

O regime jurídico do arrendamento urbano

O regime jurídico do arrendamento urbano constitui uma matéria de difícil reforma e tem sido objecto de várias “experiências” da parte do legislador. Ao longo de décadas perdurou no mercado de arrendamento uma visão de protecção da posição do arrendatário, tendo por base uma ideia de que o senhorio estaria numa situação privilegiada.

A verdade é que este desequilíbrio de posições transformou o contrato de arrendamento numa relação habitualmente conflituosa, onde o senhorio sempre teve obrigações acrescidas face às do arrendatário.

O parque imobiliário veio a de-



Regina Santos Pereira
SRS Advogados
Sócia

gradar-se progressivamente, já que as rendas mais antigas foram congeladas e os senhorios não executaram as obras necessárias para garantir as condições de habitabilidade das suas propriedades.

Tentando contrariar este quadro, foi publicada a Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), que passou a prever a possibilidade de os senhorios actualizarem as rendas antigas.

Esta alteração legislativa revelou-se um total fracasso, já que a actualização da renda estava relacionada com a conservação do imóvel – e esse era exactamente o problema que se impunha resolver.

A mudança deste paradigma era urgente e em 2012 o NRAU veio a ser alterado, mais uma vez com o intuito de dinamizar o mercado do arrendamento.

“

A reforma do regime jurídico do arrendamento urbano trouxe várias medidas que contribuíram para dinamizar o mercado do arrendamento, mas ainda falta percorrer um longo caminho

”

Desta vez o legislador veio a prever alguns mecanismos que permitiram contribuir para a mudança.

As mudanças legislativas do ano 2012 recaíram sobre o regime jurídico a aplicar aos contratos de arrendamento a celebrar, mas principalmente sobre os contratos de arrendamento já celebrados.

Para os novos contratos de arrendamento foram aprovadas algumas mudanças positivas que poderão fazer a diferença na alteração do desequilíbrio que a relação locatícia sempre teve.

Os contratos de arrendamento para habitação podem, agora, ser celebrados pelo prazo que as partes queiram e os prazos de antecedência para a oposição à renovação ou denúncia são estabelecidos pela lei consoante o prazo acordado.

Esta alteração permite equilibrar a posição das partes no contrato, uma vez que podem estipular um prazo que melhor se adequa ao acordo estabelecido, deixando de estar obrigadas a celebrar contratos pelo prazo mínimo de cinco anos, quando muitas vezes tal prazo não correspondia ao que as partes verdadeiramente queriam para a duração do contrato.

O facto de os prazos de antecedência mínima estarem ligados ao prazo do contrato ou da renovação em curso – ou seja, quanto maior o prazo, maior a antecedência – permite que tanto senhorio como arrendatário possam agora prever o fim do contrato com uma antecedência aproximadamente igual.

A resolução do contrato de arren-

damento pelo senhorio com fundamento na falta de pagamento de renda poderá ser feita em dois casos: quando o arrendatário deixa de pagar a renda por dois meses e, também, quando ocorram situações de atrasos reiterados por quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses.

A alteração de três para dois meses de falta de pagamento de renda como fundamento de resolução do contrato não contribui para alterar ou dinamizar o mercado porque quando o senhorio decide resolver o contrato tem de equacionar os custos que tal implica e, por isso, na maioria das vezes, só toma essa iniciativa quando a situação se torna insustentável, pelo que a alteração agora preconizada não é determinante para a sua decisão.

No entanto, o segundo caso acima referido (atrasos interpolados) já constitui uma mais-valia para a decisão de resolver o contrato, porque os atrasos sucessivos no pagamento da renda constituem uma forma de incumprimento do arrendatário que pode trazer consequências a nível financeiro para o senhorio e, por isso, o legislador andou bem ao penalizá-la com a resolução do contrato.

Dentro do leque das alterações legislativas de 2012, as que maior impacto causaram foram as relativas aos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes de 1990 e os não habitacionais antes de 1995.

O conjunto de normas transitórias publicadas em 2012 causou discussões e dúvidas que só com cuidadas interpretações doutrinárias e juris-

prudenciais poderão vir a ser dissipadas.

