

ORDEM DOS ADVOGADOS

PORTUGAL

BASTONÁRIO

Exmo. Senhor
Deputado António Ramos Preto
Presidente da Comissão Parlamentar
do Ambiente, Ordenamento do Território e
Poder Local

N/Ref. Ent. E-mail de 17/02/2012

Assunto: Reabilitação Urbana e Arrendamento Urbano

Exmo. Senhor Deputado

De acordo com o solicitado pelo V/e-mail de 17 de Fevereiro pp, junto remeto o Parecer da Ordem dos Advogados sobre o assunto em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos → *Com os melhores cumprimentos.*

A. Marinho e Pinto

António Marinho e Pinto
(Bastonário)

Lx.2012/03/15

B 91/2012

ASSEMBLEIA DA REPUBLICA
Divisão de Apoio às Comissões
CAOTPL
Nº Único <u>425579</u>
Entrada/Saida: <u>422</u> Data <u>19.03.12</u>



Parecer da Ordem dos Advogados

sobre

- a **Proposta de Lei n.º 24/XII (GOV)** que "*Procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e ao Código Civil.*";
- a **Proposta de Lei n.º 38/XII (GOV)** que "*Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.*";
- a **Proposta de Lei n.º 47/XII (GOV)** que "*Procede à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.*";
- o **Projeto de Lei n.º 144/XII (PS)** que "*Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento*".

I

Os objectivos das iniciativas legislativas

Segundo se refere, nas respectivas exposições de motivos,

- a Proposta de Lei n.º 24/XII, consagra medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana;
- a Proposta de Lei n.º 38/XII altera o regime jurídico do arrendamento urbano, para dinamizar o mercado de arrendamento;
- e a Proposta de Lei n.º 47/XII procede à alteração do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 Agosto, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro.



Por seu turno, o Projecto de Lei n.º 144/XII, apresentado por deputados do Partido Socialista, visa, segundo se declara na respectiva exposição de motivos, retomar uma proposta de lei e um projecto de decreto-lei, cujo procedimento legislativo foi interrompido pela demissão do XVIII Governo Constitucional e pelas subseqüentes eleições legislativas de Junho de 2011, e centra-se em três domínios:

- i) simplificação de procedimentos e eliminação de obstáculos à reabilitação urbana;
- ii) garantia do cumprimento dos contratos de arrendamento, nomeadamente em caso de falta de pagamento das rendas;
- e iii) financiamento da reabilitação urbana.

As diferenças entre o conjunto das 3 propostas de lei do Governo e o projecto de lei do PS residem, sobretudo, nas alterações preconizadas em matéria de arrendamento que são mais significativas na proposta de lei n.º 38/XII e nas alterações ao regime de obras em prédios arrendados, ficando-se com a ideia de que as propostas de lei do Governo, embora adoptando soluções legislativas diferenciadas, se terão inspirado nas correspondentes iniciativas legislativas do anterior Governo do PS.

II

As alterações em matéria de reabilitação urbana

O regime jurídico da reabilitação urbana consta do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, e as alterações que se lhe pretende introduzir, quer através da proposta de lei 24/XII, quer através do Projecto de Lei n.º 144/XII visam facilitar a reabilitação urbana,

- permitindo que a definição das áreas a reabilitar possa ser feita sem ter de se especificar, desde logo, as concretas operações de reabilitação a realizar, as quais, por isso, podem vir a ser definidas e especificadas, em momentos posteriores;



- estabelecendo a regra da comunicação prévia, como forma de licenciamento de operações urbanísticas de reabilitação urbana, de forma a possibilitar o início imediato das correspondentes obras de reabilitação, caso a comunicação prévia não venha a ser rejeitada, no prazo de 15 dias úteis – cfr. art. 53º-E da proposta de lei n.º 24/XII;
- permitindo a não observância de normas em vigor, mas que não existiam à data de construção dos edifícios a reabilitar, desde que o técnico autor do projecto das obras de reabilitação declare, através de termo de responsabilidade, que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, não podendo, neste acaso, a apreciação da entidade gestora, no âmbito da comunicação prévia, incidir sobre a desconformidade com as normas em vigor objecto daquela declaração – cfr. art. 53º-F da Proposta de Lei n.º 24/XII;
- e alargando a aplicação do regime da reabilitação urbana a operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou de fracções, ainda que os mesmos que não se localizem em áreas previamente definidas como de reabilitação urbana e desde que:

a) a sua construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e

b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva – cfr. art. 77º-A da proposta de lei n.º 24/XII.

