

## **A Reforma do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano**

ANA CRISTINA BORGES \*

Num momento em que se encontra para aprovação na Assembleia de República a reforma legislativa do arrendamento urbano importa refletir sobre os motivos desta alteração legislativa. A nova lei do arrendamento inscreve-se num amplo e profundo conjunto de reformas centradas na aposta clara, por parte do governo, na dinamização do mercado de arrendamento, na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das atividades económicas associadas ao sector da construção.

Por outro lado, esta proposta de lei procura dar concretização às medidas vertidas no Memorando de Entendimento<sup>1</sup> celebrado entre Portugal e a União Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, bem como no Programa do XIX Governo Constitucional.<sup>2</sup>

No âmbito deste compromisso, a reforma do arrendamento é um dos objetivos previstos e calendarizados. Assim, e tendo em conta as intenções do atual governo, podemos afirmar que a política de arrendamento se está a alterar face à necessidade de responder a vários desafios, desde os problemas relacionados com o acesso à habitação, com o endividamento excessivo das famílias no âmbito do crédito à habi-

---

**JURISMAT**, Portimão, n.º 1, 2012, pp. 229-243.

\* Mestre em Direito; Docente do ISMAT.

<sup>1</sup> Medidas vertidas nas alíneas i) a iv) do ponto 6.1. e nas alíneas ii) e iii) do ponto 6.2. do Memorando.

<sup>2</sup> Na parte III, relativa às «Finanças Públicas e Crescimento», do Programa do XIX Governo Constitucional.

tação, até à existência de muitos fogos devolutos, quer porque os seus compradores não conseguiram cumprir os respetivos compromissos perante a banca, quer porque ao nível da construção a oferta de imóveis, está sobredimensionada face à atual procura. Assim, torna-se urgente dinamizar o mercado de arrendamento, conferindo-lhe mais confiança e contribuindo para o fomento da mobilidade dos trabalhadores.

Neste sentido, a alteração do regime do arrendamento urbano procura encontrar soluções simples, alicerçadas em quatro pilares: (i) alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil; (ii) revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; (iii) agilização do procedimento de despejo; e (iv) melhoria do enquadramento fiscal.

Estas medidas terão, inevitavelmente, consequências diretas no quotidiano dos cidadãos, suscitando dúvidas, que julgamos ser conveniente esclarecer, uma vez que, quer queiramos quer não, o seu impacto far-se-á sentir a curto prazo, tornando-se premente esclarecer aqueles que mais afetados serão, os titulares de arrendamentos antigos, arrendatários com idade superior a 65 anos e os arrendatários em situação de carência económica.

Porém, a análise desta reforma legislativa não pode dispensar uma prévia reflexão acerca da evolução histórica do mercado de arrendamento e do seu enquadramento jurídico, pois só assim nos será possível identificar os constrangimentos ao desenvolvimento do mercado que, ainda hoje, constituem algumas das razões que estão na base da atual situação do arrendamento urbano em Portugal.

Importa, assim, identificar traços distintivos da filosofia seguida pelos sucessivos legisladores, procurando caracterizar os bloqueios ao mercado do arrendamento que resultam de algumas das opções legais tomadas.

A atual situação do mercado de arrendamento é marcada por uma política de arrendamento inconsistente e caracterizada pela rigidez do seu regime jurídico, em particular, no que respeita ao congelamento de rendas, que data da Primeira República e que foi perpetuada, por razões políticas, durante o regime do Estado Novo.

A partir de 1974, a proliferação legislativa relativa ao arrendamento foi claramente inspirada numa filosofia de proteção do inquilino, desequilibrando a justa regulamentação desta relação jurídica em desfavor do senhorio.

Esta política só começou a ser corrigida em 1985, ainda assim, esta intervenção revelou-se insuficiente. Quando em 1990 o Regime do Arrendamento Urbano (RAU) pretendeu fomentar o mercado de arrendamento, já estavam estruturados os incentivos à aquisição de casa própria, pelo que o seu efeito não foi o esperado, por outro lado, não ficaram resolvidos os problemas relativos aos contratos antigos,

cujas rendas estavam completamente desatualizadas. O processo de atualização de rendas proposto pelo RAU era complexo, implicando uma avaliação fiscal do imóvel e a conjugação com o coeficiente de conservação do imóvel, o que exigia do proprietário disponibilidade financeira para investir no imóvel antes mesmo de poder atualizar a renda.

