



Direito Aberto

Colaboração com a:

Regina Santos Pereira

Advogada Coordenadora do departamento de Contencioso da SRS Advogados



Reabilitação urbana versus arrendamentos anteriores a 1990

A necessidade de reabilitação urbana face à oneração da propriedade com arrendamentos celebrados há décadas e com rendas desajustadas face aos valores de mercado constitui um problema muito comum.

O DL 157/06 de 8.08 que aprovou o regime jurídico das obras em prédios urbanos prevê duas soluções para os casos em que os proprietários pretendem executar as obras e os arrendatários não aceitam essa situação.

A lei qualifica as obras de remodelação ou restauro profundos quando a execução das mesmas implica a desocupação do locado. Perante este tipo de obras, o senhorio pode denunciar ou suspender o contrato de arrendamento.

A suspensão é obrigatória em dois casos:

a) quando as obras não são estruturais (ou seja, quando após a execução das mesmas a distribuição de fogos corresponde ou é equivalente à distribuição anterior), mas implicam a inexistência de condições de habitabilidade no locado durante a obra; ou

b) quando as obras são estruturais, mas prevê-se a existência de local com características equivalentes às do locado após a obra.

No caso da suspensão do contrato, o senhorio ficará obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário (em local com características equivalentes às do locado) durante a execução das obras e a suspensão efecti-

va-se mediante comunicação do senhorio ao arrendatário.

Perante esta comunicação, o arrendatário pode: a) concordar com a suspensão do contrato. Neste caso, após a conclusão das obras, o senhorio deverá comunicar ao arrendatário esse facto e este deverá ocupar o locado no prazo de três meses, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento; b) optar por denunciar o contrato; ou c) pode não concordar com a referida suspensão e nesse caso o litígio será decidido pela CAM (Comissão Arbitral Municipal).

A denúncia aplica-se aos restantes casos de obras de remodelação ou restauro profundos e efectiva-se mediante acção judicial.

Para a entrada desta acção em Tribunal são necessários os seguintes requisitos:

a) projecto de arquitectura relativo à obra a realizar, aprovado pela Câmara Municipal (salvo se a obra em causa se integrar numa

operação urbanística isenta de licença ou seja de escassa relevância urbanística);

b) uma vez que o arrendatário tem direito a ser realojado (no mesmo concelho, em condições análogas às que já detinha e não podendo o local encontrar-se em estado de conservação mau ou péssimo), o senhorio tem de indicar o local destinado ao realojamento, a respectiva renda (que tem como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado – este valor resultará de avaliação fiscal) e o faseamento (que dependerá da idade e rendimentos do arrendatário).

O arrendatário poderá optar entre o referido realojamento e o recebimento de indemnização (que abrange as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, benfeitorias e investimentos efectuados em função do locado), cujo limite mínimo corresponderá a 24 vezes o salário mínimo.