A regulação do realojamento de inquilinos e ocupantes dos prédios a reabilitar regista diferenças que, salvo melhor opinião, deverão ser ponderadas, de forma a não criar soluções desiguais e diferenciadas, consoante se trate, respectivamente, de situações em que as obras de reabilitação são realizadas por uma entidade gestora ou em que as obras são promovidas e efectuadas sob a responsabilidade do senhorio.



Assim, nos termos do disposto no n.º 1 do art. 73º do Regime de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, quem, de boa fé, habite em edifícios ou fracções que sejam objecto de obras coercivas, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, excepto se dispuser no mesmo concelho ou em concelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.

Após o termo das obras de reabilitação, os sujeitos referidos no n.º 1 do mencionado art. 73º têm preferência nas posteriores alienações ou locações de edifício ou fracção objecto da acção de reabilitação – cfr. n.º 3 do art. 73 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

E, nos termos do n.º 4 do mesmo art. 73º, o anteriormente referido não prejudica os direitos dos arrendatários previstos na legislação aplicável.

Porém, nos termos das alterações que a proposta de lei n.º 47/XII pretende introduzir no regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 Agosto, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro, o inquilino habitacional tem direito a ser realojado e a reocupar o arrendado, caso as obras sejam realizadas ao abrigo de uma operação de reabilitação urbana, mas já não tem estes direitos se as obras de remodelação ou restauro profundos forem da iniciativa e da responsabilidade do senhorio – cfr., respectivamente, arts. 15º e 17º e n.º 1 do art. 6º, todos da proposta de lei n.º 47/XII.

Com efeito, no caso de denúncia do contrato de arrendamento para obras de remodelação e de restauro profundos, por iniciativa e responsabilidade do senhorio, este último só é obrigado a realojar o inquilino, se este assim o desejar e desde que se trate de contrato celebrado antes da entrada em vigor do RAU, cujo arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60 % - cfr., respectivamente, n.º 1 do art. 23º e



art. 25º, ambos da proposta de lei n.º 47/XII –, podendo o senhorio, em alternativa à denúncia com obrigação de realojar, optar pela suspensão do arrendamento, durante a qual também deve realojar o inquilino e este último, findas as obras, tem o direito a reocupar o arrendado – cfr. n.ºs 1 e 4 do art. 26º da proposta de lei n.º 47/XII.

Ou seja, nas obras executadas, através do regime da reabilitação urbana, o arrendatário e ocupante de boa-fé têm sempre direito a realojamento e a reocupar o arrendado, o que não se verifica no caso de obras que sejam da iniciativa e da responsabilidade do senhorio, com ressalva da situação prevista para os contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do RAU, cujos arrendatários tenham idade igual ou superior a 65 anos, ou possuam deficiência com grau de incapacidade superior a 60 %.

Considera-se, por isso, que, em sede legislativa, se devem harmonizar as soluções em matéria de direitos que são conferidos aos arrendatários ou aos ocupantes de boa-fé, de forma a que as soluções legislativas, em matéria de realojamento e de direito à reocupação do local objecto de obras, não sejam diferentes e desiguais.

Uma outra questão que deverá merecer ponderação e ajustamento é a que se refere aos instrumentos jurídicos que podem ser usados para levar a cabo operações de reabilitação urbana e que, no art. 54º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, são designados como *instrumentos de execução de política urbanística*.

Assim, nos termos do disposto no n.º 1 do referido

art. 54º

1 — A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respectiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;



- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

2 — Quando não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas pode utilizar os instrumentos de execução cujos poderes hajam sido expressa ou tacitamente delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer directamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.