Na verdade, as sucessivas alterações legislativas não lograram obter êxito na resolução do problema do congelamento de rendas. Acresce que, os meios adjetivos se demonstraram ineficientes, quer pela sua morosidade, quer pelo fato do senhorio ter que suportar o ónus de atender às condições sociais e económicas do arrendatário para executar a desocupação do imóvel.

As consequências desta política são visíveis, o enfraquecimento do mercado de arrendamento e o empobrecimento dos proprietários que têm colocado em causa a conservação e reabilitação urbana.

Para além da legislação em vigor, não podemos ignorar as práticas do mercado e a forma como essa legislação é aplicada, quando pretendemos identificar as principais coordenadas do mercado do arrendamento urbano.

A explosão da construção de edifícios novos, nas periferias das cidades e a especulação imobiliária a que assistimos nestes últimos anos, em grande parte sustentada pela descida das taxas de juros, conduziu o mercado de arrendamento a uma estagnação ainda mais acentuada e levou a que Portugal apresentasse um dos maiores ratios de habitação própria, por agregado familiar, da União Europeia. O setor da habitação esteve concentrado na construção de edifícios novos em detrimento da requalificação e reabilitação do património imobiliário existente. Desta forma, o mercado de arrendamento sofreu uma forte contração desde 1980 até 2001.

Esta situação teve implicações ao nível social, no que diz respeito à gestão dos orçamentos familiares, designadamente, em matéria de investimento na educação e na formação, mas também ao nível da mobilidade dos trabalhadores.

A opção massiva das famílias portuguesas na aquisição de habitação foi a consequência da falta de alternativa devido à inexistência de políticas integradas de habitação e provocou distorções neste mercado. Na verdade, os novos arrendamentos em regime de renda livre eram mais caros do que as mensalidades correspondentes ao crédito à habitação e os instrumentos de apoio à habitação social revelavam-se inadequados. Assim, o mercado de aquisição de casa própria tornou-se muito mais competitivo do que o mercado de arrendamento.

Esta situação conduziu ao endividamento excessivo das famílias e assistimos hoje às repercussões do excessivo recurso ao crédito à habitação e ao consequente aumento incontrolável dos encargos financeiros.

Perante uma crise declarada no setor imobiliário, tendo em conta as restrições no acesso ao crédito, a tendência para a subida das taxas de juro e para a instabilidade gerada pela crise económica, a revitalização do mercado de arrendamento surge como uma resposta para satisfazer as necessidades habitacionais dos cidadãos.

Atualmente, o regime legal do arrendamento urbano encontra-se disperso por vários diplomas legais, nomeadamente: na Constituição da República Portuguesa (artigos 62º a 65º); nas normas do Código Civil (artigos 1022º a 1113º); nas disposições da Nova Lei do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro; na legislação complementar de regulação do NRAU (Decreto-Lei 156/2006 de 8 de Agosto, aprova o Regime de Determinação e Verificação do Coeficiente de Conservação; Decreto-Lei 157/2006 de 8 de Agosto, aprova o Regime Jurídico dos Prédios Arrendados; Decreto-Lei 158/2006 de 8 de Agosto, aprova os Regimes da Determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido e a atribuição do Subsídio de Renda; Decreto-Lei 159/2006 de 8 de Agosto, aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto; Decreto-Lei 160/2006 de 8 de Agosto, aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração; Decreto-Lei 161/2006 de 8 de Agosto, regula as Comissões Municipais Arbitrais); nas normas do Código de Registo Predial; em determinadas normas de natureza adjetiva constantes no Código de Processo Civil e nos vários diplomas de natureza fiscal, designadamente, o Código de Imposto Municipal sobre Imóveis, o Código de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis, o Código de Imposto de Selo, o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código de IRS e do IRC.

Por outro lado, o enquadramento legal relevante para o mercado de arrendamento deve ainda contemplar o enquadramento normativo da Reabilitação e Regeneração Imobiliária e a regulamentação dos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional.

O NRAU, aprovado pela Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro, teve como principais desafios, a resolução do problema dos arrendamentos anteriores a 1990, cujo valor de rendas praticado estava muito abaixo do valor de mercado e ainda, dar resposta à necessidade de recuperação dos imóveis, criando condições para a realização de obras de conservação e de melhoramento.

O legislador pretendeu modernizar o mercado de arrendamento conferindo-lhe equilíbrio, de uma forma sucinta podemos identificar 4 pilares do NRAU: o regresso do Regime do Arrendamento Urbano ao Código Civil, marcado pelo fim das renovações automáticas e forçadas dos contratos; a alteração das disposições adjetivas,

reforçando a ação executiva para entrega de coisa certa; o estabelecimento de normas gerais, designadamente, sobre comunicações, justo impedimento ou consignação em depósito das rendas e a previsão de um regime transitório aplicável aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU e na sua vigência.

