



Simplificar e agilizar

É notório o intuito de simplificação e agilização do arrendamento — por um lado, retira-se dos Tribunais o processo de denúncia do contrato de arrendamento, que passa a ser feita através de mera comunicação ao arrendatário, e, por outro, reduzem-se os valores de indemnização e os prazos de realojamento —, e ainda de articulação com o regime da reabilitação urbana

Perante a actual crise do crédito e com o envelhecer do edificado nacional, tanto o arrendamento como a reabilitação se assumem como matérias de relevantíssimo interesse.

A ligação entre a reabilitação, o urbanismo e a habitação afigura-se patente, e é no seio destas matérias que a reabilitação tem vindo a assumir um particular relevo, por estar em harmonia com uma nova lógica de ocupação do território e com um novo paradigma de urbanismo: um urbanismo de contenção dos perímetros, em que as necessidades urbanísticas são satisfeitas com a mobilização dos solos expectantes dentro dos perímetros urbanos — urbanismo de colmatação — e com a utilização (após reabilitação) do edificado existente, precedida da requalificação de espaços públicos que os servem — urbanismo de reabilitação urbana.

É neste contexto que foi aprovada a Proposta de lei n.º 24/XII, de 30 de Setembro de 2011, que visa alterar o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e, mais recentemente, foram também aprovadas as Propostas de Lei n.º 38/XII, de 29 de Dezembro de 2011, e n.º 47/XII, de 10 de Fevereiro.

Fixemo-nos na última, que pretende rever o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados. Após uma primeira análise, verifica-se que não são muitas as alterações, ainda que seja notório o intuito de simplificação e agilização do arrendamento — por um lado, retira-se dos Tribunais o processo de denúncia do contrato de arrendamento, que passa a ser feita através de mera comunicação ao arrendatário, e, por outro, reduzem-se os valores de indemnização e os prazos de realojamento —, e

“Ao fixar-se a indemnização, em todo e qualquer caso, no valor de seis meses de renda, mesmo que, por exemplo, o valor das despesas, benfeitorias, etc. ultrapasse tal valor, vislumbra-se que eventuais problemas de constitucionalidade possam afectar esta norma”

“No fundo, está-se a restringir um direito de cariz análogo ao de propriedade, o que parece ser inconstitucional por violação dos princípios da proporcionalidade e da justa indemnização”

ainda de articulação com o regime da reabilitação urbana.

Na impossibilidade de abordar as diversas alterações pretendidas, limitar-nos-emos à denúncia do contrato de arrendamento para remodelação ou restauro. A denúncia do contrato de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa: (a) ao pagamento de uma indemnização correspondente a seis meses de renda; ou (b) ao realojamento do arrendatário por período não inferior a dois anos.

Em relação à indemnização, o legislador operou uma alteração importante ao introduzir uma indemnização fixa, cujo valor passa a corresponder sempre a seis meses de renda, ao contrário do actual regime, em que o valor da indemnização abrange a totalidade das despesas e danos suportados pelo arrendatário, incluindo o valor das benfeitorias realizadas e dos investimentos efectuados em função do locado, e tem um limite mínimo de dois anos de renda. Ainda que se perceba a opção, assinala-se que ao fixar-se a indemnização, em todo e qualquer caso, no valor de seis meses de renda, mesmo que, por exemplo, o valor das despesas, benfeitorias, etc. ultrapasse tal valor, vislumbra-se que eventuais problemas de constitucionalidade possam afectar esta norma. No fundo, está-se a restringir um direito de cariz análogo ao de propriedade, o que parece ser inconstitucional por violação dos princípios da proporcionalidade e da justa indemnização.

Por sua vez, no que diz respeito ao realojamento do arrendatário, pretende-se reduzi-lo para um período não inferior a dois anos, que



Jorge Silva Sampaio

associado da Sêrvulo & Associados, é licenciado pela Faculdade de Direito de Lisboa. Autor da Coimbra Editora, grupo Wolters Kluwer

é a nova duração de referência dos contratos de arrendamento. As condições mantêm-se incólumes, ficando o senhorio obrigado a proceder ao realojamento (i) no mesmo concelho e (ii) em condições análogas às que o arrendatário detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos. Poderia aqui o legislador ter precisado o conceito de “condições análogas”, de forma a adaptá-lo aos diferentes casos com que os senhorios se possam deparar, já que subsistem algumas situações em que se torna quase impossível o realojamento. Caso as partes não cheguem a acordo, mantêm-se a indemnização como solução supletiva. Assim, se o senhorio e o arrendatário não chegarem a acordo em 30 dias a contar da recepção da comunicação ao arrendatário para a “denúncia justificada”, fica o senhorio obrigado ao pagamento da indemnização.