3 — Os instrumentos de execução previstos nas alíneas f) a i) do n.º 1 apenas podem ser utilizados nas operações de reabilitação urbana sistemática.

A distinção entre operações de reabilitação urbana simples e sistemática é estabelecida no art. 8º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, nos termos seguintes:

Artigo 8.º

Operações de reabilitação urbana

1 — Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana:

- a) Simples; ou
- b) Sistemática.

2 — **A operação de reabilitação urbana simples** consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.

3 — **A operação de reabilitação urbana sistemática** consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Quer nas operações de reabilitação urbana simples, quer nas operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora da operação de reabilitação pode impôr o *arrendamento forçado*, nos termos do disposto no art. 59º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, cujo teor se transcreve:

Artigo 59.º

Arrendamento forçado

1 — Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fracção por um prazo mínimo de cinco anos afectando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil



2 — O proprietário tem o direito de se opor à celebração do contrato de arrendamento previsto na parte final do número anterior requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fracção em causa, deduzindo -se à quantia a entregar ao proprietário o valor das despesas com as obras realizadas.

3 — O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º

4 — É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.

Isto quer dizer que, para se ressarcir das despesas feitas com a operação de reabilitação urbana, a entidade gestora pode arrendar o imóvel ou fracção reabilitados contra a vontade do proprietário, sendo certo que a proposta de lei n.º 24/XII propõe a revogação do n.º 2 do referido art. 59º, ou seja, propõe que se revogue que " *O proprietário tem o direito de se opor à celebração do contrato de arrendamento previsto na parte final do número anterior requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fracção em causa, deduzindo -se à quantia a entregar ao proprietário o valor das despesas com as obras realizadas.* ".

Não se afigura, porém, que o ressarcimento de despesas e gastos decorrentes da reabilitação urbana deva seguir esquemas que escapam à aplicação das regras gerais.

Com efeito, se o proprietário não paga os custos da reabilitação do respectivo imóvel, deverá ser seguido o caminho que a ordem jurídica faculta a qualquer credor, qual seja o de executar o património do devedor.

E o proprietário devedor até poderá ter outros bens que permitam satisfazer o crédito da entidade gestora da reabilitação, designadamente depósitos bancários ou outros bens móveis, o que até permitirá satisfazer esse crédito, de forma mais rápida e sem imposição do arrendamento forçado.

Caso o proprietário devedor possua apenas, no respectivo património, o imóvel reabilitado então esse imóvel deverá responder pela dívida dos encargos resultantes da reabilitação, através da correspondente acção executiva.

Agora o que não se afigura conforme, designadamente com a norma da Constituição que estabelece a protecção do direito de propriedade, do qual faz parte o direito de fruir e, portanto, o



direito de arrendar um bem imóvel, é a introdução de limitações a esse direito fora dos casos previstos na própria Constituição e que são a expropriação ou a requisição por utilidade pública com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização – cfr. art. 62º da Constituição, cujo teor se transcreve:

Artigo 62.º

(Direito de propriedade privada)

1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.
2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.

As mesmas observações são válidas em relação à *venda forçada* que, de acordo com o previsto no n.º 1 do art. 62º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, pode ter lugar, nos termos seguintes:

Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respectiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

Ou seja, procede-se à venda em hasta pública a quem oferecer o melhor preço, o que permite a espoliação do direito de propriedade, à margem das garantias de um processo de expropriação, e pode propiciar "*negociatas*" em relação aos imóveis a reabilitar.



III

As alterações em matéria de arrendamento

Neste domínio, uma das novidades da proposta de lei n.º 38/XII consiste em criar-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. Salvaguarda-se, assim, a hipótese de o senhorio não ter disponibilidade financeira para o pagamento da indemnização.

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. – cfr. págs 5 e 6 da exposição de motivos.



Esta solução legislativa, salvo melhor opinião, não é conforme com os princípios contratuais.

Em primeiro lugar, porque, perante uma dada relação contratual, o princípio da liberdade contratual consagrado no art. 405º do Código Civil **já permite** que qualquer das partes possa propôr à outra parte a alteração dos respectivos termos e condições, sem que para tal seja necessário que a lei reguladora de determinado tipo de contrato estabeleça essa possibilidade.

