



DEPARTAMENTO DE DIREITO

**MESTRADO EM DIREITO
ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURÍDICAS**

O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Orientador: Professora Doutora Ana Roque

MARIA LUZIA DA SILVA BATISTA

DEZEMBRO

2014

AGRADECIMENTOS

O meu agradecimento vai para todos aqueles que me ajudaram, acreditaram em mim e me apoiaram ao longo da execução desta dissertação.

Agradeço especialmente à minha família e amigos pelo carinho que me deram, suporte e motivação que me demonstraram em todos os momentos.

Um agradecimento especial a Professora Doutora Ana Roque pela orientação, apoio, interesses e dedicação durante todo o processo de execução desta dissertação.

Por fim, agradeço também a Universidade Autónoma de Lisboa.

A todos, bem hajam.

“Se fosse necessário estudar todas as leis, não teríamos tempo para as transgredir.”

Johann Goethe

RESUMO

A necessidade de revisão do regime do arrendamento urbano reúne generalizado consenso. Há sobretudo consenso quanto ao cerne do problema, assim sendo verifica-se que o que esta em causa não é o atual regime do arrendamento urbano mas sim a manutenção de muitos arrendamentos anteriores a 1990.

Em regra o valor das rendas era muito baixo, o que leva aos senhorios a desinteressarem-se da manutenção dos prédios e mesmo quando estão interessados não tem meios para realizar a manutenção necessária.

As consequências deste sistema são bem conhecidas, a nível privado, proliferação de situações de flagrante justiça, em que os inquilinos beneficiam de renda sem qualquer correspondência ao valor do mercado, muitos residem em locais sem as mínimas condições de habitabilidade, a nível público assiste-se a uma acentuada degradação do património edificado, com custos para quem nele habita e sem condições de segurança e salubridade e custos para a sociedade.

O regime do arrendamento urbano continha a tradicional quadripartição em arrendamento para habitação, para comércio e indústria, para profissão liberal e para qualquer outro fim lícito. Embora, tradicional, esta divisão tem vindo a perder conteúdo. O Novo Regime do Arrendamento Urbano consta essencialmente do Código Civil. O arrendamento urbano é dividido em dois grandes sectores. O sector habitacional e o sector não habitacional. O principal problema a atacar nesta nova lei é o da atualização das rendas.

Sendo assim posso afirmar que o regime contido no Novo Regime do Arrendamento urbano visa a modernização do mercado de arrendamento, corrigindo as injustiças do passado. Esta nova lei tem-se aplicado de forma gradual para não se tornar num problema, sendo o seu sucesso seguro.

PALAVRAS CHAVE: Lei, arrendamento, senhorio, renda

SUMMARY

The need to revise the urban rental regime has general agreement. There is mostly general agreement about the essence of this problem. So we can say that what is at stake is not the actual urban rental regime but the maintenance of the ones before 1990.

As a rule, the value of rents was too low which lead landlords in having no interest in the maintenance of the buildings and even those who may be interested don't have resources to do the necessary maintenance.

The consequences of this system are well known. In the private there is a proliferation of egregious justice situations, in which tenants benefit of the rent without any match to the market value, many live in places with no minimal housing conditions. At a public level we are facing to a deep degradation of the built patrimony with costs to those who live there and without security or health conditions and with costs to the society.

The urban rent regime had the traditional division in four in housing, business and industry renting, to liberal job and for any other lawful purpose. In spite of being traditional, this partition has been losing substance. The new regime of urban renting is essentially in the civil code. Urban renting is divided in two main sectors: housing sector and non housing sector. The main problem to attack this new law is rents updating.

As a conclusion, I can say that the regime from the New Urban Renting Regime aspires at the modernization of the renting market, correcting the iniquities of the past. This new law has to be applied gradually in order not to become a problem. If so, it will succeed.

KEY WORDS: Law, renting, landlord, rent

ÍNDICE

<u>Temas</u>	<u>Páginas</u>
INTRODUÇÃO	8
1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO.....	10
1.1. NOÇÕES E CONCEITOS ESTRUTURANTES	11
1.2. SENHORIO E ARRENDATÁRIO	13
1.3. ENTRADA EM VIGOR DO NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO.....	15
2. COMUNICAÇÕES E ASSOCIAÇÕES.....	17
2.1. DESPEJO E PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO	20
2.2. JUSTO IMPEDIMENTO	28
2.3. CONSIGNAÇÃO DE DEPÓSITO	29
3. ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAIS CELEBRADOS NA VIGÊNCIA DO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO E CONTRATOS NÃO HABITACIONAIS CELEBRADOS DO DECRETO-LEI N.º257/95 DE 30 DE SETEMBRO.....	33
3.1. ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO.....	36
3.2. ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL.....	41
3.3. TRANSMISSÃO.....	44
4. LOCAÇÃO E SUBLOCAÇÃO.....	46
4.1. ARRENDAMENTO DE PRÉDIOS URBANOS.....	50
4.2. TIPOS DE CONTRATO E CESSAÇÃO.....	58
5. CONCLUSÕES.....	63
6. BIBLIOGRAFIA.....	65

INTRODUÇÃO

O Novo Regime do Arrendamento Urbano é um tema muito debatido nos media, desde que se soube da sua possível entrada em vigor, começaram a surgir algumas notícias de manifestações pelo degrado de muitos arrendatários e também de muitos populares indignados pela entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

Muitas perguntas têm surgido ao redor da nova lei, sendo os arrendatários os que se demonstram mais preocupados e os que questionam mais, estes têm grande interesse pelas modificações e pelos benefícios da Nova lei sendo a sua maior preocupação o valor das rendas. Os senhorios também demonstram algum interesse por saber mais relativamente a nova lei.

A reforma do arrendamento urbano de 2006 não conseguiu dar uma resposta suficiente aos principais problemas com que se debate o arrendamento urbano, mas no entanto o que esta em causa não era o Regime do Arrendamento Urbano, mas sim a manutenção de muitos arrendamentos anteriores a 1990. Sendo que em regra, o valor da renda era muito baixo o que levava os senhorios a desinteressarem-se na manutenção dos prédios ou não terem meios para realizar essa manutenção.

Nesta sequência, no dia 14 de Agosto de 2012, foi publicada a Lei n.º 31/2012, que procede a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2012, de 27 de Fevereiro.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano entrou em vigor no dia 12 de Novembro de 2012, Lei n.º 31/2012, esta reforma do arrendamento urbano foi assumida como um objetivo prioritário no domínio da habitação, visto que, existia uma crescente procura de arrendamento em consequência da crise do mercado da construção e do imobiliário tal como a ausência de oferta de arrendamento urbano.

Com o Novo Regime do Arrendamento urbano foram introduzidas várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, das quais se salientam: a maior liberdade na estipulação da duração dos contratos pelas partes; o maior relevo na negociação das partes na atualização das rendas antigas; uma redução na duração do período da transição dos contratos antigos para o novo regime e novo regime para realização de obras em prédios arrendados, procedimento especial de despejo.

A nova lei tem como objetivo principal atacar a renda e não o contrato, ou seja tem como ideia fundamental a atualização das rendas, sendo assim o senhorio tem direito à renda junta e o arrendatário tem direito a estabilidade da habitação. O senhorio que

pretenda atualizar a renda deve requerer a avaliação fiscal do imóvel, sendo o valor da renda conjugado com o coeficiente de conservação, de modo a permitir distinguir entre vários estados de conservação do imóvel. Escolhido o valor da renda, a aplicação da renda aos arrendamentos antigos é feita de forma faseada, pretendendo diminuir o impacto que a atualização representada no orçamento do arrendatário.

No que respeita à reabilitação urbana, verifica-se que só pode haver aumento de renda nos casos em que o imóvel não se encontra degradado.

Algumas das mudanças do Novo Regime do Arrendamento Urbano é a falta ou o atraso de pagamento da renda, forma, prazo, renovação e denúncia do arrendamento, a transmissão por morte e o despejo.

Com o Novo Regime do Arrendamento Urbano foram implementadas significativas mudanças no que respeita ao arrendamento para fins não habitacionais. Em caso de trespasse a atualização imediata das rendas e a possibilidade de o senhorio denunciar o contrato de arrendamento ao fim de cinco anos, pode causar desvantagens para o arrendatário, funcionando como um desincentivo à modernização do estabelecimento e do arrendado.

O regime transitório incide sobre dois grandes grupos de contratos, os contratos celebrados antes de 1995 e após 1995 no que diz respeito aos contratos para fins não habitacionais. Prevê-se a sujeição do novo regime, no entanto não será aplicáveis os contratos já existentes a possibilidade de denúncia com pré-aviso de cinco anos. Entre estes dois contratos existe uma distinção essencial que se prende com a possibilidade da atualização e rendas, a qual só existe para os contratos mais antigos.

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DE ARRENDAMENTO URBANO

Antes de 1948, existiam preocupações com os despejos por razões puramente económicas, restrições à subida das rendas em tempos de guerra ou congelamento das leis por motivos de instabilidade política, foram algumas das razões pelas quais a lei original sobre as rendas, datada de meados do século XIX não tinha sofrido grandes alterações.

No ano de 1948 houve a grande reforma do arrendamento. O direito à superfície e a possibilidade do Estado expropriar os edifícios argumentando com a unidade pública, foram as principais alterações que a lei proporcionou.

A revolução de 1974 trouxe uma série de diplomas sobre a matéria, incluindo o alargamento a todos os concelhos da suspensão de congelamento das rendas, bem como o direito de demolição, fixando as rendas máximas no caso de serem prédios antigos.

A partir do ano de 1981 passam a existir dois regimes, o livre e o condicionado. No regime livre o valor é fixado livremente, mas não pode sofrer alterações, o que acaba por ser prejudicial com o passar dos anos. O regime condicionado depende de um cálculo de uma taxa de 7% ao ano sobre o imóvel arrendado.

1985 é o ano de criação do subsídio de renda destinada a inquilinos que tenham rendimentos suficientes para suportar as atualizações dos valores a pagar, isto para contratos celebrados antes de 1980.

Em 1990 o Regime de Arrendamento Urbano (RAU) reduz, uniformiza e compila todos os diplomas sobre as questões relativas ao arrendamento. A principal novidade deste regime é a introdução de contratos com a duração de cinco anos.

No ano de 1995 é elaborada a nova legislação que contempla o Regime do Arrendamento Urbano direcionado para profissões liberais, comerciantes e industriais.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) é aprovado através do decreto-lei n.º6/2006 de 27 de Fevereiro.

