

O Novo Regime do Arrendamento
Urbano



M Macedo Vitorino e Associados

Março 2007

O Novo Regime do Arrendamento Urbano

A Macedo Vitorino e Associados presta assessoria a clientes nacionais e estrangeiros em sectores específicos de actividade, de que destacamos o sector da actividade imobiliária. Desde a sua constituição que a Macedo Vitorino e Associados estabeleceu relações estreitas de correspondência e de parceria com algumas das mais prestigiadas sociedades de advogados internacionais da Europa e dos Estados Unidos.

A Macedo Vitorino e Associados presta serviços de assessoria a clientes nas seguintes matérias:

- Direito Bancário e Mercado de Capitais
- Direito Societário e Direito Comercial
- Grandes Projectos e Infra-estruturas
- Imobiliário e Planeamento Urbanístico
- Compra e venda de móveis rústicos e urbanos

A Macedo Vitorino e Associados aconselha os clientes no desenvolvimento de projectos relativos a:

- Fusões e aquisições
- Privatizações
- Financiamento de projectos
- Telecomunicações
- Planeamento Urbanístico

O directório internacional "The European Legal 500" considera a Macedo Vitorino e Associados como uma das principais sociedades de advogados portuguesa, atendendo à sua experiência nas áreas de direito bancário, financiamento e derivados, mercado de capitais, direito societário, direitos de autor e propriedade industrial, direito fiscal, telecomunicações e contencioso.

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja cliente da Macedo Vitorino e Associados, poderá contactar-nos para mva@macedovitorino.com ou através do seu contacto habitual.

Índice

1. Introdução	1
2. Linhas da Reforma do Arrendamento Urbano	2
2.1. O Novo Regime do Arrendamento Urbano	2
2.2. Alterações processuais	2
2.3. Alterações na tributação do património	4
2.4. Determinação do valor da renda	4
3. Regime transitório	5
3.1. Contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro	5
3.2. Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro	6
4. Renovação e reabilitação urbanas e penalização dos prédios devolutos	10
4.1. Obras nos contratos de arrendamento habitacional	10
4.2. Penalização dos prédios devolutos	11
5. Conclusão	12

O Novo Regime do Arrendamento Urbano

1. Introdução

A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, considera a habitação como um direito fundamental, cabendo ao Estado criar condições que o tornem efectivo.

Após décadas de sucessivas alterações e pretensas reformas, o mercado de arrendamento continua paralisado, ao mesmo tempo que os centros urbanos se degradam, fruto do baixo nível de rentabilidade associado aos arrendamentos antigos (em Portugal, mais de 50% dos contratos de arrendamento urbano são anteriores a 1990), sujeitos ao designado “regime vinculístico”. Trata-se de um conjunto de regras que se cumularam em função das diversas crises da habitação do século XX, com o fito de proteger o arrendatário, visando impedir que problemas de conjuntura económico-social (*maxime* a inflação e os baixos salários) se repercutissem nas classes médias urbanas, com o impacto inerente a ser suportado pelos senhorios.

Por outro lado, se as habitações de rendas baixas – fruto de políticas de arrendamento seguidas em Portugal nas últimas décadas, como o congelamento das rendas por um largo período de tempo, aliado à galopante inflação em determinados períodos – oneram muitos proprietários (forçando-os à omissão das necessárias obras de reparação e de beneficiação), contribuem decisivamente para a sobrevivência de muitos agregados em situação económica mais carente (famílias de baixos rendimentos, de desempregados e de pensionistas).

Paralelamente, os elevados níveis das rendas urbanas praticados à margem daquele “regime vinculístico” proteccionista, conduziram à preferência, face à alternativa, pela aquisição de habitação própria, acentuando elevados níveis de endividamento familiar, fazendo proliferar as habitações de escalão mais baixo, apostando na construção civil em zonas suburbanas, com a consequente duplicação de infra-estruturas públicas.