No entanto, uma breve análise da situação atual, leva-nos a afirmar que o enquadramento jurídico vigente não tem logrado tornar o arrendamento atrativo quer para o senhorio quer para o inquilino. Assim, podemos identificar bloqueamentos no mercado para ambas as partes.

Se para o senhorio o regime legal comporta vários constrangimentos à sua rentabilidade e não oferece confiança, para o arrendatário o mercado não lhe proporciona oferta suficiente e adequada e os preços praticados são muito elevados.

O que significa que, para os senhorios ou potenciais senhorios, tem de ser minimamente atrativo fazer obras e requalificar os imóveis e para os inquilinos a renda tem de se situar substancialmente abaixo da prestação financeira correspondente à compra de casa.

Acresce que os constrangimentos no mercado de arrendamento, designadamente, a dificuldade de proceder a despejo e o excessivo vinculismo contratual, provocaram um decréscimo no rendimento dos senhorios e conduziram à falta de confiança no mercado que por sua vez se manifestou numa incapacidade de investimento na reabilitação e manutenção dos edifícios, colocando em causa a sua segurança.

De fato, o regime da reabilitação urbana mantém o ónus de realojamento dos inquilinos, o que, tendo em conta o estabelecido no NRAU, em matéria de cessação do contrato por motivos de obras profundas, constitui um verdadeiro bloqueamento à reabilitação urbana com consequências graves para a conservação dos imóveis, em especial nos grandes centros urbanos, cujo edificado se encontra muito degradado.

Ora, tendo em conta a importância desta política no desenvolvimento das cidades e na melhoria da qualidade de vida das populações, quer no domínio da intervenção nos equipamentos públicos, promovendo a qualidade da habitação e das infraestruturas e melhorando as acessibilidades urbanas e regionais, quer enquanto fator de desenvolvimento económico, criando emprego e condições de atração para as empresas, mas também como fator de inclusão social, regenerando zonas urbanas socialmente problemáticas, é um fator determinante para o desenvolvimento das cidades. Importa, igualmente, referir, o papel das Sociedades de Reabilitação Urbana, criadas em 2004. Estas empresas municipais pretenderam dar um novo dinamismo às autarquias, no âmbito da reabilitação urbana, mas cujo desempenho não tem apresentado os resultados esperados, em particular, devido à manutenção de uma pesada burocracia que tornam o seu funcionamento moroso e complexo.

Por último, uma referência aos Fundos de Investimento Imobiliário especificamente vocacionados para o investimento em imóveis destinados ao arrendamento habitacional, introduzidos pela Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro. Existem, atualmente, poucos Fundos ativos o que coloca a questão de saber por que razão este instrumento não obteve o sucesso que seria de esperar, não obstante o enquadramento fiscal ser vantajoso, os fundos não conseguiram reunir as condições logísticas adequadas para operarem no mercado e falharam na captação de recursos que lhes permitisse reunir a massa crítica adequada para operarem.

Na verdade, a política de congelamento das rendas antigas provocou uma situação de desequilíbrio do mercado em que o baixo retorno financeiro proveniente dos arrendamentos antigos convive com os preços elevados dos arrendamentos praticados recentemente.

Ora, o NRAU falhou no que toca a um dos seus principais objetivos, o de repor a justiça relativamente ao valor das rendas antigas, impondo um sistema de atualização de rendas complexo que assenta em dois pressupostos questionáveis. Por um lado, pressupõe o investimento prévio do senhorio que só a muito longo prazo poderá rentabilizar, por outro, impõe um sistema burocratizado que depende do funcionamento das Comissões Arbitrais Municipais e do estabelecimento de um coeficiente de conservação que assenta num processo moroso e pouco eficiente.

As CAM não foram devidamente dotadas de meios que lhes permitissem cumprir as suas atribuições, na medida em que, na grande maioria dos casos, apenas foram criadas formalmente não tendo, na prática, cumprido a sua missão.

Por outro lado, os limites impostos à correção das rendas antigas e o alargamento do prazo para dez anos para atualização faseada, com base no Rendimento Anual Bruto Corrigido do arrendatário, não se demonstraram adequados à realidade gerando situações de manifesta injustiça. Situação idêntica passa-se quanto ao critério da idade do arrendatário, que mesmo tendo uma excelente situação patrimonial é beneficiado com um período de dez anos, desde que, tenha idade superior a 65 anos. Estas situações fazem recair sobre o senhorio um esforço de solidariedade social desnecessário que, a existir, deveria ser o Estado a suportar.