Ainda assim, há que realçar algumas alterações que deverão ser vistas como verdadeiros actos de coragem do legislador, ainda que mais tarde tenham vindo a ser mitigados pelas novas alterações de 2014.

Os senhorios passaram a ter a faculdade de actualizar as rendas até ao valor máximo de 1/15 do valor patrimonial do imóvel, apurado pelas Finanças segundo os critérios do Código do IMI.

Contudo, este limite máximo veio a ser travado nos cinco anos seguintes à comunicação do senhorio nos casos em que os arrendatários habitacionais apresentaram rendimentos inferiores a cinco retribuições mínimas anuais nacionais.

Nestes casos, o legislador entendeu que a situação económica do arrendatário apresenta alguma fragilidade (o que não é indiscutível, já que o valor que consagra a carência económica corresponde a rendimentos até 35.350,00 anuais) e, por isso, a actualização da renda apenas se verifica consoante os rendimentos do agregado familiar do arrendatário e tendo em conta 10 %, 17% ou 25% do rendimento anual bruto corrigido (RABC).

Este mecanismo de protecção do arrendatário produz efeitos nos cinco anos subsequentes à comunicação do senhorio, findos os quais a renda passará a ser de 1/15 do valor patrimonial, altura em que os arrendatários poderão requerer o subsídio de renda para poderem fazer face ao novo valor da renda.

Ainda que proteccionista da posição do arrendatário, este período transitório permitirá aos arrendatá-



rios reorganizar as suas economias familiares nos casos em que o aumento da renda venha a ser significativo.

Todavia, a medida legislativa mais impactante traduziu-se na possibilidade de os senhorios poderem terminar os contratos de arrendamento que até agora não eram denunciáveis.

Assim, segundo a nova lei e na falta de acordo entre senhorio e arrendatário, o contrato passa a ser considerado de prazo certo com a duração de cinco anos, ou seja, poderá ser livremente terminado pelo senhorio.

Na verdade, apesar de todas as “experiências” legislativas que recaíram sobre o regime do arrendamento urbano, só em 2012 é que foi feita a primeira tentativa - tentativa porque a lei apresenta excepções - de terminar os contratos de arrendamento cuja renovação automática vinha produzindo efeitos ao longo de várias décadas.

Ainda assim, esta medida não se aplicará aos arrendatários que tenham idade igual ou superior a 65 anos e/ou incapacidade igual ou superior a 60%.

Nestes casos, os contratos de arrendamento irão manter o regime vinculístico, ou seja, de renovação

automática e sem que os senhorios os possam denunciar.

No que respeita aos mecanismos de despejo, a alteração legislativa de 2012 veio implementar o procedimento especial de despejo (PED) a ser tramitado no Balcão Nacional de Arrendamento (BNA) e com natureza urgente quando distribuído para os tribunais judiciais.

O PED revelou-se uma medida bastante positiva, possibilitando o despejo mais célere quando os arrendatários entrem em incumprimento.

A tramitação deste procedimento tem vindo a ser feita com alguma resistência da parte do BNA, mas, ainda assim, quando surgem obstáculos e o PED é distribuído para os tribunais, na maior parte das vezes esses são ultrapassados e, acima de tudo, as reclamações são decididas com celeridade.

Contudo, relativamente ao procedimento especial de despejo, ainda há um caminho a percorrer para ser conseguido o objectivo definido pelo legislador.

A reforma do regime jurídico do arrendamento urbano trouxe várias medidas que contribuíram para dinamizar o mercado do arrendamento, mas ainda falta percorrer um longo caminho, que apenas poderá ser alcançado se as medidas implementadas vierem a ser consolidadas, esperando-se agora que o legislador venha a abrandar a sua vontade incansável de produção legislativa.

*Por opção do autor, este artigo não segue o Novo Acordo Ortográfico

“ Ao longo de décadas perdurou no mercado de arrendamento uma visão de protecção da posição do arrendatário, tendo por base uma ideia de que o senhorio estaria numa situação privilegiada

”