Numa tentativa de conjugação de interesses tendente à obtenção de equilíbrios socialmente justos, tanto em benefício de senhorios como de arrendatários, a revisão do RAU visou a definição de regras que promovam simultaneamente o mercado do arrendamento para habitação, serviços e comércio, facilitem a mobilidade dos cidadãos, criem condições atractivas para o investimento privado no sector imobiliário, e devolvam a confiança aos agentes económicos, promovendo a reabilitação urbana, a modernização do comércio, a qualidade habitacional e uma racional alocação de recursos públicos e privados.

2. Linhas da Reforma do Arrendamento Urbano

2.1. O Novo Regime do Arrendamento Urbano

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e substituiu o anterior Regime (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

O NRAU assenta no contrato de arrendamento enquanto modalidade do contrato de locação, embora dotado de especialidades, vindo reocupar o seu lugar no Código Civil (CC), o que não se verificava desde a entrada em vigor do RAU.

São, porém, salvaguardadas as legítimas expectativas de quem celebrou contratos de arrendamento antes da entrada em vigor do novo regime através de um conjunto de regras transitórias.

Do ponto de vista substantivo, o NRAU mantém os princípios da liberdade de funcionamento do mercado e da autonomia contratual, já vigentes para os contratos posteriores a 1990, mas aposta numa matriz moderna com o objectivo de colocar o mercado de arrendamento português a par dos outros países europeus, sem esquecer as particularidades nacionais.

Assim, a repartição tradicional do arrendamento em habitação, comércio ou indústria, exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita, é substituída por uma bipartição entre arrendamento habitacional e não habitacional.

Mantém-se a imperatividade das regras relativas à cessação do contrato de arrendamento. Contudo, permite-se a resolução extrajudicial do contrato com base em incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do contrato de arrendamento. Porque o arrendatário deve cumprir pontualmente as suas obrigações, considera-se que é inexigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento quando o arrendatário esteja em mora no pagamento da renda por mais de três meses, ou quando o arrendatário se oponha à realização de obra ordenada por autoridade pública.

2.2. Alterações processuais

A agilização da acção de despejo passa pela alteração de algumas normas do Código de Processo Civil (CPC), nomeadamente no que diz respeito à acção executiva para entrega de coisa certa. Também se procurou agilizar o próprio processo executivo, bem como penalizar o uso abusivo e infundamentado da acção de despejo.

Em primeiro lugar, foi criada a denominada execução para entrega de coisa imóvel arrendada.

Em segundo lugar, e de forma a aligeirar a pendência processual declarativa, foram criados novos títulos executivos extrajudiciais destinados a servir de base à nova modalidade de acção executiva, cobrindo agora hipóteses que anteriormente exigiam o prévio recurso à acção declarativa de despejo. Desta forma, possibilita-se ao senhorio o recurso imediato à acção executiva nos casos de cessação do contrato de arrendamento por:

- (a) revogação;
- (b) caducidade por decurso do prazo;
- (c) oposição à renovação;
- (d) denúncia por comunicação;
- (e) resolução por comunicação;
- (f) mora no pagamento da renda por mais de três meses ⁽¹⁾,
- (g) oposição do arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, se o senhorio proceder à notificação judicial do arrendatário, ou à sua notificação através de contacto pessoal pelo advogado ou solicitador de execução, e o arrendatário mantiver o incumprimento.

Porém, prevê-se a suspensão da execução sempre que:

- (a) o executado se opuser à execução baseada em título executivo extrajudicial;
- (b) a execução colocar em risco de vida a pessoa que se encontra no local arrendado por motivos de doença aguda, comprovada por atestado médico, ou;
- (c) o arrendatário, por razões sociais imperiosas, pedir o diferimento da desocupação, o que pode ocorrer designadamente nos casos de (i) a desocupação imediata do local causar ao executado um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao exequente, (ii) a falta de pagamento de rendas se dever a carência de meios do executado, presumida quando seja beneficiário de subsídio de desemprego ou de rendimento social de inserção, ou (iii) o executado ser portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

⁽¹⁾ Do artigo 58.º do RAU decorria que caso o arrendatário não procedesse ao pagamento das rendas na pendência da acção de despejo, o senhorio teria, desde logo, a faculdade de requerer o seu despejo imediato.