A Lei n.º31/2012 de 14 de Agosto, procede à revisão do regime jurídico d arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro. A Nova Lei do Arrendamento Urbano entrou em vigor em 12 de Novembro de 2012.

1.1. NOÇÕES E CONCEITOS ESTRUTURANTES

Neste ponto farei referência a noções e conceitos importantes sobre temas que serão desenvolvidos ao longo deste trabalho, sendo feita uma breve abordagem ao contrato de arrendamento, arrendamento urbano, senhorio, arrendatário, renda e locação.

A palavra contrato surge do latim “contractu”, é trato com. É a combinação de interesses de pessoas sobre determinada coisa. A partir da perspectiva genérica, pode-se conceituar o contrato como sendo qualquer ato jurídico em sentido amplo em que a coordenação de vontades dos contraentes é apta a produzir efeitos jurídicos.

O contrato é um negócio jurídico bilateral e plurilateral, que resulta de um acordo de vontades, sendo capaz de criar, modificar ou extinguir relações jurídicas. As cláusulas contratuais criam lei entre as partes, sendo porém subordinadas ao Direito Positivo, assim sendo, as cláusulas contratuais não se podem desviar só Direito Positivo, sob pena de se tornarem defeituosas.

O arrendamento pode ser rural, urbano ou misto, consoante a natureza rural ou urbana do prédio e o fim a que se destina.

O arrendamento comercial faz parte do âmbito do arrendamento para fins não habitacionais que consta no Código Civil, recaindo sobre bens imóveis sendo eles prédios ou parte de prédios urbanos ou rústicos, tomados para fins diretamente relacionados com uma atividade comercial.

Designa-se por senhorio a pessoa que é proprietária de um imóvel.

Renda constitui uma obrigação pecuniária que recai sobre o arrendatário, como retribuição ao senhorio do usufruto do imóvel que este lhe cedeu temporariamente. De acordo com o artigo 1075.º n.º1 do Código Civil, “a renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica”, ou seja, pressupõem que o pagamento pecuniário pelo gozo do imóvel deverá ser realizado periodicamente e de acordo com o artigo 1075.º n.º2 do Código Civil refere que na ausência de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano, a primeira vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele que diga respeito. Se a periodicidade do pagamento das rendas não estiver de acordo com o calendário gregoriano, então aplica-se o disposto no artigo 1039.º n.º1 do Código Civil.

A definição de locação encontra-se disponível no artigo 1022.º do Código Civil, em que a locação é o contrato pela qual uma das partes se obriga a proporcionar a outra o gozo

temporário de uma coisa, mediante retribuição. A locação encontra-se revestida de uma importância fulcral para a economia e para as sociedades, pois permite aos indivíduos singulares ou coletivos, ajustarem as suas necessidades, as opções disponíveis. Sendo assim, quem desejar obter o gozo de determinada coisa, não terá necessariamente que adquiri-la a título definitivo, podendo usufruir dessa coisa temporariamente, mediante uma contrapartida, a quem a cede.

A locação fornece vantagens ao locador, permitindo ao locador não utilizar os seus bens em detrimento de outrem, obter uma certa quantia por os facultar. No caso do locador, poderá dispor dos bens alheios de acordo com as suas necessidades, sem ter que as adquirir, prestando uma contrapartida ao locador.

A sublocação trata-se de uma situação contratual em que o locatário cede a um terceiro, o usufruto de um bem pertencente ao locador, verifica-se no artigo 1060.º do Código Civil. O contrato de sublocação encontra o seu fundamento num precedente negócio jurídico locativo, pois o sublocador celebra o contrato de sublocação com base no seu direito de sublocatário, que lhe advém do contrato primitivo.

A sublocação é um contrato subordinado mediante o qual o sublocador, ao abrigo da qualidade de locatário, proporciona a terceiro (sublocatário) o gozo da coisa, mediante retribuição. Passam, assim, a coexistir dois contractos de locação sobrepostos, ficando o segundo negócio jurídico dependente do primeiro.

O locatário ao proceder a um contrato de sublocação, deverá ter o consentimento do locador, assim como, efetuar ao mesmo uma comunicação referindo seus intentos.

De acordo com o artigo 1038.º n.º1 al. G), o locatário deve de comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada.

1.2. SENHORIO E ARRENDATÁRIO

Os senhorios que tenham iniciado a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º e 56.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, na sua redação originária e da respetiva legislação complementar, podem optar pela continuação da aplicação do referido regime, se a 12 de Novembro de 2012, caso se verifique uma das seguintes situações: a) o período de atualização faseada do valor da renda, em dois, cinco ou dez anos, se encontre a decorrer; b) estiverem verificados os pressupostos previstos nos artigos 35.º (avaliação do locado, nos termos do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis, e nível de conservação do prédio não inferior a 3) ou 52.º da Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro, (a renda pode ser atualizada independentemente do nível de conservação) do Novo Regime do Arrendamento Urbano, na sua redação originária, consoante se trate de arrendamento para habitação ou para fim não habitacional.

O senhorio deverá comunicar a opção supramencionada ao Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana, no prazo de trinta dias, a contar de 12 de Novembro de 2012.

A transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano e a atualização da renda dependem da iniciativa do senhorio que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário. O senhorio tem de indicar o valor da renda, o tipo e a duração do contrato que pretende, o valor do locado, avaliado nos termos do artigo 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), que consta na caderneta predial urbana e juntar cópia da referida caderneta predial.

O arrendatário tem o prazo de trinta dias, a contar da receção da comunicação do senhorio, para responder.

O arrendatário tem três opções de resposta a proposta do senhorio, pode aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio, pode opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, contrapondo novo valor, o tipo e a duração do contrato e pode também denunciar o contrato.

Caso o arrendatário aceite o valor da renda proposta pelo senhorio, a renda é atualizada e o contrato fica submetido ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, a partir do primeiro dia do segundo mês seguinte ao da receção da resposta. Quanto ao tipo de duração do contrato, ele considera-se celebrado pelo período de cinco anos, no caso de não se verificar acordo entre o senhorio e o arrendatário ou no silêncio das partes.

Caso o arrendatário não concorde com os termos apresentados pelo senhorio, pode opor-se ao valor da renda, ao tipo ou duração do contrato propostos pelo senhorio, apresentando outros. Se o arrendatário manifestar oposição ao valor da renda proposta pelo senhorio, mas não apresentar novo valor essa oposição vale como proposta de manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do senhorio.

O senhorio deve de comunicar se aceita ou não a proposta no prazo de trinta dias contados da receção da resposta do arrendatário, a falta de resposta vale como a aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário.

Se o senhorio aceitar o valor da renda contraposto pelo arrendatário a renda é atualizada e o contrato submetido ao Novo Regime do Arrendamento Urbano de acordo com o tipo e a duração dos acordados, a partir do primeiro dia do segundo mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio ou do termo do prazo de trinta dias que este dispõe para responder à contraposta do arrendatário. No que diz respeito ao tipo ou duração do contrato, verificando-se o silêncio ou a falta de acordo entre as partes, ele considera-se celebrado com o prazo certo, pelo período de cinco anos.

Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário pode denunciar o contrato, pagando uma indemnização equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das rendas propostas por cada um deles.

Em alternativa, pode atualizar a renda de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, caso em que o contrato se considera celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos, a contar da referida comunicação. A alínea a) citada refere que o valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, sendo este, nos termos da alínea b), igualmente citada, o que corresponde a avaliação realizada nos termos do artigo 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imoveis. No caso de arrendatários com Regime Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA) e de idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60% aplicam-se regras especialmente previstas nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto.

1.3. ENTRADA EM VIGOR DO NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

A necessidade de revisão do Regime do Arrendamento Urbano reuniu generalizado consenso, sobretudo quanto ao âmbito do cerne do problema, não estando em causa a Regime do Arrendamento Urbano mas sim a manutenção de muitos arrendamentos anteriores a 1990. No qual em regra o valores das rendas eram muito baixos, o que levava aos senhorios a desinteressarem-se da manutenção dos prédios, ou estando interessados não tinham meios para realizar essa manutenção.

As consequências geradas por este sistema são bem conhecidas, a nível privado, proliferação de situações de flagrante injustiça, em que alguns inquilinos beneficiavam das rendas sem qualquer correspondência com o valor de mercado, e muitos residiam em locais sem as mínimas condições de habitabilidade. A nível público existia uma acentuada degradação do património edificado, cm custos para quem nela habita sem condições de segurança e salubridade custos para a sociedade de geral, ao depreciar a imagem de centros urbanos, com reflexos no ambiente e no turismo.

Sendo assim, foi publicada no dia 14 de Novembro de 2012, a Lei n.º 31/2012, que procede a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduzindo várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento.

Verificando-se assim que a lei n.º 31/2012 em cumprimento do programa do governo, dos memorandos de entendimento entre Portugal e a Troika e das reformas estruturais anunciadas no arrendamento urbano, vem consomar a denominada alteração da lei das rendas alterando assim o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.

A Lei nº32/2012 procede a primeira alteração do Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, procedendo também a alteração ao Código Civil.

Destacam-se três partes essenciais na nova lei, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), o regime transitório e as disposições gerais. A regulação do Novo Regime do Arrendamento Urbano encontra-se essencialmente no Código Civil, sendo este regime imediatamente aplicável, em tudo o que não é ressalvado pelas disposições transitórias aos contratos existentes aquando da entrada em vigor da nova lei, sendo um novo regime e não um regime dos novos arrendamentos.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano dedica-se essencialmente a atualização das rendas, tratando também questões gerais, aplicáveis a qualquer contrato de arrendamento. Grande parte do diploma faz referência a problemas processuais, sendo as especialidades da ação declarativa do despejo tratadas no Novo Regime do Arrendamento Urbano. Sendo comum a todos os arrendamentos urbanos a possibilidade de resolução extrajudicial do contrato em caso de falta de pagamento da renda, formando-se então título executivo mediante notificação judicial avulsa ou contrato pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano revoga o Regime do Arrendamento Urbano, no entanto algumas das suas disposições são aplicadas aos contratos celebrados na sua vigência. Sendo de mais simples apreensão e aplicação um sistema que não coexistem, por tempo indeterminado, duas regulações sobre temas materialmente idênticos, sendo possível, com a devida cautela e tendencialmente, sujeitar todos os contratos a mesma lei, sendo a mesma solução adotada em 1990, tendo o Regime do Arrendamento Urbano aplicado a todos os arrendamentos então vigentes.

