

O novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)

Por António Cipriano da Silva

A reforma do Regime de Arrendamento Urbano, como temática transversal, deve ser alvo de uma atenção de todos os actores sociais e em especial dos TOC, enquanto profissionais aos quais compete apoiar, acompanhar e aconselhar os seus clientes.



António Cipriano da Silva
Licenciado em Gestão
TOC n.º 67 703

O artigo n.º 65 da Constituição da República Portuguesa estabelece o direito à habitação como um direito fundamental para todos os portugueses. Contudo, a concretização deste direito, nem sempre teve a atenção devida por parte do Estado, muitas vezes preso a interesses e conjecturas políticas adversas a este direito. O direito à habitação é uma realidade que tem como um dos seus instrumentos principais o arrendamento.

O regime do arrendamento urbano encontra-se consagrado no nosso Direito de há muitos séculos, desde as Ordenações do Reino ao Código Civil de Seabra de 1867.

Mas, desde então, são múltiplas as alterações ao regime do arrendamento, bem consubstanciadas em centenas de leis aprovadas durante os últimos 140 anos, o que dá bem conta da instabilidade que se gerou em torno deste regime, e da sua prática.

Mas a grande reforma no domínio do arrendamento fica a dever-se à Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948. Este diploma veio tratar de assuntos variados, com relevo para a expropriação por utilidade pública e para o direito de superfície. Na sua parte V – artigos 36.º e seguintes – versou o contrato de arrendamento urbano, numa série de preceitos que transitariam, depois, para o Código Civil de 1966. No tocante à actualização das rendas, foi esta admitida, fora de Lisboa e do Porto, até ao duodécimo do rendimento ilíquido inscrito na matriz, de modo escalonado. Admitia-se, ainda, a avaliação fiscal para corrigir tal rendimento, na base do qual se poderiam fazer novas actualizações.

Mas as diversas modalidades de arrendamento, só voltaram a ser reconstituídas pelo Código Civil de 1966. Procurando respeitar muitas das es-

pecificidades preexistentes, o Código Civil conseguiu traçar um quadro claro para um instituto que, em pouco mais de meio século, terá provocado mais de 300 intervenções legislativas. A liberdade de fixação das rendas manteve-se para o primeiro ou para novos arrendamentos. A denúncia por iniciativa do senhorio era, porém, muito restringida, conferindo aos arrendamentos urbanos uma natureza não temporária. A actualização das rendas, dada a depreciação monetária, tornava-se, assim, questão premente: o Código Civil facultava-a, permitindo fazer corresponder o seu montante ao duodécimo do rendimento inscrito na matriz, actualizável ao cabo de cinco anos por avaliação fiscal. O Decreto-Lei n.º 47334, de 25 de Novembro de 1966, que aprovou o Código Civil, manteve, porém, a suspensão das avaliações fiscais prescritas em 1948 para Lisboa e Porto. Esta solução, encontrada na época por puros pruridos políticos, veio ampliar o problema, sem precedentes na agitada história do arrendamento urbano português.

Em 1974, aquando da Revolução de 25 de Abril, havia, assim, numerosas rendas, em Lisboa e no Porto, que não eram actualizadas desde 1948. Contudo, a evolução do regime do arrendamento urbano que se seguiu à Revolução de 1974, e sobretudo durante o período revolucionário, retomou a instabilidade própria do período.

A Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro aperfeiçoou a ideia de contratos celebrados no regime de renda livre e no de renda condicionada, tal como vinha já do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho. Para evitar, porém, novos desfasamentos e uma subida incontroável das rendas exigidas às pessoas que chegassem, de novo, ao mercado do arrendamento, proclamou o princípio da actualização anual de todas as rendas, de acordo com os coeficientes a aprovar pelo Governo. Ao mes-

mo tempo, permitiu-se a correcção extraordinária das rendas fixadas antes de 1980, segundo coeficientes que variavam de acordo com a condição do prédio e a data da última actualização, com escalonamento dos aumentos daí resultantes. Foi, ainda, regulado o tema das obras de conservação e beneficiação, as quais podiam, em certos casos, reflectir-se nas rendas. Para compensar os aumentos de rendas, foi instituído o subsídio de renda para os arrendatários de baixo rendimento.