Acresce que, o congelamento de rendas permanece, quer no âmbito dos arrendamentos habitacionais, quer no domínio dos arrendamentos não habitacionais e, neste último caso, não se vislumbra qualquer razão que possa sustentar esta situação. O senhorio acaba por estar a financiar um negócio alheio, contribuindo para uma distorção das regras do mercado.

A estes constrangimentos soma-se um enquadramento fiscal que penaliza os rendimentos provenientes do arrendamento, sendo que o tratamento fiscal dos rendimentos provenientes do arrendamento face a outro tipo de investimento não é atrativo. Acresce que o NRAU acabou por contribuir para o aumento do Imposto Municipal sobre Imóveis, sem que tal aumento se possa fazer repercutir no valor da renda.

Neste momento, urge desbloquear uma série de obstáculos que na lei atual têm impedido a concretização destes objetivos. Importa também criar condições para o crescimento, nos centros urbanos, da oferta de habitações com tipologias mais adequadas às necessidades das famílias.

Assim, os principais objetivos a alcançar e que deverão servir de parâmetros às alterações legislativas passam por melhorar o acesso das famílias à habitação, bem como melhorar a qualidade da habitação promovendo uma melhor utilização do parque habitacional e, em simultâneo, reduzir os incentivos legais que promovem o aumento do endividamento das famílias. Serão estas as principais preocupações da reforma do regime jurídico do arrendamento.

Neste domínio, o governo assumiu o compromisso de apresentar um projeto de alteração da Lei do Arrendamento até ao terceiro trimestre do ano de 2011, no sentido de repor o equilíbrio entre os direitos e obrigações das partes, em particular, tendo em consideração as necessidades específicas dos arrendatários mais vulneráveis.

A reforma do arrendamento urbano, para além de ter como objetivo a atualização das rendas antigas, pretende flexibilizar a renegociação dos arrendamentos habitacionais sem termo, designadamente, limitando as situações de transmissão do contrato a parentes, prevendo a redução do aviso prévio de rescisão de contratos de arrendamento para os senhorios e liberalizando as rendas, simultaneamente, criando mecanismos de apoio aos mais vulneráveis socialmente. Está também previsto um esforço no sentido de agilizar os procedimentos adjetivos, nomeadamente, prevendo um procedimento extrajudicial de despejo por quebra de contrato, com vista a reduzir o tempo de despejo para três meses e reforçar a utilização dos procedimentos extrajudiciais existentes para os casos de partilha de bens herdados.

Em suma, são estes os desafios que se colocaram ao legislador quando elaborou a proposta de lei que visa fomentar o mercado de arrendamento.

A análise da Proposta de Lei 38/XII, que pretende alterar o regime do Arrendamento Urbano, bem como do ponto de situação sobre as várias sensibilidades que resultam do processo de alteração legislativo inerente revela como principais preocupações, a necessidade de proceder a uma alteração do regime substantivo, vertido no Código Civil; a revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; a agilização do procedimento de despejo e a melhoria do enquadramento fiscal.

Em particular, no que toca ao regime transitório, no que concerne à atualização das rendas propõe-se que as rendas antigas, passem por uma negociação entre proprietários e inquilinos, tal como acontece nos contratos recentes. O senhorio avança com uma proposta de atualização do valor da renda, à qual se pode seguir uma contraproposta do inquilino. O valor médio indicado pelas duas partes servirá de base ao pagamento de uma indemnização por parte do senhorio nas situações em que as partes não chegam a acordo.

Quanto aos regimes especiais, a proposta prevê mecanismos de exceção para três situações: pessoas idosas, pessoas com deficiência superior a 60% e casos de carência económica, estes últimos definidos como agregados familiares com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais. Cabe ao inquilino provar as carências económicas para que a atualização da renda antiga beneficie de um período de transição de cinco anos. No caso dos idosos com idade superior a 65 anos e de pessoas com grau de incapacidade superior a 60%, pode existir atualização da renda, mas o arrendatário nunca poderá ser expulso do imóvel caso não entre em acordo com o proprietário. Assim, o senhorio pode tentar chegar a acordo com o inquilino, mas não sendo o acordo possível e tendo o inquilino invocado a sua condição relativa à idade, o senhorio apenas pode atualizar a renda recorrendo ao critério estabelecido na Proposta de Lei. Isto é, uma atualização mensal de um duodécimo de 1/15 do valor fiscal do imóvel determinado nos termos do CIMI, durante cinco anos. Porém, se o inquilino invocar que tem carências económicas, sempre que o seu rendimento (RABC) seja inferior a 5 Retribuições Mínimas Nacionais Anuais, o critério passa a ser a taxa de esforço do arrendatário. Assim, a atualização não poderá ser superior a 10% do rendimento, quando este é inferior a 500 euros mensais, ou, a atualização até 25%, quando o rendimento é superior a 500 euros. Findos os 5 anos, o arrendatário deixa de poder invocar estes fatos e submete-se à negociação de renda com o senhorio. As situações de carência económica deverão ser comprovadas pelas Finanças.