Existem coeficientes de atualização das rendas, publicados desde 1981. Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG), é o valor que anualmente serve de base para calcular a Retribuição Mínima Nacional Anual e o Rendimento Bruto Corrigido, também conhecido por Salário Mínimo Nacional. Retribuição Mínima Nacional Anual (RMNA) e respetivos escalões previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano é o valor correspondente a catorze retribuições garantidas conforme estabelece o Novo Regime do Arrendamento Urbano.

2. COMUNICAÇÕES E ASSOCIAÇÕES

O artigo 9.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano contempla a forma da comunicação, regra geral as comunicações relativas a cessão do contrato, atualização da renda e obras deverão ser realizadas por carta registrada com aviso de receção, para o endereço correspondente ao local arrendado caso se dirijem ao arrendatário, salvo indicação por escrito em contrário. Contudo, excetua-se o n.º 7 do artigo 9.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, onde a comunicação a efetuar pelo senhorio destina-se a cessação do contrato por resolução nos termos da nova redação dada ao n.º2 do artigo 1084.º do Código Civil, respeitante aos casos previstos no n.º3 e no n.º4 do artigo 1083.º do Código Civil, nestas situações o senhorio poderá comunicar a sua intenção por notificação judicial avulsa, por contato pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução. A notificação judicial avulsa encontra-se regulada nos artigos 261.º e 262.º do Código de Processo Civil, consubstanciando-se num processo usado por uma parte comunicar a outra um facto, por via judicial. Tal como consta no artigo 84.º do Código de Processo Civil, a notificação avulsa é requerida ao Tribunal da área de residência da pessoa a notificar, sendo realizada na própria pessoa do notificando, a quem é entregue o duplicado do requerimento e facultada a leitura dos documentos que o acompanhem.

A lei n.º31/2012 veio permitir que, sempre que estejamos perante contratos celebrados por escrito com domicílio convencionado, a comunicação por resolução seja efetuada nos termos da regra geral prevista no n.º1.

O artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, vem dispor que as notificações efetuadas destinadas à cessação do contrato de arrendamento, atualização das rendas, obras e as que integrem por título para pagamento de rendas, encargos ou despesas que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.ºA e 15.º, nos casos em que exista domicílio convencionado e a comunicação para a resolução do contrato tenha sido efetuada nos termos da alínea c) do n.º7 do artigo 9.º, consideram-se realizadas ainda que a carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebe-la, por não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais quando o aviso de receção tenha sido assinado por outra pessoa sem ser o destinatário.

Sempre que estejamos perante situações previstas no n.º2, deve de ser remetida pelo senhorio nova carta registrada com aviso de receção decorridos que sejam trinta a

sessenta dias sobre a data do envio da primeira carta e caso a mesma venha a ser novamente devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, considera-se a referida comunicação efetuada no décimo dia posterior ao do seu envio.

O n.º5 do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, vem colmatar as dúvidas e as questões suscitadas pela Lei n.º 6/2006, nos casos em que o senhorio recorria à resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas e demais encargos, por notificação judicial avulsa, ou por contato pessoal por advogado, solicitador ou agente de execução, não era possível proceder a localização dos destinatários da comunicação ou estes se recusavam a proceder à assinatura do original ou à receção dos duplicados da comunicação.

O artigo 11.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, o qual refere a pluralidade de senhorios ou de arrendatários¹, a regra é as comunicações serem subscritas por todos, sob pena de ineficácia. Existindo pluralidade de arrendatários, as comunicações deverão ser dirigidas ao que figurar em primeiro lugar no contrato, com exceção das situações relativas às comunicações efetuadas pelo senhorio que constituam iniciativa para a transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, atualização da renda nos termos dos artigos 30.º e 50.º e as que integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas que possam servir de base a procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.ºA e 15º, as quais devem ser dirigidas a todos os arrendatários.

O artigo 12.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano contempla a casa de morada de família, este artigo estabelece um regime específico para as comunicações entre senhorio e arrendatário quando o local arrendado constitua casa de morada de família ou residência do agregado familiar.

A casa de morada de família é o local escolhido pelos cônjuges, de comum acordo, para residência habitual e principal da família, ou na falta de acordo, o local que o Tribunal decidir a requerimento de qualquer dos cônjuges². Tem a jurisprudência e a doutrina considerado a Casa de Morada de Família, artigos 1775.º, n.º 2 e n.º 3, e 1793.º do Código Civil, “uma qualquer casa só poderá ter essa dita qualificação quando for nela que habitualmente more ou habite a família, designadamente com os filhos menores ou maiores, do casamento ou da união de facto, formando todos uma economia comum”.

¹ Não tem correspondência com qualquer artigo do Redime do Arrendamento Urbano ou do Código Civil.

² Artigo 1673 do Código Civil.

No caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o destino da casa de morada de família é decidido por acordo dos cônjuges ou na sua falta por decisão do Tribunal, tal como determina o artigo 1105.º do Código Civil. Carecem do consentimento de ambos os cônjuges a resolução ou denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário, a revogação do arrendamento por mútuo consentimento, a cessão da posição do arrendatário e o subarrendamento ou empréstimo total ou parcial, artigo 1682.º B do Código Civil. Caso não exista consentimento de um dos cônjuges para qualquer uma das situações referidas, este poderá requerer a anulação do negócio ou ato respetivo, artigo 1687.º do Código Civil.

Verifica-se que é indiferente quem subscreve as comunicações dos arrendatários aos senhorios, podendo para o efeito qualquer um dos cônjuges subscrever, como ambos, artigo 12.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano n.º2. Contudo, quando esteja em causa qualquer um dos efeitos previstos no artigo 1682.ºB do Código Civil, a comunicação deve ser subscrita por ambos os cônjuges tal como confirma o n.º3 do artigo 12.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

Relativamente as associações atribui-se capacidade jurídica ativa as associações de carácter privado para defesa dos interesses dos seus membros em questões relativas ao arrendamento. Existem alguns exemplos de associações com interesse no sector do Arrendamento Urbano³.

³ Associação Nacional dos Municípios Portugueses; Associação Lisbonense de Proprietários; Associação de Inquilinos Lisbonense; Associação de Inquilinos do Norte; Confederação do Comercio e Serviços de Portugal; Confederação do Turismo Português; Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal; Federação Portuguesa da Industria de Construção e Obras Públicas; Federação Nacional do Comercio.

2.1. DESPEJO E PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

A Lei n.º31/2012, de 14 de Agosto veio reconhecer a necessidade de reforçar os mecanismos que garantam aos senhorios meios para reagir perante o incumprimento do contrato, garantindo a agilização do procedimento de despejo, reconhecendo a ineficácia da solução adotada pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano, verifica-se que mesmo nos casos em que as partes dispunham de um título executivo nos termos da redação anterior do artigo 15.º, seria sempre necessário recorrer a uma ação executiva para entrega de coisa certa, estimando-se o tempo médio de duração em cerca de dezasseis meses.

Com as novas alterações, paralelamente a cessão de contrato pela via judicial tal como consta no artigo 14.º, cria-se um novo procedimento extrajudicial ou seja o procedimento especial de despejo como se verifica no artigo 15.º, este procedimento especial de despejo é destinado às situações em que tendo terminado o contrato de arrendamento, o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data prevista por convenção das partes.

Sendo assim o senhorio devera recorrer à ação de despejo propriamente dita, nos casos em que ela é a única via para obter a cessação do contrato de arrendamento, o que ocorre, por exemplo nas situações previstas nas alíneas a) a e) do n.º2 do artigo 1083º do Código Civil, podendo optar, nas restantes situações, pela propositura a respetiva ação de despejo ou em alternativa, pelo recurso ao procedimento oficial de despejo.

Em face a nova redação dada aos artigos 14.º e 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano e da interpretação do artigo 1048.º do Código Civil, considera-se que a ação de despejo propriamente dita e o procedimento especial de despejo, constantes nos artigos 1083.º n.º3 e n.º4 e 1084.º do Código Civil, constituem meios alternativos à disposição do senhorio, acabando-se com a discussão em torno de se encontrar vedado ao senhorio recorrer à via judicial, quando lhe fosse permitido fazer cessar o contrato por via extrajudicial.

O artigo 14.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano como já foi referido reporta-se às situações em que a cessação do contrato se impõe pelo recurso à via judicial, seguindo a mesma forma do processo declarativo previstas nos artigos 461.º e 462.º do Código de Processo Civil e vem regular as matérias que no Regime do Arrendamento Urbano estavam previstas nos artigos 55.º, 56.º e 58.º.

O n.º2 do artigo 14.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano vem atribuir ao senhorio, nos casos nele previstos, a faculdade de simultaneamente pedir uma indemnização igual ao valor da renda atualizada tendo como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado. Nos casos em que o arrendatário não proceda em conformidade com o disposto no n.º4 do artigo 14.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, é conferida ao senhorio a faculdade de requerer ao despejo imediato, devendo ao juiz pronunciar-se sobre a autorização de entrada no domicílio, aplicando-se ainda nos casos de deferimento do mesmo, como as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 15.º-J (desocupação do locado e pagamento de rendas), 15.º-L (destino dos bens), 15.º-N (suspensão da desocupação do locado), 15.º-O (deferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação) e 15.º-P (termos do deferimento da desocupação).

O artigo 14.º-A do Novo Regime do Arrendamento Urbano é correspondente ao anterior n.º2 do artigo 15.º do Regime do Arrendamento Urbano, independentemente da cessação do contrato de arrendamento, às situações em que o senhorio pretende obter o reembolso das quantias em dívida com recurso à ação executiva para o pagamento da quantia certa. A comunicação deve de ser feita por carta registrada com aviso de receção, nos termos do disposto n.º1 do artigo 9.º, sendo igualmente aplicável no disposto no n.º1, na alínea b) do n.º2 e no n.º3 e n.º4 do artigo 10.º.