2.3. Alterações na tributação do património

O NRAU altera algumas disposições do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, que o aprovou, relacionadas com a avaliação de imóveis.

Nos termos do renovado artigo 15.º do CIMI, enquanto não se proceder à avaliação geral dos imóveis, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados aquando da primeira transmissão ocorrida após a sua entrada em vigor.

Até ao momento em que essa avaliação geral seja levada a cabo, o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para efeitos de IMI, é actualizado com base em coeficientes de desvalorização da moeda ajustados pela variação temporal dos preços no mercado imobiliário nas diferentes zonas do País.

Na avaliação de prédio arrendado, o IMI incidirá sobre o valor patrimonial tributário resultante da avaliação (efectuada nos termos do artigo 38.º do CIMI), ou sobre parte desse valor proporcional à parte da renda já aumentada, em caso de aumento faseado da renda.

Quando não for possível actualizar a renda, solicitada pelo senhorio, devido ao nível de conservação do locado, será o valor resultante da avaliação efectuada relevante para efeitos de IMI a partir do 3º ano posterior ao da avaliação, não obstante a impossibilidade de aumentar a renda enquanto não forem efectuadas as obras que se imponham no imóvel arrendado.

Caso não tenha sido efectuada a avaliação de prédio arrendado durante o ano de 2006, o valor patrimonial tributário do prédio ou de parte de prédio urbano arrendado, por contrato ainda vigente e que tenha dado lugar ao pagamento de rendas até 31 de Dezembro de 2001, é o que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 12, se este valor for inferior ao que resultar da aplicação de coeficientes de desvalorização da moeda ao valor patrimonial tributário do prédio (ainda não avaliado).

Em 2007 e enquanto não existir avaliação, o valor patrimonial tributário do prédio urbano arrendado, para efeitos de IMI, é o que resultar da aplicação de coeficientes de desvalorização da moeda ao valor patrimonial tributário do prédio ainda não avaliado.

2.4. Determinação do valor da renda

O coeficiente de actualização anual de renda é o resultado da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.

Nos termos do Aviso n.º 9635/2006, de 7 de Setembro, o coeficiente de actualização, para vigorar em 2007, foi fixado em 1,027.

3. Regime transitório

O NRAU é aplicável a todos os contratos de arrendamento que se celebrem após a sua entrada em vigor e também aos contratos de arrendamento que tenham sido celebrados antes dessa data, ainda que com algumas especificidades.

3.1. Contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro

(1) Arrendamentos habitacionais

Os contratos de arrendamento de duração limitada renovam-se automaticamente quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de 3 anos, se outro superior não tiver sido previsto.

Aos contratos sem duração limitada aplicam-se as regras dos contratos de arrendamento de duração indeterminada, com as especificidades que se seguem:

- (a) continua a aplicar-se-lhes o artigo 107.º do RAU (excepções à denúncia pelo senhorio com fundamento na necessidade da habitação para si ou para os seus descendentes em 1º grau);
- (b) o montante previsto no n.º 1 do artigo 1102.º do CC (denúncia para habitação do senhorio) não pode ser inferior a 1 ano de renda, calculada nos termos dos artigos 30.º e 31.º do NRAU;
- (c) o senhorio não dispõe da faculdade de denunciar injustificadamente o contrato de arrendamento com a antecedência mínima de 5 anos (permitida nos contratos celebrados a partir da entrada em vigor do NRAU);
- (d) cessa o referido em (a) e (b) após a transmissão por morte para filho ou enteado, ocorrida depois da entrada em vigor do NRAU.

À transmissão por morte aplica-se o previsto no artigo 57.º do NRAU, que reduz o leque de potenciais transmissários, alterando-se, significativamente, o que sobre a mesma matéria se dispunha no artigo 85º do RAU.