Em segundo lugar, porque se transforma a frustração de uma negociação, para alteração de um contrato, numa causa de cessação desse mesmo contrato, através da denúncia, por parte do sujeito contratual cuja proposta de alteração não foi aceite pela contraparte.

Ou seja, num contrato de execução continuada, como é o contrato de arrendamento, a não aceitação de uma proposta de alteração contratual da renda, pelo inquilino, é erigida em causa de cessação desse mesmo contrato, o que converte uma proposta de alteração de um contrato num *diktat* de uma das partes sobre a outra e tal não é, minimamente, consentâneo com a natureza contratual dessa mesma relação.

Em terceiro lugar, também não se percebe o que se quer dizer com o indicar, na proposta, "**o tipo de contrato**", pois o tipo de contrato já se encontra definido e acordado entre as partes e corresponde ao contrato de arrendamento.

Claro que não se ignora o regime vinculístico a que ainda se encontram submetidos os contrato de arrendamentos anteriores ao RAU.

Porém, o regime vinculístico ainda aplicável a um elevado número de contratos de arrendamento resolve-se por via legislativa, prevendo e regulando as situações em que o senhorio

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long, sweeping stroke.



os poderá vir a fazer cessar, através de denúncia com um prazo alargado e razoável de pré-aviso, e, por outro, estabelecendo critérios objectivos e de fácil aplicação, para actualizar as respectivas rendas, mesmo durante o decurso do prazo de pré-aviso da denúncia que o senhorio também possa pretender efectuar.

Não parece linear e límpido que se pretenda alterar o carácter forçado das renovações de contratos de arrendamento ainda submetidos ao regime vinculístico, através de um mecanismo de negociação da renda que, em caso de frustração e de não aceitação de tal alteração, pelo inquilino, permite ao senhorio fazê-lo cessar, por denúncia.

É que o legislador, em vez de admitir e regular com frontalidade a transição desses contratos para um regime que também preveja e consagre o direito de denúncia, pelo senhorio, serve-se da negociação sobre a alteração do valor da renda, para abrir a porta à denúncia, como se esta só devesse ser, legalmente, admissível, quando não for possível alterar a renda por acordo ou ainda como se a alteração de rendas antigas e irrisórias não deva ser legalmente admitida, independentemente da possibilidade de se poder vir a denunciar, com prazo razoável e alargado, o correspondente contrato.

Afigura-se assim que a questão da alteração/actualização de rendas antigas deve ser tratada, em termos legislativos, de forma a não a conexionar e fazê-la depender de, em paralelo, também se dever reconhecer ao senhorio o direito de fazer cessar os contratos sujeitos ao regime vinculístico das renovações forçadas, através de denúncia pré-avisada, com antecedência razoável e alargada.

Ou seja, sem prejuízo de as partes poderem alterar, por acordo e sempre que o entendam, os contratos ainda sujeitos ao regime vinculístico, também deverão ser legalmente admitidos e regulados, em relação a estes mesmos contratos e sem interdependência necessária entre si, quer o direito de o senhorio os poder fazer cessar, através de denúncia com um prazo de pré-aviso alargado, quer o direito de alterar e actualizar as respectivas rendas.



A regulação da alteração das rendas poderia passar pela previsão da aplicação de critérios que já foram estabelecidos para o cálculo de rendas condicionadas, cujo valor seria imediatamente aplicável, devendo o Estado, através de dotações orçamentais, subsidiar os inquilinos que, por carência de meios económicos, não possam pagar a parte do aumento resultante da nova renda, a qual seria, por isso, aplicada e devida, na totalidade, e não de forma faseada.

Pensa-se em tal critério, porque a sua aplicação, pelo senhorio, dispensaria e não careceria da intervenção prévia de terceiras entidades, seja de comissões arbitrais de avaliação, seja de avaliações realizadas pela administração fiscal.