O final do século XX fica marcado, em termos legislativos na área do arrendamento, pelo regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90. Este define o regime que vigorou até à recente reforma. O Decreto-Lei n.º 321 – B/90, conhecido como Regime de Arrendamento Urbano (RAU), liberalizou em parte o sector, permitindo pela primeira vez contratos de duração limitada. Apesar do seu carácter inovador em muitos aspectos, o mercado de arrendamento continuou paralisado. De facto, o país continua a debater-se com a falta de um verdadeiro mercado do arrendamento, ao mesmo tempo que os centros urbanos se degradam, fruto do baixo nível de rentabilidade associado aos arrendamentos antigos, tendencialmente perpétuos, forçando muitos senhorios a omitirem-se de realizar as necessárias obras de reparação e de beneficiação.

É com base neste contexto histórico e social que surge agora o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), consubstanciado na lei 6/2006, de 27 de Fevereiro. Como seria de esperar, esta lei foi alvo de muita contestação e celeuma, normal, face à delicadeza da questão. Pessoalmente, considero que, apesar de esta não ser ideal, é contudo, uma boa lei.

O NRAU traz alterações em muitos domínios tais como: agilização do processo de despejo; duração dos contratos; conceito de trespasse; actualização das rendas, etc. O NRAU, (lei 6/2006 de 27 de Fevereiro), introduz mudanças no Código Civil nos artigos entre 1064.º e o 1113.º, no Código do Processo Civil (artigos 678.º; 930.º e 930.º – A), no Código do Registo Predial, e no Código do IMI.

Quanto à forma, e tendo em conta o artigo n.º 1069 do Código Civil, na celebração do contrato de arrendamento, não há a necessidade de proceder a escritura pública bastando somente a celebração por escrito em documento particu-

lar sempre que o arrendamento tenha uma duração superior a seis meses. Após a celebração do contrato de arrendamento, as partes têm de se deslocar a uma repartição de finanças de modo a certificar o contrato de arrendamento, procedendo à liquidação de imposto do selo, à taxa de 10 por cento sobre o valor da renda mensal.

Com o NRAU, o contrato de arrendamento pode findar por resolução, caducidade ou denúncia.

O artigo 1051.º do Código Civil determina que o contrato de arrendamento caduca:

- a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;
- b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram, ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutive ou suspensiva;
- c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;
- d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;
- e) Pela perda da coisa locada;
- f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato; [
- g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.

Quanto à resolução o artigo 1083.º do Código Civil estabelece como fundamento para a resolução.

1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio:

- a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
- d) O não uso do locado por mais de um ano;
- e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública.

Numa situação de falta de pagamento de rendas por um período superior a três meses o senhorio pode, de acordo com artigo acima referido, optar pela resolução do contrato. Este deve, nos termos do disposto do artigo 1084.º n.º 1 do Código Civil operar através da comunicação à contraparte, onde fundamentalmente se invoque a obrigação não cumprida, sendo ainda assim lhedado mais um prazo de 10 dias para proceder ao seu pagamento ou depósito e acrescido da importância de indemnização devida.

Contudo se até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa, o inquilino pague ou consigne em depósito as rendas devidas acrescidas de uma indemnização de 50 por cento do valor das rendas de acordo como artigo n.º 1048.º do Código Civil, caduca todo o processo de resolução do contrato. Mas atenção, em fase judicial o arrendatário só pode fazer uso desta faculdade uma única vez em cada contrato (artigo 1048.º n.º 2). Se, dentro daquele prazo (os 10 dias), os montantes referidos não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativos a estes factos, a qual constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, na forma de processo executivo comum, para entrega de coisa certa, assim efectuando de forma simplificado o despejo.

Relativamente à duração, o contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou com duração indeterminada. No contrato com prazo certo pode convencionar-se que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada. O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato, não podendo ser inferior a 5, nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo, quando respectivamente, fique aquém do primeiro, ou ultrapasse o segundo.

O contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos.

O senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato. Já o arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação

ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato.

No silêncio das partes, o contrato tem-se como celebrado por duração indeterminada. Nos contratos de duração indeterminada para habitação senhorio pode denunciar o contrato nos casos seguintes:

- a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;
- b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos;
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

No que concerne aos arrendamentos para fins comerciais na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo de 10 anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.

Mas as grandes alterações nos contratos comerciais são ao nível da transmissão da posição contratual. Esta, e segundo o disposto no artigo 1112.º do Código Civil ocorre por acto entre vivos, da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio:

- a) No caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial;
- b) A pessoa que no prédio arrendado continue a exercer a mesma profissão liberal, ou a sociedade profissional de objecto equivalente.