(2) Arrendamentos não habitacionais

Os contratos de arrendamento de duração limitada renovam-se automaticamente quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, sendo a primeira renovação pelo período de 5 anos.

Em relação aos contratos sem duração limitada, o senhorio não tem a possibilidade de denunciar o contrato mediante comunicação ao arrendatário com antecedência mínima de 5 anos, salvo quando:

- (a) ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor do NRAU;
- (b) sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor do NRAU.

Nestas duas situações, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento mediante pré-aviso efectuado com 5 anos de antecedência e exigir a actualização imediata da renda, perdendo o arrendatário, nesse caso, o direito ao faseamento da actualização extraordinária da renda ⁽²⁾.

À transmissão por morte nos arrendamentos habitacionais aplica-se o artigo 58.º do NRAU, pelo que o arrendamento passa a terminar com a morte do arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de 3 anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.

3.2. Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro

A estes contratos aplicam-se as disposições previstas para os contratos de arrendamento celebrados já na vigência do RAU e depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 275/95, de 30 de Setembro, com algumas adaptações.

(1) Benfeitorias e obras

Disposições gerais

Salvo estipulação em contrário, a cessação do contrato de arrendamento dá ao arrendatário o direito a receber uma compensação pelas obras licitamente feitas (n.º 1 do artigo 29.º NRAU). O arrendatário tem, assim, direito a:

- (a) ser indemnizado das benfeitorias necessárias que haja feito (despesas tendo por fim evitar a perda, destruição ou deterioração do locado);

⁽²⁾ Esta alteração coloca termo aos “trespases fraudulentos”, nos quais o activo efectivamente objecto de transacção correspondia ao direito ao arrendamento (devido ao baixo valor da renda) e não ao estabelecimento comercial.

- (b) levantar as benfeitorias úteis realizadas no locado (despesas que, não sendo indispensáveis para a conservação do locado, lhe aumentam, todavia, o valor), desde que o possa fazer sem detrimento do locado, ou quando tal não seja possível, ao seu valor, e
- (c) levantar as benfeitorias voluptuárias (despesas que, não sendo indispensáveis para a conservação do locado, nem lhe aumentando o valor, servem para recreio de quem as realizou), sem detrimento do locado.

Arrendamentos habitacionais

Independentemente do estipulado no contrato de arrendamento sobre benfeitorias, a denúncia do contrato por parte do arrendatário na sequência da comunicação inicial do aumento da renda (artigo 37.º n.º 5 do NRAU) ou de notificação para actualização faseada da mesma (artigos 39.º, 40.º e 41.º do NRAU), confere ao arrendatário direito a receber uma compensação pelas obras licitamente feitas.

Arrendamentos não habitacionais

O arrendatário também terá direito a receber uma compensação pelas obras licitamente feitas, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento, em caso de denúncia pelo senhorio, quando se verificarem as circunstâncias do n.º 6 do artigo 26.º do NRAU (trespasse ou locação de estabelecimento e transmissão *inter vivos* da posição social que determine alteração da titularidade em mais de 50%).

(2) Actualização de rendas

Arrendamentos habitacionais

Regra geral, as rendas dos contratos de arrendamento devem ser actualizadas até ao limite de uma renda igual ao valor anual correspondente a 4% do valor do locado.

Este valor é o produto do valor da avaliação feita nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI, realizada há menos de 3 anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação, que reflectirá o estado de conservação do locado e a existência de infra-estruturas básicas.

O modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados encontra-se previsto no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto e é realizada por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional, a requerimento do proprietário, superficiário, usufrutuário ou arrendatário com contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU, ou com contrato de arrendamento para fim não habitacional celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Ao prédio locado aplicar-se-á o coeficiente imediatamente inferior ao correspondente ao seu estado de conservação, quando o arrendatário demonstre que o estado do prédio se deve a obras por si realizadas, sendo aplicado um coeficiente intermédio, determinado de acordo com a equidade, caso o senhorio demonstre ter também levado a cabo obras de conservação.