O artigo 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano prevê a efetivação da cessação do contrato de arrendamento por via extrajudicial, através do mecanismo do procedimento especial de despejo, aplicando-se às situações em que tendo o contrato de arrendamento terminado por revogação, pelo decurso do prazo, por oposição à renovação, pode denúncia pelo senhorio, por denúncia do arrendatário, por resolução pelo pagamento de rendas por mais de dois meses ou por oposição do arrendatário à realização de obras coercivas, o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou por convenção das partes. O n.º2 deste artigo indica quais os documentos necessários e que servem de base ao procedimento especial de despejo, tendo a nova redação reduzido o valor jurídico dos títulos expostos na anterior redação do artigo 15.º, deixando os mesmos de ter natureza de títulos executivos. Por outro lado, o n.º4 deste mesmo artigo, vem dispor que o procedimento especial de despejo só se aplica aos contratos de arrendamento em relação aos quais o senhorio tenha liquidado o competente imposto de selo junto da administração fiscal. O n.º5 vem conferir a faculdade ao senhorio de nos casos em que não tenha optado por previamente instaurar

a respetiva ação executiva para pagamento de quantia certa, proceder no âmbito do procedimento especial de despejo, ao pedido do pagamento da renda, encargos ou despesas em dívida cumulativamente com o pedido de desocupação do locado, desta forma evitando a instauração de duas ações distintas, uma para evitar o despejo e outra para obter o pagamento das rendas em atraso devendo previamente comunicar ao arrendatário o montante em dívida. O n.º7 do artigo 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, prevê que nos casos em que seja deduzida oposição, o juiz devesse decidir sobre todas as questões referentes ao pedido de despejo apresentado no procedimento especial, devendo a decisão final mencionar a respetiva autorização para a entrada no domicílio do arrendatário, a fim de evitar o reenvio do processo para tribunal quanto o arrendatário se recuse a sair do locado.

Com o Novo Regime do Arrendamento Urbano foi criado um preceito totalmente inovador o Balção Nacional de Arrendamento (BNA) tal como consta no artigo 15.º-A do Novo Regime do Arrendamento Urbano, contudo esta nova entidade não tem qualquer participação ou intervenção na fase judicial, nomeadamente em casos de oposição, de suspensão do procedimento, de deferimento da desocupação, entre outros, competindo ao secretário do Balção Nacional de Arrendamento a direção do procedimento extrajudicial de despejo, designadamente a verificação dos requisitos do requerimento de despejo e da oposição, a notificação ao requerido do requerimento de despejo, a conversão do requerimento de despejo em título de desocupação, caso não haja oposição, e a apresentação à distribuição do requerimento após deduzida oposição pelo arrendatário.

O artigo 15.ºB do Novo Regime do Arrendamento Urbano, prevê os requisitos e os documentos que devem servir de base ao requerimento de despejo a apresentar pelo senhorio, tendo de se fazer uma especial referência à necessidade de se proceder à junção dos documentos previstos no n.º2 do artigo 15.º, nos casos em que não exista contrato de arrendamento reduzido a escrito, bem como nos casos em que ainda não se encontre liquidado o respetivo imposto de selo, o que poderá ocorrer em todo o tempo, não será possível ao senhorio lançar a mão do procedimento especial de despejo, devendo recorrer à ação de despejo propriamente dita. De acordo com a alínea g) do n.º 2 do artigo 15.º B, atribui-se a faculdade ao senhorio de cumular com requisitos de despejo o pedido ao arrendatário do pagamento das rendas, encargos ou despesas em dívida, evitando a propositura de duas ações distintas. Quanto a recusa do requerimento (artigo 15.º-c), verifica-se que pode ser recusado pelo Banco Nacional do Arrendamento,

conferindo-se a faculdade do senhorio de, nessa situação apresentar um novo requerimento no prazo de dez dias após notificação de recusa, contudo o procedimento iniciado na data em que foi liquidada a taxa de justiça para a apresentação do primeiro requerimento ou na data de junção do comprovativo do pedido ou da concessão do benefício de apoio judiciário. Tendo em conta o n.º1 do artigo 15.º-D, após o Banco Nacional do Arrendamento verificar que o requerimento de despejo reúne as condições necessárias para ser aceite deverá notificar por carta registrada com aviso de receção o arrendatário, para este, no prazo de quinze dias tomar uma das seguintes atitudes: desocupar o locado e simultaneamente proceder ao pagamento das quantias peticionadas pelo requerente; deduzir oposição à pretensão formulada pelo requerente e simultaneamente requerer o deferimento da desocupação do locado, caso se trate de imóvel arrendado para habitação; ou requerer apenas o deferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto nos artigos 15.º-N e 15.º-O, caso se trate de um arrendamento para fins habitacionais. Em relação a notificação expedida para o local indicado, caso o destinatário recuse a assinatura do aviso de receção ou o recebimento da carta, o distribuidor postal lavra a nota do incidente antes de a devolver e a notificação considera-se efetuada face a certificação da ocorrência tal como analisa o n.º3 do artigo 15.º-D. Por outro lado, nos casos em que o expediente seja devolvido por destinatário não ter procedido no prazo legal, ao levantamento da carta no estabelecimento postal ou ter sido recusada por assinatura do aviso de receção ou tendo ocorrido o recebimento da carta por pessoa diversa do notificado, é repetida a notificação evitando-se nova carta registrada com aviso de receção ao citando advertindo-o da cominação constante do n.º2 do artigo 238.º do Código de Processo Civil..

De acordo com o disposto no n.º1 do artigo 15.º -E, o secretário do Banco Nacional do Arrendamento converte o requerimento de despejo de título para desocupação do locado nas seguintes situações: quando o requerido não deduza oposição no respetivo prazo; quando deduza oposição mas não preste caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso até ao valor máximo correspondente a seis rendas, exceto se beneficiar do regime de apoio judiciário; e por ultimo nos casos em que na pendência do procedimento especial de despejo não efetue o depósito das rendas que se forem vencendo. O requerimento de despejo no qual é apossa a fórmula de título para desocupação do locado será disponibilizado ao requerente e ao agente de execução, notário ou oficial de justiça designado é quando tiver sido efetuado o pedido de

pagamento de quantias em atraso, o referido documento constitui título executivo para pagamento de quantia certa.

Quanto a oposição verifica-se que no n.º3 e n.º4, pretendem de forma clara e inequívoca dissuadir o uso deste procedimento, como um meio dilatatório para impedir a efetivação do despejo. Nos casos em que o arrendatário se encontre em mora, por um período igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por sua conta e também nos casos em que se constitua em mora por um período superior de oito dias, no pagamento da renda por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas, num período de doze meses para a oposição apresentada ter continuidade deverá não só proceder à junção do comprovativo do pagamento da taxa de justiça como também proceder ao pagamento de uma caução ate ao valor máximo correspondente a seis rendas exceto se beneficiar de apoio judiciário. Se o secretário do Banco Nacional do Arrendamento considerar que a oposição reúne os requisitos necessários, apresenta os autos à distribuição, tendo para o efeito sido alterada a redação do n.º2 do artigo 222.º do Código de Processo Civil. Como refere o n.º4 do artigo 15.º-H sempre que seja suscitada qualquer questão sujeita a decisão judicial principalmente nos casos em que é necessário recorrer a autorização para entrada em domicílio, nos casos de pedido de suspensão da desocupação do locado e nos casos de impugnação do título para desocupação do locado, os autos deverão ser sempre apresentados à distribuição. Relativamente à audiência do julgamento e sentença, artigo 15.º-I, confirma-se que à semelhança do que acontece quando é deduzida oposição no âmbito do procedimento de injunção, as provas são oferecidas na audiência de discussão e julgamento, podendo cada parte apresentar ate três testemunhas sendo a prova pericial sempre realizada por apenas um perito. A sentença é de imediato ditada para a ata, devendo prenunciar-se sobre a autorização para entrada imediata no domicílio do arrendatário recusar-se a sair do mesmo.

De acordo com o teor do n.º1 do artigo 15.º-J, desde que seja portador de um título emitido pelo Banco Nacional do Arrendamento, isto nos casos em que arrendatário não deduz oposição e nos casos em que a apresente mas não preste caução, não pague a taxa de justiça ou não efetue o deposito das rendas vencidas na pendência do procedimento, ou de uma decisão judicial que se verifica nas situações em que o arrendatário deduza oposição, ou não deduzindo, estejamos perante um contrato de arrendamento habitacional e se recuse a desocupar o domicílio, o agente de execução desloca-se de imediato ao local para tomar posse do imóvel, podendo ser acordado entre as partes um

prazo para a desocupação do locado com a remoção dos bens moveis, devendo ser lavrado um auto pelo agente de execução. O n.º3 refere a forma que o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem diretamente solicitar auxilio das autoridades policiais sempre que se preveja necessário recorrer ao arrombamento da porta e à substituição da fechadura, sendo estas entidades remuneradas pelos serviços prestados, a qual é qualificada como um encargo para os efeitos do Regulamento das Custas Processuais. De outro modo o artigo n.º6 refere que nos casos em que quer o título emitido pelo Banco Nacional do Arrendamento quer a decisão judicial que vier a ser preferida condenem o requerido no pagamento das rendas, na ação executiva para pagamento de quantia certa que vier a ser instaurada não há lugar à oposição à execução.

O artigo 15.º-K confirma que os senhorios ficam desonerados de guardar os bens móveis pertença dos arrendatários por um período superior a trinta dias, o que ate aqui não acontecia.

Nas situações em que o arrendatário não desocupe o domicílio voluntariamente ou não cumpra o prazo previsto no acordo celebrado com o senhorio para a sua saída, não tenha sido distribuído o juiz e estejamos perante um contrato de arrendamento habitacional, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça devem apresentar um requerimento no tribunal judicial da situação do locado, o qual assume caracter de urgência, a fim de no prazo de cinco dias ser autorizada a entrada imediata no domicílio, conforme consta no n.º1 do artigo 15.º-L do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

Em conformidade com o n.º1 e n.º2 do artigo 15.º-M, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça devem de proceder à suspensão das diligencias para desocupação do locado, sempre que o detentor da coisa, ao qual não tenha sido daa oportunidade de intervir no procedimento especial de despejo, exiba com data anterior ao início do procedimento, alguns dos títulos indicados nas alíneas a) e b) do n.º1 e também nos casos de arrendamento para fins habitacionais quando se demonstre por atestado medico no prazo durante o qual deve ser suspensa a execução por a referida diligência por em risco de vida a pessoa que se encontre no local por motivo de doença aguda. Nestas situações, deverá ser lavrada a certidão de ocorrências e advertido o detentor do locado de que deve no prazo de dez dias requerer ao juiz a confirmação da suspensão, sob pena de prosseguirem as respetivas diligências para a desocupação devendo o juiz decidir sobre tal questão no prazo de cinco dias apos audição do senhorio. O artigo 15.º-M

consagra um regime em tudo idêntico ao atualmente previsto no artigo 930.º-B do Código de Processo Civil (suspensão da execução).