2 - Não há trespasse:

- a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;
- b) Quando a transmissão vise o exercício, no prédio, de outro ramo de comércio ou indústria ou, de um modo geral, a sua afectação a outro destino.

3 - A transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada ao senhorio.

4 - O senhorio tem direito de preferência no trespasse por venda ou dação em cumprimento, salvo convenção em contrário.

5 - Quando, após a transmissão, seja dado outro destino ao prédio, ou o transmissário não continue o exercício da mesma profissão liberal, o senhorio pode resolver o contrato.

No entanto, convem sublinhar o artigo 1101.º, alínea c) estabelece que o senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação. Todavia nos

contratos de arrendamento celebrados, antes da entrada em vigor da nova lei, em termos gerais esta disposição não se aplica. Contudo, se ocorrer trespasse após a entrada em vigor da presente lei, a alínea c) do artigo 1001.º do Código Civil passa a vigorar. Na prática, o que sucede é que um inquilino detentor de um contrato de arrendamento comercial anterior à nova lei, a partir do momento em que efectuar o trespasse do estabelecimento para o mesmo ramo de actividade, o senhorio pode de imediato comunicar ao novo inquilino que no prazo de cinco anos será denunciado o contrato, ou seja, termina. Esta é uma justa e mais do que necessária norma, de modo a terminar a escandalosa realidade de inquilinos que recebiam autênticas fortunas de trespasse, ficando os senhorios com rendas de miséria. Assim, com a nova legislação os trespases têm um fim anunciado. Só por esta alteração já vale a reforma.

Outro aspecto inovador da nova lei relativamente aos arrendamentos comerciais prende-se com a o *terminus* do contrato com a morte do arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local. O sucessor com direito à transmissão tem de comunicar ao senhorio, nos três meses posteriores ao óbito, a vontade de continuar a exploração.

Actualização de rendas

O cálculo baseia-se no valor patrimonial da casa, o qual é obtido a partir de uma avaliação feita pelas finanças. Tendo por base esse valor, o proprietário pode aplicar, por ano, uma renda máxima de quatro por cento sobre esse valor. Se for este o caso, a fórmula de cálculo da nova renda é obtida através da multiplicação do valor da avaliação por quatro por cento, dividindo-se o valor obtido, por 12. Mas atenção, ao pedir a avaliação do imóvel para efeitos de aumento de renda, o proprietário ficará automaticamente sujeito a um aumento do IMI a pagar.

No entanto, a aplicação da nova renda não será imediata na maioria das situações. Em regra, exige um período de transição. O faseamento será em dez anos quando o inquilino tenha mais de 65 anos, seja portador de uma deficiência supe-

rior a 60 por cento, ou o seu agregado familiar aufera um rendimento mensal bruto inferior a cinco salários mínimos. O faseamento decorrerá em dois anos quando o rendimento mensal bruto seja superior a 15 salários mínimos. Nos restantes casos o faseamento será de cinco anos (> cinco salários < 15 salários).

No período de transição de cinco anos a renda mensal aumenta anualmente um quarto (ou um nono no caso do período de transição ser de 10 anos) do diferencial entre o valor actual e a nova renda. No primeiro ano, o aumento mensal da renda não pode ser superior a 50 euros. Nos restantes anos o tecto passa para 75 euros. No último ano, procede-se à actualização da renda em função da inflação acumulada durante o período de transição, podendo o inquilino poder ter de pagar o remanescente da renda resultante dos limites máximos.

