



REFORMA DO ARRENDAMENTO

Obrigações de realojar compromete realização de obras em casas arrendadas

Juristas alertam para a necessidade de rever um conceito que pode inibir os senhorios de avançar com a reabilitação

FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

O exemplo clássico é o de uma senhora idosa, que vive sozinha numa casa com sete assoalhadas e que, por via da realização de obras profundas no prédio, terá de ser realojada num imóvel com “condições análogas”, com todas as dificuldades, não só logísticas mas financeiras que isso poderá envolver. E, no entanto, se a proposta de lei que está em discussão no Parlamento não for reponderada, essa obrigação será incontornável, o que, alertam os juristas, vai desmotivar substancialmente senhorios dispostos a avançar com a reabilitação urbana dos seus imóveis.

Em causa está o regime jurídico das obras em prédios arrendados, que está a ser revista no conjunto do pacote da reforma do arrendamento urbano. Prevê a denúncia do contrato por mera comunicação ao arrendatário no caso de realização de obras profundas – sem exigir, como agora, recurso ao tribunal – e as indemnizações a pagar são reduzidas face às actualmente exigidas. Mudanças vistas como muito positivas e aguardadas com expectativa pelos juristas especializados na área do imobiliário, mas que correm o risco de embater em alguns pormenores, sendo que o realojamento dos inquilinos é apontado como o mais grave.

A proposta de lei estabelece que o realojamento do arrendatário com mais de 65 anos ou deficiência superior a 60% deverá ser efectuado no mesmo concelho e “em condições análogas às que aquele já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos”. Este é um conceito “indeterminado, muito

vago e, o que é mais grave, aparentemente impossível de atingir”, afirma Miguel Marques dos Santos, da Garrigues. O jurista defende que “é imprescindível rever este aspecto” e defende “uma regra que defina a tipologia da habitação alternativa, por referência à dimensão do agregado familiar do arrendatário e não por analogia com a habitação actual”, além de “um alargamento do local para o realojamento, admitindo-se, por exemplo, que se possa fazer em qualquer local no mesmo concelho, desde que em zona de nível idêntico”.

Também Regina Santos Pereira, da SRS Legal, acredita que “o realojamento do arrendatário poderá ser penalizante para o senhorio e desencadear um desequilíbrio entre as partes”. Por isso, sustenta, a referência a “condições análogas” “deveria ser repensada de forma a que o senhorio ficasse apenas obrigado a realojar o inquilino numa casa com uma área que permitisse assegurar condições de habitabilidade e fosse adequada à composição do seu agregado familiar”.

João Tiago Silveira, ex-secretário de Estado da Justiça do anterior governo PS e muito crítico da reforma, também admite que “possa haver alguma flexibilização, sempre com garantias suficientes para o inquilino”. Afinal, questiona, “será que uma pessoa sozinha, que se encontre alojada num T3 degradado, com uma renda baixa, não pode ficar num T2 que tenha melhores condições?”.

Miguel Marques dos Santos lembra que a solução já existe nas regras aplicáveis à habitação social, em que a tipologia do alojamento é escolhida, precisamente, de acordo com o agregado familiar”.

“Conseguir um contrato igual é quase impossível”



Estando em causa contratos de arrendamento antigos e inquilinos com mais de 65 anos ou deficiência superior a 60%, a proposta de alteração à lei das rendas não permite a denúncia do contrato, pelo que, havendo realojamento, será preciso assinar um novo contrato igualmente vinculístico, ou seja, para toda a vida. Ora, “ou o senhorio tem ele próprio outra casa idêntica, onde realojar o inquilino, ou terá sérias dificuldades em conseguir que um outro senhorio aceite fazer um contrato deste tipo”, explica Miguel Marques dos Santos. O advogado da Garrigues, especialista em imobiliário, sublinha que “isso é quase impossível” porque embora passados cinco anos mesmo “os inquilinos mais idosos passem a ter rendas de mercado”, não se sabe que apoios sociais haverá então. “São elementos de incerteza que se introduzem no contrato e aos quais qualquer senhorio prefere fugir, naturalmente”. A solução será a pessoa voltar para a casa depois de realizadas as obras, mas “será sempre desmotivadora”, conclui Marques dos Santos.



Reabilitação urbana | Espera-se que o novo pacote legislativo simplifique e, por essa

Nova lei reduz

Os inquilinos que se vejam obrigados a sair das casas na sequência de uma obra de remodelação profunda terão direito apenas a uma indemnização correspondente a seis meses de renda, contra o que prevê a lei actualmente em vigor, que aponta para, no mínimo, dois anos de renda. A alteração, prevista na proposta de alterações ao regime das obras em casas arrendadas, é apontada como uma das grandes vantagens da futura lei.