No artigo 15º-N no n.º1 e n.º2, verificamos que nos casos em que estejamos perante contratos de arrendamento para fins habitacionais, o arrendatário no prazo previsto para se opor ao procedimento especial de despejo pode requerer cumulativamente ou não com a oposição, se a ela houver lugar, o deferimento da desocupação por razões sociais imperiosas, devendo logo apresentar as suas respetivas provas sendo este decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal tendo em consideração as condições previstas no n.º2.

Quanto aos termos do deferimento da desocupação (artigo 15.º-O), entende-se que caso o pedido de deferimento da desocupação seja aceite, a mesma não poderá exercer o período de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que vier a ser proferida e caso estejamos perante uma situação de resolução por não pagamento das rendas por carências dos meios do arrendatário, a decisão deve de ser de imediato comunicada ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social o qual deverá de proceder ao pagamento ao senhorio das rendas correspondentes ao período de deferimento, ficando aquele sub-rogado nos direitos deste. O Novo Regime do Arrendamento Urbano vem proceder à alteração do artigo 930.º-C do Código de Processo Civil, alterando o disposto nos n.º3 e n.º4 e revogando o n.º5.

Quando o Banco Nacional do Arrendamento tenha procedido à emissão de título para desocupação do locado, casos previstos no n.º1 do artigo 15.º-E, é conferida a faculdade ao arrendatário de impugnar o título para desocupação do locado, em caso de violação das normas relativas à comunicação da cessação do contrato e à notificação do requerimento de despejo. A impugnação deverá ser apresentada por meios eletrónicos no tribunal judicial da situação do locado, no prazo de dez dias a contar da deslocação do agente de execução ou do notário ao imóvel para a sua desocupação ou do momento em que teve conhecimento da concretização da referida diligência e tem efeito meramente devolutivo, seguindo, com as necessárias adaptações, a tramitação do recurso da apelação previstas nos artigos 692.º e seguintes do Código de Processo Civil. O recurso da decisão judicial para desocupação do locado, consta no artigo 15.-Q, a fim de ser sempre garantido o grau de jurisdição, independentemente do valor da causa ou da sucumbência, caberá sempre recurso da decisão judicial que vier a ser proferida para desocupação do locado, o qual será de apelação, nos termos do artigo 691.º do Código de Processo Civil e com efeito meramente devolutivo.

O artigo 15.º-R pretende penalizar os senhorios e/ou os arrendatários que utilizem de forma dilatória ou indevida ou façam um uso manifestamente reprovável do procedimento especial de despejo, fazendo incorrer os mesmos no pagamento de uma indemnização à outra parte e de multa de valor não inferior a dez vezes a taxa de justiça devida, na sequência da advertência prevista na alínea e) do n.º4 do artigo 15.º-D. A penalização deverá ser igualmente aplicável aos detentores do locado ou a quaisquer outros intervenientes que, injustificadamente empeçam a efetivação da desocupação do locado, principalmente quando invoquem a suspensão da desocupação do locado com base em alguns fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do n.º1 do artigo 15.ºM.

No n.º4 do artigo 15.º-R quem infringir a decisão judicial de desocupação do locado incorre na prática do crime de desobediência qualificada previsto no artigo 348.º do Código Penal, ficando sujeito a uma pena de prisão até dois anos ou de multa até duzentos e quarenta dias.

2.2. JUSTO IMPEDIMENTO

Justo impedimento é o que deve ser invocado logo após a sua cessação, mediante comunicação dirigida à contraparte, o evento não é imputável à parte em contrato de arrendamento urbano que obste à prática atempada de um ato previsto neste diploma ou à receção das comunicações que lhe sejam dirigidas.

A secção IV do Novo Regime do Arrendamento Urbano faz referência ao justo impedimento que consiste na adaptação do regime de vigência e cessação dos contratos de arrendamento do disposto sobre este tema no artigo 146.º do Código de Processo Civil.

A invocação do justo impedimento que surge no artigo 16.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano não tem correspondência com qualquer artigo do anterior Regime do Arrendamento Urbano ou do Código Civil.

A necessidade de fundamentar e demonstrar o justo impedimento é um ónus de quem o alegar. Enquanto o interessado na demonstração do justo impedimento deve de alegar os fatos, caso a outra parte entenda pode limitar-se a declara que não concorda ou aceita, sem invocar quaisquer factos ou razões.

2.3 CONSIGNAÇÃO DE DEPÓSITO

O disposto na secção V do Novo Regime do Arrendamento Urbano é referente a Consignação em Depósito que tem como objetivo substituir o que estava patente nos artigos 22.º a 29.º do Regime do Arrendamento Urbano, o que novo se dispõe consiste em tornar extensivo o regime do depósito do valor das rendas ao depósito do valor correspondente a despesas e encargos de responsabilidade do arrendatário. O regime geral da consignação em depósito vem previsto nos artigos 1024.º e 1032.º do Código de Processo Civil.

A matéria do artigo 17.º (Deposito das Rendas) é matéria que estava regulamentada no artigo 22.º do Regime do Arrendamento Urbano (Deposito) que tinha outra redação⁴. Os pressupostos da consignação em depósito estão vertidos no artigo 841.º do Código Civil quando tem lugar a redação⁵.

O Disposto no artigo 18.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano é correspondente ao artigo 23.º do Regime de Arrendamento Urbano⁶ com as seguintes alterações: O depósito passara a ser feito em qualquer instituição de crédito não apenas na Caixa Geral de Depósitos, como acontecia. Além da renda, o depósito pode envolver os cargos ou despesas que sejam da responsabilidade do arrendatário, situação que se justifica face ao disposto no n.º3 do artigo 1048.º do Código Civil, que manda aplicar ao

⁴ “Artigo 22.º do Regime do Arrendamento Urbano

1 – O arrendatário pode depositar a renda, quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito e ainda quando lhe seja permitido fazer cessar a mora ou fazer caducar o direito à resolução do contrato, por falta de pagamento de renda, nos termos, respetivamente, dos artigos 1041º, nº 2 e 1048º do Código Civil.

2 – O arrendatário pode ainda depositar a renda quando esteja pendente ação de despejo.”

⁵ “Artigo 841.º do Código Civil”1 – O devedor pode livrar-se da obrigação mediante o depósito da coisa devida, nos seguintes casos:

a) Quando, sem culpa sua, não puder efetuar a prestação ou não puder fazê-lo com segurança, por qualquer motivo relativo à pessoa do credor;
b) Quando o credor estiver em mora.

2 – A consignação em depósito é facultativa.”

⁶ “Artigo 23º do Regime do Arrendamento Urbano:

O depósito é feito na Caixa Geral de Depósitos, perante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário ou por outrem, em seu nome, e do qual constem:

a) A identidade do senhorio e do arrendatário;
b) A identificação e localização do prédio, ou parte de prédio, arrendado;
c) O quantitativo da renda;
d) O período de tempo a que ela diz respeito;
e) O motivo por que se pede o depósito;

2 – Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder da Caixa geral de Depósitos, cabendo o outro ao depositante, com o lançamento de ter sido efetuado o depósito.

3 – O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efetuado na prudência da ação de despejo, do respetivo tribunal.”

pagamento dos encargos e despesas que corram por conta do locatário o regime aplicável ao pagamento da renda ou aluguer.

O artigo 19.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano contempla a comunicação do senhorio, este artigo corresponde ao artigo 24.º⁷ do Regime do Arrendamento Urbano, com a alteração de que a comunicação do depósito da renda do senhorio passa a ser obrigatória, quando antes era facultativa. A redação do n.º1 não atende ao que determina a alínea c) do artigo anterior, pelo que se terá que se entender que também o depósito dos encargos ou despesas devera, pelo arrendatário, será comunicado ao senhorio.

Aos depósitos posteriores corresponde o artigo 20.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, o qual remete para o anterior Regime do Arrendamento Urbano ao artigo 25.º⁸ O qual foi eliminado o n.º3 do mesmo artigo. A eliminação do n.º3 só pode ser interpretada no sentido de, no futuro, os documentos relativos ao depósito de rendas que entretanto se vençam serão juntos ao processo onde ele se encontre, seja na Primeira Instancia, na Relação ou no Supremo Tribunal de Justiça.

A Impugnação do Deposito representada no artigo 21.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, anteriormente o artigo 26.º⁹ do Regime do Arrendamento Urbano, que mantêm a mesma redação com exceção dos prazos previstos para a impugnação da consignação em depósito e para a propositura da ação de despejo, que foram ampliadas de catorze para vinte dias e para a apresentação da contestação, que foi ampliado de sete para dez dias.

⁷ Artigo 24.º do Regime do Arrendamento Urbano:

“1- A notificação, ao senhorio, do depósito da renda é facultativa.

2- A junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito à constatação da ação de despejo baseada na falta de pagamento da renda produz os efeitos da notificação.”

⁸ “Artigo 25.º do Regime do Arrendamento Urbano onde se verifica:

1- Enquanto subsistir a causa do depósito, o arrendatário pode depositar as rendas posteriores, sem necessidade de nova oferta de pagamento nem de notificação dos depósitos sucessivos.

2- Os depósitos posteriores são considerados dependência e consequência do depósito inicial, valendo quanto a eles o que for decidido em relação a este.

3- Se o processo tiver subido em recurso, os documentos relativos ao depósito de rendas que entretanto se vençam podem ser apresentados na Primeira Instancia, ainda que não tenha ficado traslado.”

⁹ “Artigo 26.º do Regime do Arrendamento Urbano:

1- A impugnação do depósito deve de ocorrer no prazo de 14 dias contados da notificação, seguindo-se depois, o deposito na lei de processo sobre a impugnação da consignação em depósito.

2- Quando o senhorio pretende resolver o contrato por não pagamento de renda, a impugnação deve, no entretanto, ser efetuada em ação de despejo a intentar no prazo de 14 dias contados da notificação do depósito ou, estando a ação já pendente, na resposta à contestação ou em articulado específico, apresentado no prazo de sete dias contados da notificação em causa, sempre que esta ocorra da contestação.

3- O processo de depósito é apensado ao da ação de despejo, em cujo despacho saneador se deve conhecer da subsistência do depósito e dos seus efeitos, salvo se a decisão depender da prova ainda não produzida.”