Tratando-se de arrendamento não habitacional a proposta estabelece um regime especial de atualização de rendas para os arrendatários que se enquadrem no conceito de microentidades, isto é empresa que não ultrapasse dois dos seguintes critérios: ter um número médio de 5 trabalhadores durante o ano de exercício e um balanço anual total ou volume de negócios superior a 500.000,00 euros. Estes arrendatários gozam de um faseamento no processo de atualização de rendas que não pode ser superior a um duodécimo de 1/15 do valor fiscal do imóvel determinado nos termos do CIMI, durante cinco anos. Para este efeito deverão fazer prova destas condições anualmente. Findos os cinco anos, o senhorio poderá promover a transição do contrato para o regime em vigor e iniciando um processo negocial. Na falta de acordo o contrato considera-se celebrado por prazo certo de dois anos.

O faseamento do processo de correção das rendas e a transição dos contratos antigos para o regime atual pretende assegurar que o arrendatário se adapte aos novos custos de habitação

Fora destas exceções, o senhorio pode em qualquer altura iniciar o processo de atualização das rendas relativas aos contratos de arrendamento anteriores a 1990, desde que o locado esteja já avaliado nos termos previstos pelo Código de Imposto Municipal sobre Imóveis. Revoga-se assim, o conceito de coeficiente de conservação do imóvel como pressuposto para a atualização das rendas.

No que diz respeito à duração do contrato, a proposta estipula que cabe ao arrendatário e ao proprietário acordarem o seu período de vigência e respetivas atualizações, sendo que, na falta de estipulação, para os contratos habitacionais, o contrato considera-se celebrado com prazo certo por um período de dois anos. Nos contratos não habitacionais considera-se celebrado por um período de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano. O regime determina o fim dos contratos vitalícios.

A Proposta prevê a criação de um “mecanismo especial de despejo”, sendo que a sua tramitação caracteriza-se por uma estrutura que assenta num procedimento extrajudicial junto do Balcão Nacional do Arrendamento e uma fase judicial que pode ser despoletada pela iniciativa/oposição do arrendatário e, de forma independente, a ação de despejo.

O Balcão Nacional do Arrendamento é criado, junto da Direcção-Geral da Administração da Justiça, mas não se integra na orgânica judicial. Tem como principal função assegurar a tramitação do procedimento extrajudicial de despejo com competência em todo o território nacional.<sup>3</sup> A direcção do BNA é atribuída ao secretário a quem compete a direcção do procedimento extrajudicial de despejo, nomeadamente, a notificação ao requerido do requerimento de despejo, a conversão do requerimento de despejo em título de desocupação e a apresentação à distribuição do requerimento após deduzida oposição pelo arrendatário. Quanto ao âmbito deste procedimento extrajudicial junto do BNA, aplica-se às seguintes situações: cessação do contrato por revogação; caducidade do contrato de arrendamento pelo decurso do prazo; cessação do contrato por oposição à renovação; cessação do contrato de arrendamento por denúncia livre pelo senhorio; cessação do contrato de arrendamento por denúncia para habitação do senhorio ou filhos ou para obras profundas; cessação do contrato de arrendamento por denúncia pelo arrendatário; bem como à resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por mais de 2 meses, ou, por oposição pelo arrendatário à realização de obras coercivas.

<sup>3</sup> Nos termos da Proposta de Lei no artigo 15º A NRAU.

A principal finalidade do procedimento extrajudicial de despejo é efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei, ou, na data prevista por convenção entre as partes. Acresce que, no âmbito do procedimento extrajudicial de despejo, o pedido de pagamento de renda, encargos ou despesas pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de desocupação do locado.<sup>4</sup> Evita-se, desta forma, a instauração em tribunal de duas ações distintas: uma para efetivar o despejo e outra para obter o pagamento das rendas em atraso.