Actualmente, o valor da indemnização não se encontra definido com exactidão, uma vez que, como explica Regina Santos Pereira, “inclui todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário”. Assim sendo, “o montante a pagar depende da prova, que o arrendatário tem de fazer numa acção judicial” e pode ultrapassar os dois anos de renda estabelecidos como limite mínimo.

“Com este novo regime, o limite máximo encontra-se expressamente definido, o que permite ao senhorio saber quais os custos concretos que terá com a saída do arrendatário, possibilitando dessa forma a

execução das obras”, explica a jurista da SRS Legal. Por outras palavras, “o risco que impedia sobre o senhorio quanto ao pagamento da indemnização pelo fim do contrato, encontra-se diminuído e previsto directamente pela lei.

Miguel Marques dos Santos, da Garrigues, salienta igualmente que se trata de um aspecto positivo para os senhorios. E acrescenta que se salvaguarda a posição dos inquilinos, uma vez que o valor da renda que servirá de cálculo para a indemnização não será a renda antiga em vigor – em regra de valor muito baixo –, mas o equivalente a um quinto do valor patrimonial tributário do prédio, entretanto alvo de actualização.

A opção entre indemnização ou realojamento será do senhorio, que poderá chegar a acordo com o inquilino, mas que “em 90% dos casos optará pela indemnização”, refere o advogado. A excepção serão os inquilinos com mais de 65 anos ou deficiência superior a 60% que, a menos que queiram sair, terão sempre de ser realojados (ver texto ao lado). ■



Bruno Simão



, incentive a realização de obras em prédios antigos e degradados.

indemnizações aos inquilinos

O realojamento do arrendatário poderá ser penalizante para o senhorio e desencadear desequilíbrios.

REGINA SANTOS PEREIRA
SRS Legal

A solução será definir a tipologia da habitação alternativa pela dimensão do agregado familiar.

MIGUEL MARQUES DOS SANTOS
Garrigues

A lei tem pontos positivos e negativos, mas não é por ela que passam os incentivos à reabilitação urbana.

JOÃO TIAGO SILVEIRA
Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva

GUIA PRÁTICO PARA AS OBRAS

SAIBA EM QUE CONDIÇÕES SERÁ POSSÍVEL REALIZAR OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS E QUAIS AS SALVAGUARDAS PREVISTAS PARA SENHORIOS E INQUILINOS

Como avisar um inquilino que tem de sair porque o prédio vai ter obras profundas?

Deixa de ser obrigatória a intervenção do tribunal para terminar o contrato de arrendamento e bastará uma mera comunicação do senhorio ao inquilino com uma antecedência mínima de seis meses sobre a data pretendida para a desocupação. Este pode, se assim o entender, recusar-se a sair, caso em que será necessária uma intervenção judicial. E este, alertam os juristas, pode ser um ponto fraco, se entretanto for necessária uma acção de despejo e os tribunais não consigam responder com a rapidez desejável.

O que são consideradas obras profundas?

São obras de remodelação ou restauro do prédio que obriguem à sua desocupação para serem efectuadas. A lei não elenca os casos em que isso acontece, deixando a decisão nas mãos dos municípios, mas, em princípio, implicará, por exemplo, demolições de paredes interiores ou outras alterações estruturais no edifício.

Como são defendidos os direitos dos inquilinos?

Só poderá haver lugar à denúncia do contrato quando a câmara municipal responsável ateste que foi iniciado um procedimento de controlo prévio da operação urbanística e que esta

obriga à desocupação da casa. Ganha-se em rapidez, já que, actualmente, exige-se que o município tenha já licenciado a obra, o que pode demorar anos.

Há lugar a indemnização?

Sim. De valor igual a seis meses de renda actualizada com base no valor patrimonial tributário do prédio, ou a realojamento, se inquilino e senhorio chegarem a acordo nesse sentido. Esta é a regra geral. Para os inquilinos com mais de 65 anos ou deficiência superior a 60% abre-se uma excepção e a regra é a do realojamento e condições análogas às actuais, ou seja, mantendo-se o contrato vinculístico, na linha do que prevê a reforma do arrendamento urbano.

O que acontece em caso de demolição do prédio?

Haverá também lugar a indemnização ou a realojamento, nas regras já referidas, a menos que seja necessária por força da degradação do prédio a atestar pelo município. Nestes casos, só haverá lugar a indemnização se se verificar que houve uma "acção ou omissão culposa do proprietário ou de terceiro". O responsável terá, então, de pagar seis meses de renda actualizada pelo valor patrimonial tributário, mais benfeitorias e eventuais danos morais. Não se demonstrado que houve culpa, as pessoas terão de resolver o problema pelos seus próprios meios ou recorrendo a apoios sociais.