Artigo 22.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano é relativo ao levantamento do depósito dos senhorios, sendo que o n.º1 e n.º2 reproduzem sem qualquer alteração, o que se dispunha no artigo 27.º¹⁰ do Regime do Arrendamento Urbano. O n.º3 do artigo 22.º vem regular a matéria antes prevista no artigo 28.º¹¹ do Regime do Arrendamento Urbano, sendo certo que este artigo previa com minúcia os termos e condições do levantamento de depósito condicional, realizado nos termos do artigo 1042.º do Código Civil. Por um lado a presente redação do artigo 1042.º do Código Civil deixou de fazer referência a depósitos condicionais, por outro lado o n.º3 deste artigo regula a matéria prevista no artigo 28.º do Regime do Arrendamento Urbano, não prevê esse tipo de depósitos, não se pode deixar de concluir que o legislador quis extinguir essa figura jurídica, não lhe conferindo tutela.

O artigo 23.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano integra a falsidade da declaração, o qual corresponde ao artigo 29.º¹² do Regime do Arrendamento Urbano, encontrando-se o crime de falsas declarações previsto no artigo 359.º¹³ do Código Penal.

¹⁰ “Artigo 27.º do Regime do Arrendamento Urbano determina:

- 1- O senhorio pode levantar o depósito mediante escrito em que declare que não o impugnou nem pretende impugnar.
- 2- O escrito deferido no número anterior é assinado pelo senhorio ou pelo seu representante, devendo a assinatura ser reconhecida por notário, quando não se apresente o bilhete de identidade respetivo.”

¹¹ “Artigo 28.º do Regime do Arrendamento Urbano:

- 1- O depósito impugnado pelo senhorio e o depósito realizado condicionalmente pelo arrendatário, nos termos do artigo 1042, n.º2, do Código Civil, só podem ser levantado após decisão judicial e de harmonia com ela.
- 2- O depósito condicional de rendas e da indemnização legal pode ser levantado na sua totalidade pelo senhorio, à custa do arrendatário, caso se prove a falta de pagamento de rendas, subsistindo o arrendamento.
- 3- Quando não seja feita a prova preferida no número anterior, o senhorio apenas tem direito às rendas, podendo o arrendatário levantar o restante à custa daquele.”

¹² Artigo 29.º do Regime do Arrendamento Urbano:

“Quando a declaração referida no artigo 27.º seja falsa, a impugnação fica sem efeito e o declarante incorre em multa equivalente ao dobro da quantia depositada, sem prejuízo da responsabilidade penal correspondente ao crime de falsas declarações.”

¹³ Artigo 359.º do Código Penal:

“1- Quem presta depoimento de parte, fazendo falsas declarações relativamente a factos sobre os quais deve dispor, depois de ter prestado juramento e de ter sido advertido das consequências penais e que se expõe com a prestação de depoimento falso, é punido com pena de prisão até 3 anos ou com pena de multa.

2- Na mesma pena incorrem o assistente e as partes civis relativamente a declarações que prestarem em processo penal, bem como o arguido relativamente a declarações sobre a identidade e os antecedentes criminais.”

:

Quanto a determinação da renda, o regime de atualização anual das rendas foi implementado pelo Decreto-lei n.º 330/81, de 4 de Dezembro, tendo sobre esta matéria, regido o n.º2 e n.º3 do artigo 6º da Lei n.º 46/86, de 20 de Setembro.

Relativamente ao artigo 24.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, o qual refere o coeficiente de atualização apenas pode-se referir que corresponde ao n.º 1 e n.º2 do artigo 32.º ¹⁴ do Regime do Arrendamento Urbano.

O Arredondamento está patente no artigo 25.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano foi retificado pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, o n.º1 corresponde ao n.º3 ¹⁵ do artigo 32.º do Regime do Arrendamento Urbano, o n.º2 é inovador e tem o mérito de clarificar que em qualquer situação seja de aumento, seja de determinação da renda com recurso a fórmulas aritméticas o valor apurado seja arredondado para a unidade cêntimo imediatamente superior.

¹⁴ “Regime do Arrendamento Urbano artigo 14.º:1- O coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento é o resultante da totalidade da variação do índice de preços do consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.
2- O instituto Nacional de Estatística fará publicar no Diário da Republica ate 30 de Outubro o aviso com o coeficiente referido no número anterior.”

¹⁵“Artigo 32.º do Regime do Arrendamento Urbano:
3- A renda resultante da atualização referida no n.º1 deve de ser arredondada para a centena de escudos imediatamente superior”

3. ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS CELEBRADOS NA VIGÊNCIA DO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO E CONTRATOS NÃO HABITACIONAIS CELEBRADOS DO DECRETO-LEI N.º257/95 DE 30 DE SETEMBRO

Os contratos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano e os contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-lei n.º257/95, de 30 de setembro, mantêm o regime vinculativo, este pode cessar no âmbito do processo de transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano. Sendo objetos de especificidades de grande relevância, designadamente no que se refere a atualização de rendas e à indemnização por obras ou benfeitorias em caso de cessação do contrato. A possibilidade de celebração de contratos de duração efetiva foi estabelecida pelo DL n.º257/95, de 30 de setembro, que aditou o Regime do Arrendamento Urbano o artigo 117.º¹⁶.

Tendo em conta em janeiro de 1998, Aníbal, residente em Vila Nova de Mil Fontes, intentou uma ação contra Mário Lima, peticionando a resolução de um contrato de arrendamento comercial, relativo a um prédio urbano, com área total (incluindo varandas e terraços) de duzentos e cinquenta metros quadrados localizado na rua Salgueiro Maio n.º 4 e realizado, entre dois, a 10 de julho 1991.

Fatos: 1- A 10 de julho de 1991, Aníbal celebrou com Mário Lima, por escritura pública, um contrato de arrendamento comercial, de um prédio urbano, localizado na rua salgueiro maia n.º4, havendo-se convencionado que o segundo pagaria ao primeiro, a título de renda mensal, o valor de quinhentos euros.

2 – Mário é socio gerente da “Movex, LDA.”, que garante o fabrico e comercialização, em território nacional, de produtos de carpintaria.

3 – O prédio arrendado é utilizado por Mário para venda dos seus produtos de carpintaria.

4 – Em setembro de 1994, sem razão apontada, Mário entregou, pessoalmente, as chaves do prédio a Aníbal e, desde então, deixou de utilizar o imóvel.

¹⁶ Artigo 117.º do Regime do Arrendamento Urbano:

“1 - As partes podem convencionar um prazo para a duração efetiva dos arrendamentos urbanos para comércio ou indústria, desde que a respetiva clausula seja, inequivocamente prevista no texto do contrato, assinado pelas partes.

2 – Aos contratos para o comércio ou indústria de duração limitada, celebrados nos termos do número anterior, aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime dos artigos 98.º a 101.º, salvo o disposto no artigo seguinte.”

5 – A partir de dezembro de 1996, ocasionalmente, Aníbal passou a usar o dito prédio para guardar equipamento agrícola. Trata-se de um caso que se enquadra no âmbito prático da validade de determinada resolução de arrendamento comercial.

Tratando-se de um acordo celebrado a 10 de julho de 1991, data em que vigora o antigo Regime do Arrendamento Urbano (RAU), que considerava que os contratos de arrendamento para fins não habitacionais eram estabelecidos com validade ilimitada. Contudo, o artigo 117.º do decreto-Lei n.º 257/95 de 30 de setembro, veio introduzir a possibilidade de celebração de contratos de duração limitada nos arrendamentos para fins não habitacionais. Ao nível da revogação contratual, o Regime do Arrendamento Urbano só permitia nos casos de contratos de duração limitada, a revogação bilateral deverá, ser consensual e deve ser firmada por escrito se não foi executada de imediato, ou se tiver qualquer outra cláusula, compensatória ou não. Se o acordo é seguido de entrega imediata ou abandono do locado pelo arrendatário e nada mais é clausulado.

Neste caso, verifica-se que em setembro de 1994 sem razão apontada Mário entrega as chaves do prédio a Aníbal e desde essa data deixou de utilizar o imóvel, não se poderia considerar revogação unilateral, visto que a legislação em vigor na altura, não considerava este acordo como sendo de duração limitada.

Sendo assim, trata-se de uma renovação real, sustentada em que existiu um acordo implícito de execução imediata, com dispensa e escritório, quando o arrendatário entregou as chaves ao senhorio. Contudo, Mário teria de provar que a sua atitude de entrega das chaves era resultante de um acordo com o senhorio e significava a resolução do contrato.

Por fim, o simples fato de entrega das chaves por parte do arrendatário ao senhorio, poderia indicar o acordo revogatório entre ambas as partes, mas Mário deveria ter provado que Aníbal desde a entrega das chaves usufruía em pleno da posse do imóvel, sendo o contrato de arrendamento revogado em consenso comum.

Quanto ao regime, o qual consta no artigo 28.º do Novo regime do Arrendamento Urbano, foi retificado pela declaração de retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro.

Os contratos abrangidos por este capítulo, mantêm o vinculismo, o senhorio não pode denuncia-los injustificadamente, é criada a possibilidade de o senhorio lhes por termo, no âmbito do processo de transmissão para o Novo Regime do Arrendamento urbano, salvaguardadas as exceções da idade e da deficiência. O senhorio pode denunciar os contratos de arrendamento não habitacionais com cinco anos de antecedência, desde que ocorra uma das circunstâncias previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3, dentro das

circunstâncias inclui-se agora a cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal, o que não acontecia na redação anterior.

O n.º5 deste artigo contem uma exceção ao regime geral da denúncia do contrato de arrendamento para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos previsto na alínea b) do artigo 1101.º e no n.º4 do artigo 1103.º do Código Civil, ao obrigar o senhorio na falta de acordo entre as partes, garantir realojamento do inquilino em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto a renda ou encargos, quando a idade do inquilino seja superior a sessenta e cinco anos ou portador de deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.

O processo de formação da norma do artigo 29.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano levou o legislador a clarificar-se, relativamente a contratos em que se tivesse clausulado que a realização de obras pelo arrendatário não originava direito a indemnização, face a alteração profunda do regime aplicável a esses contratos, designadamente ao que se refere ao montante da nova renda, se justificava que mesmo nesses casos houvesse lugar a benfeitorias tendo em conta que o arrendatário as terá levado a efeito no pressuposto de que a renda não sofreria atualização significativa. Ainda que exista cláusulas no sentido de as obras realizadas pelo inquilino não serem indemnizáveis, este tem direito desde que a cessação do contrato ocorra por denúncia, nos termos da alínea d) do n.º3 do artigo 31.º e do artigo 51.º, sendo que esta denúncia só pode ser exercida na resposta à comunicação do senhorio destinada a atualizar a renda. Em idênticas circunstâncias esta compensação, também é devida ao arrendatário não habitacional se o contrato cessar por aplicação do disposto no n.º3 do artigo 28.º. O regime das benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé está previsto nos artigos 1273.º a 1275.º do Código Civil.