No que concerne á tramitação, o procedimento extrajudicial de despejo desenvolve-se por iniciativa do senhorio, que apresenta junto do BNA o requerimento de despejo. O BNA promove a notificação ao arrendatário e se o arrendatário não deduzir oposição ao pedido de despejo, o balcão emite o título de desocupação do imóvel arrendado, sendo que com base neste documento, o senhorio pode proceder ao despejo imediato.

No caso do arrendatário se recusar a proceder a entrega voluntária do locado, haverá lugar à intervenção de tribunal, com natureza urgente, para a obtenção da autorização de entrada no seu domicílio, o que indicia que a intervenção do tribunal para obtenção desta autorização, limita-se às situações de desocupação de imóveis objeto de contratos de arrendamento para habitação, excluindo os contratos de arrendamento não habitacionais.

A proposta de lei prevê algumas causas de suspensão do procedimento especial de despejo, designadamente, tratando-se de arrendamento para habitação, há lugar à suspensão das diligências executórias, quando se comprova, por atestado médico, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda, devendo ainda indicar, fundamentadamente, o prazo durante o qual se deve suspender a execução.

Por outro lado, o arrendatário pode requerer o diferimento da desocupação do locado,<sup>5</sup> com base em razões sociais imperiosas, por um período de cinco meses, estando sujeito ao prudente arbítrio do tribunal, devendo o juiz ter em consideração as exigências da boa fé; a circunstância de o arrendatário não dispor, imediatamente, de outra habitação; o número de pessoas que habitam com o arrendatário; a sua idade; o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.

<sup>4</sup> Nos termos da proposta na alínea e) do nº2 do artigo 15ºB do NRAU.

<sup>5</sup> De acordo com a redação que a Proposta de Lei estabelece para os artigos 15º-O a 15º-P do NRAU e artigos 930º-C e D do Código Processo Civil.

Até à dedução da oposição, ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição, o requerente pode desistir do procedimento especial de despejo.

Não sendo apresentada oposição ao requerimento de despejo por parte do requerido (arrendatário), dentro do respetivo prazo, ou, tendo sido deduzida, não se tenha verificado o pagamento, ou, o depósito das rendas vencidas, este converte-se em título para desocupação do locado. Porém, o título de desocupação pode ser impugnado, embora com efeito meramente devolutivo, seguindo, com as necessárias adaptações, a tramitação do recurso de apelação, nos termos do Código de Processo Civil.<sup>6</sup>

A fase judicial é despoletada por iniciativa do arrendatário nas situações em que, após a notificação pelo BNA, este deduz oposição ao pedido de despejo por não verificação do fundamento invocado pelo senhorio. Neste caso, há lugar à intervenção do juiz, num processo judicial especial e urgente, tendo como requisitos a prestação de caução, pagamento da taxa de justiça e o depósito das rendas vencidas.

No âmbito da apreciação judicial,<sup>7</sup> o juiz decide todas as questões referentes ao pedido de despejo apresentado no procedimento especial, devendo a decisão final incluir a autorização para a entrada imediata no domicílio do arrendatário, caso considere que o despejo deve ser efetivado. Evita-se, desta forma, o reenvio do processo ao tribunal quando o arrendatário se recuse a sair do locado.

Assim, o procedimento judicial desenvolve-se do seguinte modo, uma vez deduzida oposição, o secretário do BNA apresenta os autos à distribuição e remete ao requerente cópia da oposição; recebidos os autos, o juiz pode convidar as partes para, no prazo de 5 dias, aperfeiçoarem as peças processuais, no caso de não ser julgada procedente alguma exceção dilatória ou nulidade que lhe cumpra conhecer, ou, não decidindo logo do mérito da causa, o juiz ordena a notificação das partes da data da audiência de julgamento. Havendo lugar a audiência de julgamento, esta realiza-se no prazo de 20 dias, a contar da distribuição. Findo o julgamento, a sentença, sucintamente fundamentada, é logo ditada para a ata.

Independentemente do valor da causa e da sucumbência, da decisão judicial para desocupação do locado cabe sempre recurso de apelação, nos termos do Código de Processo Civil, o qual tem sempre efeito meramente devolutivo.

Nestes termos, em relação ao incumprimento, por falta de pagamento de rendas, passa a ser possível avançar para a resolução contratual em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, ou de quaisquer outras despesas que incorram por conta do arrendatário e, ainda, quando o arrendatário se constitua em

<sup>6</sup> Nos termos dos artigos 692º e seguintes do Código de Processo Civil.