E caso surgissem litígios sobre a aplicação de tais critérios, seriam os mesmos objecto de reclamação ou de recurso para os tribunais judiciais que o deveriam decidir com carácter urgente, sendo o valor da renda que viesse a ser fixado, pelo tribunal, devido, desde a data em que a correspondente comunicação do senhorio deveria produzir efeito.

Com efeito, sendo ao Estado que cabe assegurar e garantir o direito à habitação não faz sentido efectivar tal direito à custa do senhorio.

E a fim de permitir ao inquilino recorrer à ajuda do Estado, a nova renda alterada só seria devida, depois de ter decorrido o período de tempo legalmente fixado e considerado necessário, para o inquilino poder requerer a ajuda de que necessitasse.

É que, quando o Estado prevê e estabelece o pagamento faseado da actualização/alteração da renda, o que está a fazer é transferir para o senhorio a consequência de o inquilino não ter meios económicos bastantes ou suficientes, para poder pagar a totalidade da correspondente alteração.

Mas a transferência desse sacrifício patrimonial para o senhorio não é justa e aceitável, pois é ao Estado, isto é, a todos os cidadãos contribuintes que cabe tal dever de solidariedade social.



Em matéria de transição dos arrendamentos sujeitos a renovações vinculísticas para um regime de denúncia pré-avisada, pelo senhorio, admite-se que, após a entrada em vigor das correspondentes alterações legais, o senhorio pudesse comunicar a denúncia, quando o entendesse oportuno e conveniente, mas tal comunicação só faria cessar o contrato alguns anos depois, no mínimo 5 anos depois de a mesma ter sido comunicada ao inquilino, pois este também é o prazo previsto na proposta de lei para fazer transitar o contrato para a duração limitada de 5 anos, excepcionando-se desta cessação, por denúncia, os inquilinos com 65 ou mais de idade, na data em que o senhorio fizesse a respectiva comunicação, ou, independentemente da referida idade, em situação de grande incapacidade ou de doença grave e incapacitante também verificáveis e a comprovar, ao tempo da correspondente comunicação de denúncia.

Este regime seria aplicável a todos os arrendamentos ainda sujeitos a renovações vinculísticas, quer habitacionais, quer não habitacionais, à excepção de nestes últimos não ser conferido ao inquilino o direito a subsídio para pagamento da nova renda alterada.

Afigura-se que as soluções que se indicaram permitiriam não misturar duas questões que a proposta de lei n.º 38/XII conexas entre si, de forma injusta e inaceitável, em relação aos arrendamentos que ainda subsistem com renovações vinculísticas e que são a alteração de rendas antigas e desajustadas e a possibilidade de o senhorio os fazer cessar, através da denúncia, comunicada com uma antecedência razoável e alargada.

Com respeito aos arrendamentos não habitacionais que ainda se encontram sujeitos a renovações vinculísticas, não pode deixar de se assinalar uma situação de desigualdade que a proposta de lei n.º 38/XII pretende consagrar.

Na verdade, nos termos da alteração proposta para o n.º 1 do art. 54º de NRAU, *caso o arrendatário invoque e comprove que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao*



público e que é uma microentidade, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de cinco anos a contar da recepção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º.

E, nos termos do proposto no n.º 5 do art. 51º do NRAU,

Microentidade é a empresa que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes:

- a) Total do balanço: € 500 000;*
- b) Volume de negócios líquido: € 500 000;*
- c) Número médio de empregados durante o exercício: cinco.*

Isto significa que um advogado arrendatário que seja "*microentidade*" não pode beneficiar do período de 5 anos, para transitar para a aplicação do NRAU, dado que o respectivo escritório nem é um estabelecimento comercial, nem está de porta aberta ao público.

E, embora não se concorde, como se referiu mais acima, com o esquema de associar a negociação de renda à possibilidade de denúncia contrato, não se pode deixar de assinalar a desigualdade que a proposta de lei pretende consagrar em relação a inquilinos não habitacionais que, na respectiva terminologia, também são *microentidades*, mas que não trata de igual forma, por não serem estabelecimentos comerciais de porta aberta ao público.

Por isso, a Ordem dos Advogados não pode deixar de denunciar esta desigualdade que, a ser consagrada, irá atingir um número considerável de advogados.