3.1.ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

Com as alterações introduzidas no arrendamento para habitação pela lei n.º31/2012, de 14 agosto, o processo de atualização das rendas, sejam contratos habitacionais ou não habitacionais, ocorre no processo de transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano e tem como essencial característica o facto de se tratar de uma negociação. Esta negociação inicia-se com a comunicação ao senhorio em que indica o valor da renda pretendido, o tipo e a duração do contrato, a comunicação deve fazer-se acompanhar de uma cópia da caderneta predial que contenha o valor do locado determinado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imoveis (CIMI). Em resposta a comunicação do senhorio, o arrendatário pode aceitar a proposta, deduzindo-lhe oposição, fazendo uma contraposta ou denunciar o contrato. Na falta de acordo, o contrato considera-se celebrado por prazo certo de cinco anos, correspondendo a renda anual de 1/15 do valor arrendado. Contudo, existem exceções motivando um tratamento diferenciado, que acontecem nos arrendamentos habitacionais, o rendimento mensal do agregado familiar do inquilino ser inferior a cinco salários mínimos nacionais, a idade do inquilino ser superior a sessenta e cinco anos ou este ser portador de deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, nos arrendamento não habitacionais, existir no locado um estabelecimento comercial aberto ao publico e tratar-se o arrendatário de uma microempresa.

Em determinadas circunstâncias e verificados certos pressupostos, o senhorio poderá optar entre continuar a aplicar o procedimento de atualização da renda previsto na anterior redação da lei n.º31/2012, de 14 de agosto, ou em alternativa, avançar com o processo de negociação agora previsto.

Se o senhorio tiver iniciado o procedimento da atualização ao abrigo do anterior regime, poderá decidir pela sua continuação, desde que se verifique uma das seguintes situações: o período de atualização seja em dois, cinco ou dez anos, se encontre a decorrer ou consoante o tipo de arrendamento, se encontrem preenchidos os pressupostos previstos na redação originaria dos artigos 35.º e 52.º.

O senhorio que decidir manter o anterior procedimento deve, no prazo de trinta dias, a contar da data da entrada em vigor da presente lei, comunicar esse facto ao Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana.

Anteriormente o processo de atualização da renda encontrava-se previstos nos artigos 34.º e seguintes, encontrando-se agora presente a partir do artigo 30.º do Novo Regime

do Arrendamento Urbano. Continuando a atualização da renda a depender da iniciativa do senhorio, mas em moldes completamente distintos, uma vez que pressupõe um processo de negociação. Um dos pressupostos da iniciativa do senhorio que deixa de existir, uma vez que a nova lei não exige que o senhorio apenas possa promover a atualização quando o nível de conservação do prédio seja inferior a três, ou seja, estado de conservação médio. A renda deixa de ter um limite máximo, que na lei anterior se inseria nos artigos 34.º n.º1 e 31.º, consubstanciava-se no valor anual correspondente a 4% do valor do locado. A avaliação do locado nos termos do Código de Imposto Municipal sobre Imoveis, a avaliação será processada por iniciativa do governo, sem prejuízo do senhorio continuar a poder solicitar a referida atualização, uma vez que estamos perante um dos pressupostos da atualização da renda.

O artigo 31.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano foi ratificado pela Declaração de Retificação n.º59A/2012, de 12 de outubro. Como referi anteriormente, o regime de atualização das rendas previsto nas alterações introduzidas pela lei n.º31/2012, de 14 de Agosto, traz alterações significativas, ate por se tratar de um processo negocial.

Assim as alterações são as seguintes: O prazo de prazo da resposta do arrendatário passa de quarenta para trinta dias. Na resposta, o arrendatário pode aceitar o valor de renda proposto pelo senhorio, opor-se ao valor proposto, contrapondo um valor diferente, sendo que na, falta de contraposta, se considera que oferece o valor de renda em vigor. Seja qual for a alternativa seguida, deve o arrendatário pronunciar-se, igualmente, sobre o tipo e duração do contrato proposto pelo senhorio. Em último caso, poderá o arrendatário denunciar o contrato de arrendamento, com os efeitos previstos no artigo 34.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano. De realçar que, caso o arrendatário opte pela denúncia, terá direito a ser indemnizado pelas obras licitamente realizadas no locado aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé, dos termos do artigo 29.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano. Se o arrendatário quiser tirar efeitos do rendimento do seu agregado familiar, da idade ou da eventual incapacidade, deve faze-lo nesta resposta, indicado, insolado ou cumulativamente, que o Regime Anual Bruto Corrigido do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, que tem idade igual ou superior a sessenta e cinco anos ou que tem deficiências de grau comprovado de incapacidade superior a 60%. Contudo, só poderá invocar estas circunstancias desde que cumprimos ou pressupostos enunciados no n.º5 do artigo 32.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano. Se o arrendatário não responder considera-se que aceita a proposta do senhorio e a nova renda é devida no

primeiro dia do segundo mês seguinte ao do termo do prazo para resposta e o contrato terá o tipo e o prazo propostos pelo senhorio. Se o arrendatário aceitar a proposta do senhorio, a consequência quando à aplicabilidade da nova renda é a prevista no comentário anterior, sendo que na falta de acordo quanto ao tipo ou duração do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por cinco anos.

Quando ao artigo 32.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, a matéria presente neste artigo estava prevista no anterior artigo 44.º, sendo revogado pela Lei n.º31/2012 de 14 de agosto, mantendo-se a exigência de o arrendatário fazer acompanhar a sua resposta de documento comprovativo a circunstancia alargada. No acaso do n.º 4 alínea a) do artigo 32.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, o documento será emitido pelo serviço de finanças, atestando que o valor do Rendimento Anual Bruto Corrigido anual do seu agregado familiar é inferior a cinco salários mínimos nacionais. Caso o arrendatário não junte os documentos comprovativos não poderá prevalecer-se das circunstâncias invocadas.

Do estipulado nos n.º1 a n.º4 do artigo 33.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano resulta que caso o arrendatário, oponha-se a proposta do senhorio, faça contraproposta à renda e ao tipo de duração do contrato e o senhorio, em trinta dias, nada diga, ou a aceite expressamente, o contrato fica submetido ao Novo Regime do Arrendamento Urbano no primeiro dia do segundo mês seguinte ao da resposta do senhorio ou a termo do prazo para a mesma previsto. Na falta de acordo quanto ao tipo de prazo do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por cinco anos. Face ao disposto no n.º 5 do mesmo artigo caso o senhorio não aceite a contraproposta pode: denunciar o contrato pagando ao arrendatário uma indemnização correspondente a cinco anos da renda que resultar do valor medio da proposta do senhorio e contraproposta do arrendatário. Ou pode, atualizar a renda através da aplicação de calor anual correspondente a 1/14 do valor patrimonial do imóvel arrendado, determinado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imoveis, sendo que nestas circunstâncias, o contrato considera-se celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos.

Caso o senhorio denuncie o contrato há a considerar que, se a contraproposta do arrendatário não divergir da proposta do senhorio em mais de 10% ou 20%, a indemnização será, respetivamente elevada ao dobro ou em mais 50%. A denúncia produz efeitos no prazo de seis meses sobre a comunicação e o inquilino deve de entregar o arrendado no mês seguinte (no prazo de trinta dias) ao da produção dos efeitos da denúncia, devendo a indemnização ser paga no momento da entrega do

locado, ou seja, o arrendatário devesse entregar o locado no prazo de sete meses. A produção dos efeitos da denúncia eleva-se para um ano se o arrendatário tiver a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou tendo idade inferior a vinte e seis anos, frequente o décimo primeiro ano ou décimo segundo ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, devendo o arrendatário entregar o locado no prazo de treze meses. No período compreendido entre a comunicação da denúncia e a produção dos respetivos efeitos, mantem-se a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, conforme a que for mais elevada.

Conforme realça o artigo 34.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano a situação de denúncia pelo arrendatário é a única que lhe confere o direito a ser indemnizado pelas obras lícitamente feitas nos termos do artigo 29.º, independentemente do que sobre a matéria conste do contrato de arrendamento.

Verifica-se no artigo 35.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano que se o arrendatário invocar o Rendimento Anual Bruto Corrigido inferior a cinco salários mínimos nacionais anuais e não houver acordo entre o arrendatário e o senhorio, o contrato só fica submetido ao Novo Regime de Arrendamento Urbano cinco anos após à recção da comunicação pelo senhorio em que é invocado a este rendimento. Durante esses cinco anos a renda pode ser atualizada nos seguintes termos: para os arrendatários com o Rendimento Anual Bruto Corrigido igual ou superior a mil e quinhentos euros mensais, a renda corresponde a um máximo de 25% do seu rendimento, com o limite de 1/15 do valor patrimonial do imóvel; para os arrendatários com o Rendimento Anual Bruto Corrigido entre quinhentos e mil e quinhentos euros mensais, a renda corresponderá a um máximo de 17% do seu rendimento, com o limite de 1/15 do valor patrimonial do imóvel; para os arrendatários com um Rendimento Anual Bruto Corrigido inferior a quinhentos euros a renda corresponderá a um máximo de 10% do seu rendimento, com o limite de 1/15 do valor patrimonial do imóvel.

A renda assim apurada mantem-se durante cinco anos, a menos que seja inferior à que resultaria da atualização anual da renda em vigor, caso em que é esta a aplicável. A renda é devida no primeiro dia do segundo mês seguinte ao da receção da comunicação contendo o respetivo valor. O arrendatário tem obrigação de fazer prova do rendimento todos os anos, no mês em que o invocou, sob pena de não poder prevalecer-se dessa circunstância. Terminados os cinco anos, o senhorio pode promover a transição do contrato para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, não podendo agora o arrendatário invocar o seu rendimento, sendo que, na falta de acordo, o mesmo se

considera celebrado por um prazo certo de dois anos e com um valor máximo da renda anual correspondente a 1/15 do valor do locado, determinado nos termos do Código Imposto Municipal sobre Imoveis.

