parece resultar do texto legal.

Salvo melhor opinião, não se descortinará a melhor técnica legislativa no preceituado do art.7º sobre contagem de prazos em que se afirma, por um lado, que os novos prazos só se contam a partir da entrada em vigor da nova lei mas, no mesmo normativo, também se diz que se aplica uma redução de prazos decorrentes da mesma lei aos prazos que já estiverem a decorrer.

Ainda no âmbito desta proposta legislativa, algumas precisões conceptualizadoras poderão ser ponderadas sem curar, naturalmente, de descortinar da bondade das opções de fundo tomadas pelo legislador.

Assim, nas alterações ao Código do Processo Civil, ele próprio em processo de revisão o que poderá possivelmente ser já tido em devida conta na definição legal do regime de arrendamento, temos que a referência no art.930º-C, nº2, al.b) à situação de “carência de meios” poderia ter uma explicitação mais clara tanto mais que a presunção contida no preceito remete para uma carência grave ou profunda. Assim, parece que esta alusão a uma carência remete para a necessidade de uma qualificação da mesma como “manifesta” ou “grave” e não apenas “leve” ou “ligeira” o que, porém, o preceito proposto não distingue.

Algumas considerações soltas remetem-nos para a definição normativa de situações que expressam princípios, regras ou obrigações legais de carácter impositivo e genérico e que, por isso, sempre seriam redundantes ou desnecessárias. É o caso, por exemplo, da alusão ao facto de o juiz dever pronunciar-se sobre as questões que lhe são suscitadas (art.15º, nº6 da Lei nº6/2006, na nova redacção proposta) ou a restrição do direito a compensação por obras apenas às “obras licitamente feitas” (art.29º, nº2).

Em síntese geral, será compaginável a possibilidade, numa revisão de “filigrana”, de depurar muitos destes preceitos, procurando torná-los mais coerentes com o ordenamento jurídico no seu todo, evitando eventuais excessos de regulação em particular em áreas jurisdicionais melhor entregues à gestão processual do juiz enquanto “director do processo” tendo em conta também as regras de distribuição e o princípio do “juiz natural” no que a essa intervenção jurisdicional concerne. Uma regulamentação menos exaustiva permitirá, possivelmente, uma ductilidade e agilidade processuais que o texto proposto não potencia.



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

Os trabalhos na especialidade do órgão legislativo poderão, de todo o modo, fazer inflectir algumas destas situações aventadas numa lógica de simplificação e de agilização processuais.

Uma última nota relativamente às normas transitórias as quais devem assegurar uma cuidada ligação entre as medidas que foram introduzidas pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, designadamente no sentido da actualização de rendas antigas e as medidas agora propostas; a existência de várias alterações nestas áreas no passado recente potenciam situações de dúvida quanto ao regime legal aplicável com o decorrente conflito o que mais aconselha o esforço de clareza e rigor das normas transitórias.

3.4 Numa apreciação à Proposta de Lei n.º24/XII (GOV) que altera o DL. N.º307/2009, de 23 de Outubro, ao estabelecer o regime jurídico da reabilitação urbana, a mesma, sinteticamente, assenta nas seguintes medidas:

Criação de um procedimento especial, simplificado e célere, para a realização de obras, centralizando numa só entidade a decisão sendo que o procedimento referido passa a fazer-se com base numa comunicação prévia, sem necessidade de licenças ou autorizações, permitindo o início da obra 20 dias após a comunicação sem necessidade de vistorias camarárias para obtenção da autorização de utilização, passando a ser suficiente uma declaração emitida pelo projectista.

A constituição da propriedade horizontal é igualmente simplificada, passando a fazer-se com base numa declaração do projectista, tornando desnecessária a certificação camarária.

Em termos tributários, a delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património.

Como se alcança do discriminado o mesmo não colide com temas sujeitáveis a um escrutínio apreciativo do Conselho Superior da Magistratura.