Por último, a proposta de lei 38/XII, ao regular a oposição ao procedimento especial de despejo, só admite a apresentação de 3 testemunhas – cfr. n.º 6 do art. 15º-I do NRAU.



Com efeito, a proposta de lei consagra e regula o procedimento especial de despejo, através do qual pode ser denunciado o contrato de arrendamento, com o fundamento na necessidade da casa, pelo senhorio ou por seu descendente em 1º grau, ou na necessidade de demolir o imóvel locado ou de nele realizar obras de remodelação e de restauro profundos que obriguem à sua desocupação e que permite também a resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento de rendas.

Nas referidas situações, respectivamente, de denúncia e de resolução do contrato de arrendamento, afigura-se que o referido limite de 3 testemunhas constitui um limite arbitrário ao direito de prova, pois pode impedir o inquilino de fazer valer, de forma cabal e satisfatória, o respectivo direito de oposição ao despejo do locado requerido, pelo senhorio, através do procedimento especial de despejo – cfr. art. 15º do NRAU que consta da proposta de lei n.º 38/XII.

Por isso, o número de testemunhas, no processo de oposição ao procedimento especial de despejo, deverá ser o previsto para o processo declarativo em forma sumária.

IV

Em conclusão

A Ordem dos Advogados considera que

- o direito a realojamento e à reocupação do imóvel, pelo inquilino, deverão ser regulados, nos mesmos termos, quer se trate de obras realizadas ao abrigo do regime de reabilitação urbana, quer de obras realizadas a requerimento e sob a responsabilidade do senhorio;



- devem ser excluídos *o arrendamento forçado e a venda forçada*, previstos no art. 54º do regime de reabilitação urbana, por esses "contratos forçados" não serem conformes com o previsto no art. 62º da Constituição que garante a protecção da propriedade privada e no qual apenas se admite a respectiva restrição, através da expropriação e da requisição com base na lei e sempre mediante o pagamento de justa indemnização;

- a frustração de acordo para alteração de renda não deve ser transformado em fundamento que permita ao senhorio fazer cessar, por denúncia, os contratos de arrendamento que ainda se encontram sujeitos ao regime de renovações vinculísticas;

- a alteração da renda e a possibilidade de denúncia, pelo senhorio, em tais contratos, deverão ser reguladas, de forma a não se condicionarem entre si, permitindo-se que o senhorio possa a alterar e actualizar rendas antigas e desajustadas, por valor tendencialmente aproximado do valor de mercado e sem necessidade de intervenção prévia de terceiras entidades, mas sujeito a controlo judicial, devendo o aumento da renda ser imediato e sem faseamento, com a consequente obrigação de o Estado subsidiar os arrendatários sem meios económicos bastantes para suportar o aumento que, em face dos critérios legalmente estabelecidos, se mostre devido;

- a transição dos contratos de arrendamento sujeitos a renovações vinculísticas deverá poder ser aplicada, pelo senhorio, de forma imediata, mas com um período de pré-aviso alargado e razoável;

- a persistir-se na solução da proposta de lei que permite a denúncia, pelo senhorio, por frustração de acordo sobre aumento de renda, o regime das *microentidades* também deve ser aplicado aos arrendamentos não habitacionais de escritórios para o exercício de advocacia;



ORDEN DOS ADVOGADOS

CONSELHO GERAL

- e, por último, o número de testemunhas na oposição ao procedimento especial de despejo não deverá ser limitado a 3 testemunhas, devendo ser admitido o previsto para o processo declarativo sumário, sob pena de o direito de prova do inquilino ser restringido ou impedido, nos casos de denúncia do arrendamento para habitação própria do senhorio ou de seu descendente ou de denúncia para a demolição ou para a realização de obras de remodelação e de restauro profundos no arrendado ou ainda em caso de resolução, por falta de pagamento de rendas.

Lisboa, 14 Março 2012

A handwritten signature in black ink, reading 'António Marinho e Pinto', is written over a horizontal line. A long, thin vertical line extends downwards from the end of the signature.

António Marinho e Pinto
(Bastonário)