<sup>7</sup> Ao abrigo da redação da Proposta de Lei nos artigos 15º-H, 15º-I e 15º-M NRAU.

mora no pagamento da renda por um período superior a oito dias, por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas, num período de doze meses, com referência a cada contrato.

Perante esta situação, o senhorio deverá interpelar o arrendatário, para a resolução do contrato, podendo optar pela notificação judicial avulsa; contato pessoal de advogado ou solicitador de execução; escrito assinado e remetido pelo senhorio, mediante carta registada com aviso de receção, facultada esta que apenas é conferida nos contratos de arrendamento que tenham sido celebrados por escrito e em que tenha sido convencionado o domicílio.

Se o arrendatário não proceder á regularização da situação, mediante o pagamento das rendas, nem proceder á entrega do imóvel locado, o senhorio pode lançar mão do procedimento especial de despejo, junto do BNA. Desta forma, a proposta torna mais célere o despejo de um inquilino com rendas em atraso, optando pela via extrajudicial. Abrem-se no entanto duas exceções, que podem levar a que muitas ações se mantenham nos tribunais: é obrigatória a intervenção do juiz quando o inquilino "se oponha" à via extrajudicial e quando é preciso forçar a entrada no imóvel.

Quanto à ação de despejo,<sup>8</sup> destina-se a fazer cessar a relação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, ou seja, nas situações não abrangidas pelo mecanismo especial de despejo.

Da interpretação do artigo 1048º do Código Civil, com a redação que lhe é dada pela Proposta de Lei, parece resultar que o procedimento especial de despejo e a ação de despejo são meios alternativos ao dispor do senhorio.

A ação de despejo segue a forma do processo comum declarativo prevista do Código de Processo Civil. No que toca à tramitação da ação de despejo, importa sublinhar que<sup>9</sup> na pendência da ação de despejo, a rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

Se as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito acrescido da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final. Em

<sup>8</sup> Nos termos da redação dada pela Proposta de Lei ao artigo 14º NRAU.

<sup>9</sup> Previstas nos nºs 3, 4 e 5 do artigo 14º da Proposta de Lei.

caso de incumprimento pelo arrendatário desta obrigação, o senhorio pode requerer o despejo imediato.<sup>10</sup>

Por último, destacamos que, nos termos da proposta, prevê-se que, em caso de obras profundas ou demolição do imóvel, que obriguem à sua desocupação, o contrato cessa com indemnização, não se impondo a obrigatoriedade de alojamento, salvo se estiverem em causa idosos com idade igual ou superior a 65 anos, ou, pessoas com incapacidade superior a 60%.

Acresce que, com vista a dinamizar o mercado de arrendamento, o Governo anunciou que irá proceder a alterações no enquadramento fiscal dos rendimentos provenientes do arrendamento, aproximando-o da tributação dos rendimentos de capital.

Não obstante o processo legislativo em curso e o reconhecimento de que muitas das alterações propostas vêm no sentido de dotar o mercado de arrendamento de mais confiança e dinamismo, pensamos que é necessário proceder a uma reforma mais profunda do regime do arrendamento urbano, que não se traduza em meras inovações inseridas na continuidade do regime em vigor.

Neste sentido, entendemos que seria necessário ir mais longe, procurando soluções inovadoras capazes de dinamizar o mercado de arrendamento.

O legislador poderia acolher uma alteração mais profunda do regime jurídico substantivo da locação, estabelecendo o conteúdo (direitos e obrigações) da opção de compra estipulado num contrato de arrendamento, assim como a possibilidade de registo predial da mesma, situação esta que permitiria fomentar o arrendamento como via da aquisição do locado, dinamizando o mercado imobiliário e o acesso à habitação. Por outro lado, importa criar mecanismos mais expeditos que possam responder às necessidades do mercado, por exemplo, através do envolvimento das instituições de crédito, prevendo-se a criação de uma conta bancária tipo e específica para efeitos do pagamento das rendas que permitisse a emissão de extrato comprovativo do «não depósito da renda», o qual, após comunicação pelo senhorio às entidades competentes e ao arrendatário poderia constituir título executivo para efeitos de despejo do inquilino faltoso.

Pensamos que é, igualmente, essencial fomentar a intervenção da atividade seguradora no mercado de arrendamento para conferir mais confiança ao mercado, através do fomento dos seguros de renda. O reforço da confiança no mercado também passa pelo agravamento das consequências legais do atraso na entrega do locado, nomeadamente através da inclusão numa lista de arrendatários devedores.