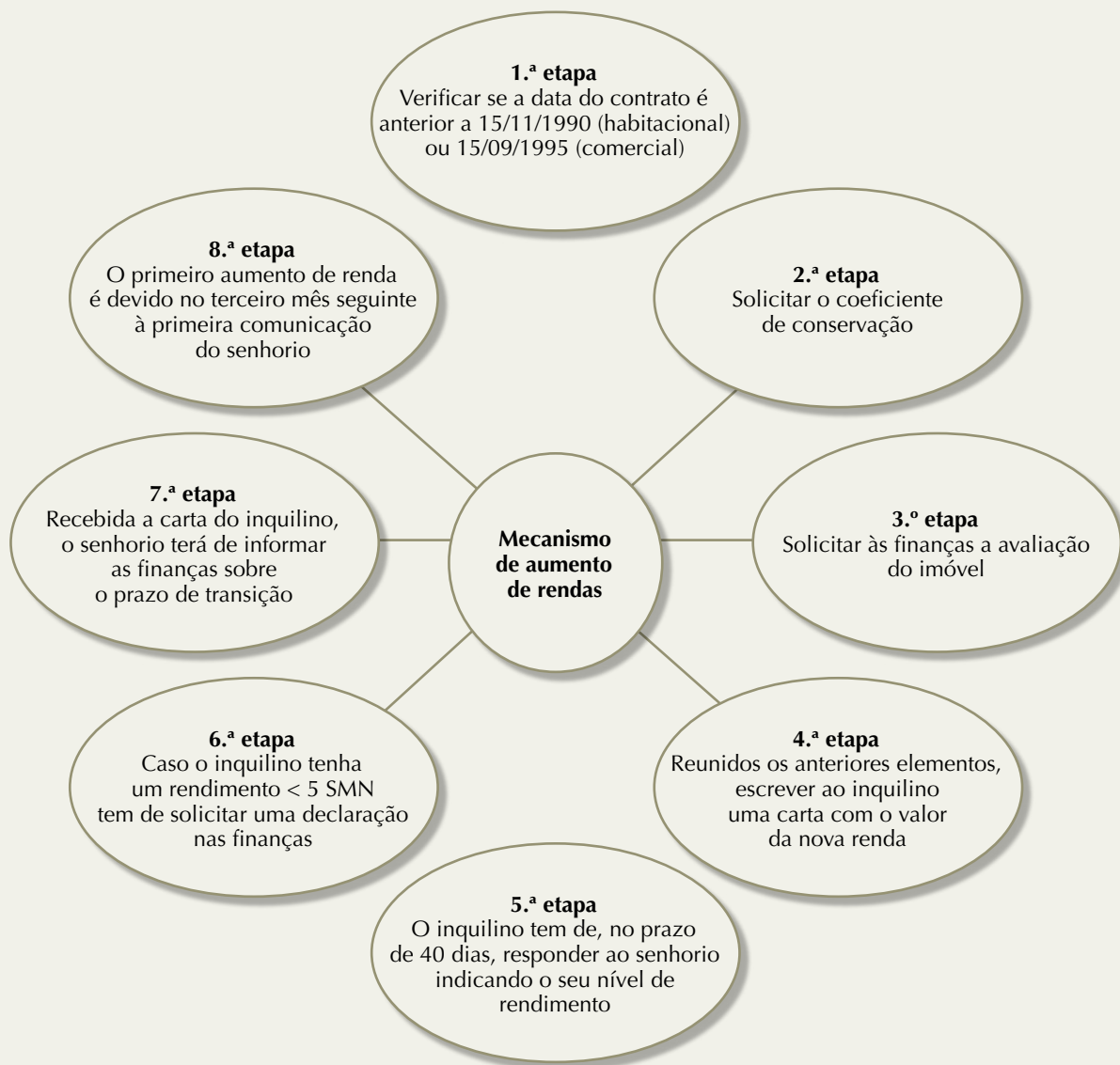
Obviamente que o processo de aumento de renda dependerá das condições da casa. De facto, este processo passa pela determinação do estado de conservação do imóvel que no caso de prédios urbanos com mais de 10 anos implica uma vistoria realizada por um arquitecto ou engenheiro.

No caso da casa estar em más condições de conservação, independentemente do senhorio tomar ou não a iniciativa de aumentar a renda, o inquilino pode intimar o senhorio à realização de obras. Em casos extremos o inquilino pode comprar o imóvel pelo valor da avaliação feita nos termos do código do IMI com a obrigação de realizar as obras necessárias, sob pena de reversão da compra. Esta questão tem levantado muita polémica havendo muitos juristas que consideram tal possibilidade inconstitucional, visto considerarem que viola o artigo n.º 62 referente ao direito da propriedade privada da Constituição da Republica Portuguesa.

As reformas são momentos de tensão, de desinformação, de ruptura com interesses instalados, induzindo alterações profundas nos procedimentos económicos e sociais.

A reforma do Regime de Arrendamento Urbano, ao ser uma temática transversal, deve ser alvo de uma atenção de todos os actores sociais e, em especial, dos TOC, enquanto profissionais aos quais compete apoiar, acompanhar e aconselhar os seus clientes. ■

Etapas para o aumento das rendas



(Texto recebido pela CTOC em Fevereiro de 2007)