O senhorio que deseje a actualização da renda comunica ao arrendatário o montante da renda futura. Nos termos do NRAU, o senhorio apenas pode promover a actualização da renda quando, cumulativamente, (i) exista avaliação do prédio locado, nos termos do CIMI, e (ii) o nível de conservação do prédio não seja inferior a 3.

O arrendatário terá então 40 dias para responder podendo invocar:

- (a) rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) – equivalente a Euros 1.873 ; ⁽³⁾
- (b) idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%;

Pode também, no mesmo prazo:

- (a) denunciar o contrato de arrendamento, não se verificando então a actualização da renda; ou
- (b) requerer a realização de nova avaliação.

Regra geral, a actualização do valor da renda é feita de forma faseada ao longo de 5 anos. Contudo, verifica-se a actualização da renda pelo período de 10 anos quando o arrendatário invoque e prove:

- (a) idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%; ou ;
- (b) RABC inferior a 5 RMNA.

Os aumentos de renda não poderão exceder os Euros 50 mensais no primeiro ano, e os Euros 75 mensais nos restantes, até ao penúltimo ano do período correspondente a 5 ou 10 anos, sendo feita a restante actualização, no seu total, no último ano, sem limite, e bem assim dos coeficientes que, entretanto, tiverem vigorado.

⁽³⁾ Provadas estas situações [(i) e (ii)], será aplicado um regime de actualização faseada de 10 anos. O regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto.

A actualização da renda poderá ser feita em 2 anos quando o arrendatário, i.e., o seu agregado familiar, disponha de um RABC superior a 15 RMNA, bem como idade igual ou superior a 65 anos, deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, ou o arrendatário não tenha no locado a sua residência permanente.

Nesta última situação, basta ao senhorio invocar que o arrendatário não tem residência no locado para imediatamente promover a actualização da renda em 2 anos. O arrendatário, se tal invocação não corresponder à verdade ou se ocorrer alguma das circunstâncias previstas no n.º 2 do artigo 45.º do NRAU, terá que alegá-lo e prová-lo judicialmente.

Para o arrendamento habitacional a lei prevê a atribuição de um subsídio de renda ao arrendatário (artigo 46.º do NRAU) ⁽⁴⁾ que se encontre numa das seguintes situações:

- (a) cujo agregado familiar receba um RABC inferior a 3 RMNA (Euros 1.124,10);
ou
- (b) com idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar tenha um RABC inferior a 5 RMNA (Euros 1.930).

Arrendamentos não habitacionais ⁽⁵⁾

Diferentemente do mecanismo de actualização de rendas previsto para os arrendamentos habitacionais anteriores a 1990, o qual conjuga o valor de avaliação fiscal de cada imóvel com o coeficiente de conservação do mesmo, nos arrendamentos não habitacionais anteriores a 1995 a renda poderá ser actualizada independentemente do nível de conservação de cada imóvel.

Assim, o aumento da renda nos arrendamentos não habitacionais também depende, como nos habitacionais, da iniciativa do senhorio, podendo, contrariamente ao que sucede relativamente a estes, ocorrer qualquer que seja o estado de conservação do locado.

Também aqui a actualização da renda é faseada e, regra geral, opera em 5 anos, ocorrendo, todavia, em 10 anos quando se verificarem as seguintes circunstâncias:

⁽⁴⁾ O regime de atribuição do subsídio de renda foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto.

⁽⁵⁾ A este propósito, registre-se a intenção de regulamentação legal dos "contratos de utilização de espaços em centros comerciais" no prazo de 180 dias contados desde a data de publicação do NRAU.

- (a) existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, o arrendatário seja uma microempresa ou uma pessoa singular;
- (b) o arrendatário tenha adquirido o estabelecimento por trespasse há menos de 5 anos;
- (c) existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, aquele esteja situado em área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU); ou
- (d) a actividade prosseguida no locado tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal.