<sup>10</sup> Aplicando-se, em caso de deferimento do requerimento, com as necessárias adaptações, o dispôsto no n.º 6 do artigo 15.º e dos artigos 15.º-J, 15.º-L e 15.º-N a 15.º-P do NRAU.

Ainda, o reforço de meios efetivos para a concretização prática da desocupação dos imóveis. Independentemente das entidades que conduzam o processo, a inexistência de meios, designadamente meios policiais, céleres e expeditos que concretizem no plano prático a desocupação do imóvel, prevendo-se que a concretização do despejo possa ser efetuada com recurso a serviços especializados da Policia Municipal, após solicitação do agente de execução responsável pelo processo.

Por outro lado, a reforma do mercado de arrendamento deve ser encarada como uma política transversal que conte com o apoio de outras entidades, designadamente, com a verdadeira implementação de um Plano de Emergência Social Habitacional, para responder a estas necessidades de habitação, por forma a desonerar o senhorio do esforço económico de solidariedade cuja incumbência pertence, em primeira linha, ao Estado. A existência de prédios devolutos, poderia constituir uma bolsa de fogos especialmente direcionados para a satisfação destas necessidades sociais, incumbindo às Câmaras Municipais a avaliação das situações concretas do arrendatário e a gestão de arrendamentos celebrados ao abrigo do Plano de emergência.

No que toca à reabilitação urbana, o governo apresentou uma proposta de Lei que pretende reformar o regime jurídico da reabilitação urbana e que assenta numa visão estratégica da regeneração urbana que tenha em conta os vários impactos económicos, financeiros, sociais, ambientais, culturais e, também, políticos e que seja economicamente sustentada, envolvendo empresas do setor, senhorios, investidores e população em geral.

Neste sentido, deverão ser tomadas medidas de simplificação dos processos de licenciamento, simplificação das formalidades e dos processos relativos à reabilitação urbana. É igualmente necessário simplificar o processo de fusão de lotes ou propriedades existentes, quando da aprovação de um projeto que preveja o estabelecimento de um imóvel único nos lotes ou propriedades pré-existentes, bem como a previsão de um regime de licenciamento em áreas de Regeneração Urbana que permita a simplificação dos procedimentos e exigências e que, simultaneamente, assegure a transparência e objetividade nas regras. Ainda neste domínio, deve promover-se a redução das taxas e a criação de instrumentos padronizados nos processos, com vista a encurtar prazos, reduzir a carga burocrática e sua complexidade técnica.

Seria ainda desejável a criação de mecanismos de realojamento temporário dos arrendatários cujos imóveis careçam de desocupação para poderem ser intervencionados.

Urge igualmente, em particular num momento de escassos recursos financeiros, implementar modelos de Parcerias Público-Privadas com as SRU – Sociedades de

Reabilitação Urbana e as Autarquias, para soluções de Regeneração Urbana orientadas para a revitalização de espaços públicos.

Tendo em conta a atual situação económica, pensamos que seria benéfico alargar os benefícios previstos para os Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, criados pela Lei n° 64-A/2008, de 31 de Dezembro, às empresas de construção e promoção imobiliária, permitindo-lhes colocar os fogos que detêm em carteira e para os quais não conseguem escoamento no mercado.

O Arrendamento Urbano está intimamente ligado com a questão da habitação nas grandes cidades, constituindo um dos temas mais polémicos da atualidade sendo alvo de debates nos mais variados fóruns.

A importância do contrato de arrendamento não se limita às questões relacionadas com a política de habitação, de edificação e do ordenamento do território, refletindo-se, outrossim noutras áreas fulcrais de intervenção política relacionadas com outras questões económicas, como seja a questão do investimento, da aplicação de poupanças e do recurso ao crédito ou questões sociais relacionadas com a mobilidade dos trabalhadores e com a qualidade de vida das famílias. Assim, a reforma do regime do arrendamento urbano é crucial para a requalificação do património imobiliário e para a melhoria das condições de habitação e de vida da população portuguesa.

A dinamização do mercado de arrendamento depende, para além de uma reforma legislativa que seja capaz de eliminar os bloqueamentos existentes no mercado, de soluções criativas que constituam instrumento ativos de promoção do mercado de arrendamento.

Uma vez aprovada, a reforma do regime do arrendamento urbano que se espera entre em vigor em 2013, é crucial para a requalificação do património imobiliário e para a melhoria das condições de habitação e de vida da população portuguesa. Resta-nos esperar que o seu impacto seja positivo e que consiga devolver ao mercado de arrendamento a confiança necessária para restaurar o seu normal funcionamento.