Numa apreciação apenas de natureza técnica e de pormenor, acompanhando, aliás, reparos já presentes e referidos ao longo do processo legislativo, temos que no artigo 2.º da nova Lei faltaria definir o conceito de “operação urbanística de reabilitação”, expressão que é usada várias vezes no texto da Lei, como é o caso, por exemplo, dos artigos 78.º e 85.º mantendo essa expressão no n.º 2 desta art. 85º em lugar de escrever “operação de reabilitação urbana”. Do mesmo modo reitera-se que a expressão ”industriais de construção civil” utilizada no art.º 92.º aditado ao DL 307/2009 foi substituída legalmente por “empresas de construção”, a qual abarca sociedades comerciais e empresários em nome individual.



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS Membros DO CSM

Trata-se aqui de questões de técnica legislativa, de pormenor, dado que, reitera-se, no demais estão em causa matérias que extravasam do poder judicial.

3.5 Por sua vez, a proposta de Lei nº47/XII (GOV) incide sobre o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

Assim, este projecto legislativo articula-se com a Proposta de Lei n.º 24/XII, que consagra medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, e a Proposta de Lei n.º 38/XII, que aprova medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano.

Nesta medida, pretende alterar-se o regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 Agosto, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro, adequando-o às alterações de regime preconizadas pela lei que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, objecto da referida Proposta de Lei n.º 38/XII.

Em consequência da aventada agilização, assumida com a Proposta de Lei n.º 38/XII, do procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, que impliquem a desocupação do locado, com o objectivo de promover a reabilitação do edificado português, simplifica-se agora o regime de obras em prédios arrendados regulado no referido Decreto-Lei n.º 157/2006.

Esta proposta pretende estar em consonância com o que consta nesta matéria na proposta de lei relativa ao arrendamento urbano, estabelecendo quer a possibilidade de denúncia do contrato de arrendamento para demolição e obras profundas mediante mera comunicação ao arrendatário, quer a regra de que, nos contratos anteriores a 1990, na falta de acordo entre arrendatário e senhorio, a cessação do contrato apenas obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização ao arrendatário (salvo no caso de arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, caso em que o senhorio ficará obrigado ao realojamento caso pretenda reaver o imóvel).

Sublinhe-se que uma vez aprovadas eventualmente estas novas regras haverá que concatenar e actualizar outros regimes para além deste relativo às obras designadamente os que permitem a determinação e verificação do coeficiente de conservação, do rendimento anual bruto corrigido e da atribuição do subsídio de renda e ainda o que respeita às comissões arbitrais municipais.



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

Também aqui a natureza das funções constitucionais atribuídas ao CSM e, em particular os limites das mesmas, induzem a necessidade de uma abstenção quanto à tomada de posição sobre os temas ora propostos regular.

3.6 Finalmente, temos ainda a Proposta de Lei nº144/XII (PS) que aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e dos mercados de arrendamento.

Sem prejuízo de não caber ao CSM tomar posição sobre as opções de fundo que resultam dos diplomas em causa importará referir que esta proposta retoma, em linhas gerais e sem prejuízo de especificidades e diferenças de substância, que não competirá apreciar nesta sede, uma outra anterior. Essa iniciativa legislativa provinda do mesmo espectro político foi alvo de apreciação em parecer próprio, ao qual foi atribuído o nº interno 2011-226.D, emitido em 28 de Março de 2011 e para o qual remetemos a nossa apreciação.

4. Em tudo o demais, considerando que as alterações propostas implicam com razões de política legislativa, nelas não se detectando qualquer influência sobre o regular funcionamento das instâncias judiciais e do exercício da função jurisdicional nos termos constitucionalmente previstos, não vislumbramos qualquer outra reserva ou sugestão às Propostas de Lei em apreço.

Aos 5 de Março de 2012.

José Manuel Igreja Martins Matos

Juiz de Direito

Adjunto do Gabinete de Apoio do Conselho Superior da Magistratura (em acumulação de funções)