Excepcionalmente, a actualização da renda será imediata quando:

- (a) o arrendatário mantenha o locado encerrado ou sem actividade regular há mais de 1 ano;
- (b) ocorra trespasse ou locação do estabelecimento, após a entrada em vigor da Lei que aprovou o NRAU; ou
- (c) quando, sendo arrendatária uma sociedade, ocorra transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine uma alteração da titularidade do capital social superior a 50%, face à situação existente à data da entrada em vigor da Lei que aprovou o NRAU.

4. Renovação e reabilitação urbanas e penalização dos prédios devolutos

4.1. Obras nos contratos de arrendamento habitacional

Caso o senhorio não tome a iniciativa de actualizar a renda, o arrendatário pode solicitar à Comissão Arbitral Municipal (CAM) que promova a determinação do coeficiente de conservação do locado. Caso este coeficiente seja de classificação inferior a 3, pode o arrendatário intimar o senhorio à realização de obras.

Caso o senhorio não inicie as obras, pode o arrendatário:

- (a) tomar a iniciativa de realizar as obras, compensando-as com o valor da renda, dando disso conhecimento ao senhorio e à CAM;
- (b) solicitar à Câmara Municipal a realização de obras coercivas;
- (c) comprar o locado pelo valor da avaliação efectuadas nos termos do CIMI, com obrigação de realização de obras, sob pena da propriedade reverter de novo para o senhorio.

O regime jurídico das obras em prédios arrendados foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.

Em regra, cabe ao senhorio efectuar as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado. Caso o senhorio não efectue as obras a que está obrigado, pode o município intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua realização coerciva.

Estão previstas regras especiais para os contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU e para os contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Quando o senhorio pretenda levar a cabo obras no prédio arrendado pode denunciar, mediante acção judicial, o contrato de arrendamento ou suspender a sua execução pelo período do decurso daquelas. Nos contratos habitacionais anteriores a 1990, a denúncia terá sempre como contrapartida o realojamento do arrendatário.

O arrendatário pode realizar, ele próprio, obras de reabilitação no locado, com posterior compensação no valor da renda. É-lhe também permitido, mediante acção judicial, adquirir a propriedade do locado, quando esta seja a última solução viável (por nem o senhorio nem o município efectuarem as obras necessárias). Em contrapartida, fica o arrendatário obrigado, e quem o substitua nos vinte anos seguintes, a reabilitar e manter o prédio.

Por último, e para efeitos da execução de obras coercivas, o município pode proceder ao despejo administrativo e ocupar o prédio, total ou parcialmente, até ao período de 1 ano após a data da conclusão das obras. Para tal terá de assegurar o realojamento temporário dos arrendatários existentes.

4.2. Penalização dos prédios devolutos

A penalização fiscal dos prédios devolutos é feita por meio do agravamento, para o dobro, da taxa de IMI devida.

Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante 1 ano se encontre desocupado. São indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade, bem como a inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações.

O Estado responsabiliza, desta forma, os proprietários que não assegurem qualquer função social ao seu património imobiliário, permitindo, ao invés, a sua degradação que se vêem, desde modo, intimados à realização das obras necessárias à conservação dos prédios de que são proprietários, e fiscalmente penalizados caso os mantenham devolutos.

Por outro lado, ao arrendatário é atribuído um verdadeiro direito potestativo de aquisição do prédio locado.

5. Conclusão

O NRAU vem estabelecer, como principais novidades, a consagração do princípio da liberdade contratual dos novos arrendamentos, a actualização gradual das rendas antigas e a agilização dos mecanismos do exercício do direito ao pagamento atempado das rendas.

Esta profunda reforma do arrendamento urbano assume, pois, uma faceta contratual, mas também administrativa, de Direito Público, de renovação, reabilitação e requalificação urbanas, consubstanciando o que se pretende serem dois níveis de intervenção conjunta com o objectivo de modernizar o mercado do arrendamento para habitação, serviços e comércio e promover o investimento no sector imobiliário, em particular na reabilitação urbana.

© Macedo Vitorino e Associados – Março 2007