O artigo 36.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, que tem como título o arrendatário com idade igual ou superior a sessenta e cinco anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, foi retificado pela Declaração de Retificação n.º59-A/2012, de 12 de outubro. Verificando-se uma das circunstâncias enunciadas no presente artigo mantêm-se o vinculismo e o contrato só ficar submetido ao Novo Regime do Arrendamento Urbano mediante acordo entre arrendatário e senhorio, aplicando-se nesta sede o regime geral previsto para a atualização da renda. Na falta de acordo, se o arrendatário não invocar o Rendimento Anual Bruto Corrigido inferior a cinco Retribuição Mínima Nacional Anual, o contrato mantém o mesmo regime e a renda é atualizada para um valor anual máximo correspondente a 1/15 do valor do locado, determinado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imoveis. Se o arrendatário invocar o Rendimento Anual Bruto Corrigido inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais, mas igual ou superior a mil e quinhentos euros, o valor máximo da renda corresponderá a 25% do rendimento, sendo que se o Rendimento Anual Bruto Corrigido for inferior a mil e quinhentos euros, o valor máximo da renda será de 17% do rendimento. Passados os cinco anos, mesmo para os arrendatários que tenham invocado a Retribuição Mínima Nacional Anual, o valor máximo da renda anual passa a ser de 1/15 do valor do locado, determinado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, podendo nestas circunstâncias o arrendatário ter direito a subsídio de renda, em termos a definir em diploma próprio.

O Artigo 37.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano faz referência ao valor da renda.

Entre os artigos 38.º e 49.º encontram-se revogados.

3.2. ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL

No artigo 50.º do Novo Regime do Arrendamento urbano encontra-se patente a iniciativa do senhorio, este artigo foi retificado pela Declaração de Retificação n.º59-A/2012, de 12 de outubro.

No artigo 51.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano surge a resposta do arrendatário, artigo que foi retificado pela Declaração de Retificação n.º59-A/ 2012, de 12 de outubro.

Nos contratos de arrendamento não habitacionais o prazo de resposta do arrendatário é idêntico ao que se verifica nos arrendamentos habitacionais sendo de trinta dias. Sendo assim, em trinta dias o arrendatário pode aceitar a proposta do senhorio; opor-se a proposta contrapondo novo valor e ou pronunciando-se sobre o tipo e duração do contrato; denunciar o contrato de arrendamento, produzindo a denúncia efeitos no prazo de dois meses a contar da receção pelo senhorio da comunicação, devendo o arrendatário desocupar o locado em trinta dias.

Se o arrendatário quiser retirar consequências do facto de se tratar de uma micro entidade e de que no locado funciona um estabelecimento comercial aberto ao público, bem como das circunstâncias elencadas nas alíneas b) e c) no n.º4 deverá, também fazê-lo na resposta à iniciativa do senhorio, devendo juntar documento comprovativo desses factos.

Se o arrendatário não responder, considera-se que aceita a proposta do senhorio e a nova renda é devida no primeiro dia do segundo mês seguinte ao do termo do prazo para a resposta e o contrato terá o tipo e o prazo propostos pelo senhorio.

Se o arrendatário aceitar a proposta do senhorio, tudo se passa como descrito no que foi referido anteriormente, sendo que na falta de acordo acerca do tipo ou da duração do contrato este se considera celebrado por prazo certo, pelo período de cinco anos.

A oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio consta no artigo 52.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, fazendo este artigo remissão para o artigo 33.º, esta remissão implica que em caso de oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio tudo se passa nos seguintes termos:

Caso o arrendatário, opondo-se à proposta do senhorio, faça contraproposta quanto à renda e ao tipo e a duração do contrato e o senhorio, em trinta dias, nada diga, ou a aceite expressamente, o contrato fica submetido ao Novo Regime do Arrendamento Urbano no primeiro dia do segundo mês seguinte ao da resposta do senhorio ou ao

termo do prazo previsto para a mesma. De referir que, na falta de acordo quanto ao tipo e prazo do contrato, este se considere celebrado no prazo certo, por cinco anos;

Se não aceitar contraposta, o senhorio pode: denunciar o contrato, pagando ao arrendatário uma indemnização correspondente a cinco anos da renda que resultar do valor médio da proposta do senhorio e contraposta do arrendatário, ou então pode atualizar a renda através de aplicação de um valor anual correspondente a 1/15 do valor patrimonial do imóvel arrendado, determinado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imoveis, sendo que nestas circunstâncias, o contrato considera-se celebrado com o prazo certo por cinco anos;

Se o senhorio denunciar o contrato, há que considerar: se a contraposta do arrendatário não divergir da proposta do senhorio em mais de 10% ou 20%, a indemnização será respetivamente elevada para o dobro ou em mais de 50%; a denúncia produz efeitos no prazo de seis meses sobre a comunicação e o arrendatário deve entregar o locado no mês seguinte, ou seja em trinta dias, ao da produção dos efeitos da denúncia, devendo a indemnização ser paga no momento da entrega do locado; no período compreendido entre a comunicação e a denúncia e a produção dos respetivos efeitos, mantêm-se a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, conforme a que for mais elevada.

No artigo 53.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano está prevista a denúncia pelo arrendatário a qual esta representada também no artigo 34.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

Relativamente ao artigo 53.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano verifica-se que se o arrendatário invocar e provar que é uma microentidade e que no locado existe um estabelecimento aberto ao público, ou qualquer outra circunstância prevista no n.º4 do artigo 51.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, a menos que haja entre as partes, o contrato só é submetido ao Novo Regime do Arrendamento Urbano passados cinco anos a contar da receção pelo senhorio daquela invocação. De referir que a circunstância de se tratar de um estabelecimento comercial aberto ao público se apresente como um facto público e notório, senão, impossível, por documento para prova dessa circunstância. Durante cinco anos, o valor da renda é atualizado para um valor anual máximo correspondente 1/15 do valor patrimonial do imóvel locado, determinados nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, sendo a renda devida no primeiro dia do segundo mês posterior àquele em que o mesmo foi comunicado ao arrendatário. Durante esses cinco anos, o arrendatário deve, no mês correspondente àquele em que foi invocada essa qualidade, fazer prova de que ela se mantém. Passados

os cinco anos, o senhorio pode promover a transição para a Novo Regime do Arrendamento Urbano, não podendo agora o arrendatário invocar que se trata de uma microentidade com estabelecimento comercial aberto ao público, seguindo-se a tramitação normal que rege essa transição, sendo que na falta de acordo quanto à renda e ao tipo ou duração do contrato, o mesmo considera-se celebrado por prazo certo por dois anos, com uma renda correspondente a 1/15 do valor patrimonial determinado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imoveis.

Os artigos 55.º e 56.º foram revogados pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano.

3.3. TRANSMISSÃO

A transmissão consta do artigo 57.º ou artigo 65.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

A alínea b) do n.º1 do artigo 57.º vem clarificar que a união de fato só permite a transmissão se tiver durado pelo menos dois anos e se o unido de fato tiver residência no locado há mais de um ano. Na alínea c) é limitada a transmissão para ascendentes em primeiro grau. Na alínea e) importa referir que ao retirar-se a expressão “maior de idade” para filho deficiente, além de não trazer nada de novo, pois o filho menor de idade já se encontrava abrangido pela alínea d), pode levar, face a redação do número 2, a interpretação de que um filho menor de idade sem deficiência prefere a transmissão a um filho também menor de idade, com deficiência. O direito à transmissão não se verifica se o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, á data da morte do arrendatário. Quando se transmite para o descendente com idade inferior a sessenta e cinco anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aplicando-se na falta de acordo entre as partes, o depósito para os contratos de prazo certo por dois anos. Caso a posição do arrendatário se transmita para o filho ou enteado não deficiente, o contrato fica submetido ao Novo Regime do Arrendamento Urbano na data em que o mesmo adquirir a maioridade ou caso frequente o décimo primeiro ou décimo segundo ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior, na data em que perfizer vinte e seis anos, sendo que na falta de acordo entre as partes, o contrato passa a contrato a prazo certo pelo período de dois anos, estando presente no artigo 85.º ¹⁷ do Regime do Arrendamento Urbano.

¹⁷ “Artigo 85.º do Regime do Arrendamento Urbano (transmissão por morte)

1- O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver:

a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de factos;
b) Descendente com menos de um ano de idade ou que com ele conviesse há mais de um ano;
c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
d) Afim na linha reta, nas condições referidas nas alíneas b) e c).
e) Pessoas que com ele viva há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens;
2- Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o parente ou afim mais próximo e mais idoso.”

3- A transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.”

Relativamente a transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais este contemplado no artigo 58.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, o n.º1 deste artigo limita a transmissão às situações em que o falecido arrendatário era primitivo arrendatário e clarifica que só há transmissão se o sucessor trabalhar efetivamente no estabelecimento. O conceito utilizado pelo legislador que corresponde à exploração do estabelecimento em comum com o arrendatário parece desajustado, pois ao entender de alguns autores não pode ter efeitos práticos. Na verdade, não pode o primitivo inquilino partilhar a exploração do estabelecimento com quem o não seja, sem autorização do senhorio, sob pena de se colocar em situação de violação das suas obrigações, violação que nos termos do artigo 1083.º n.º2 e) do Código Civil é motivo de resolução do contrato de arrendamento. A invocação pelo sucessor de que teria explorado o estabelecimento em conjunto com o falecido inquilino consubstanciaria a confissão de que este violará o dever de não ceder o arrendado a terceiros. Nada clarifica quanto às várias questões que a redação deste artigo sempre levantou, nomeadamente como compatibilizar o direito aqui previsto com a necessidade autorização para a cedência a terceiro não arrendatário, outra solução de duvidosa solução consiste na existência de herdeiro legitimário, herdeiro do estabelecimento e sucessor que há mais de três anos explore o estabelecimento com o “de cujis” e portanto com o direito à transmissão de arrendamento. O termo “sucessor” é de significado equívoco. O que foi referido anteriormente encontrava-se regulamentado no artigo 112.º ¹⁸ do Regime do Arrendamento urbano.

¹⁸ Artigo 112.º do Regime do Arrendamento Urbano referia que:

“O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de trinta dias.

O sucessor não renunciante deve comunicar, por escrito, ao senhorio a morte do arrendatário, a enviar nos 180 dias posteriores à ocorrência e da qual contem os documentos autênticos ou autenticados que comprovem os seus direitos.”

4. LOCAÇÃO E SUBLOCAÇÃO

O regime de Locação esta patente entre o artigo 1022.º a 1063.º do nosso Código Civil. As alterações introduzidas à matéria da locação em geral é do arrendamento de prédios urbanos em especial, inseridos no código civil (artigo 1022.º a 1113.º) são salvo no referente à denúncia justificada pelo senhorio alíneas a) e b) do artigo 1101.º e artigo 1102.º e 1103.º de alcance limitado.

As alterações consistem na redução de prazos, sejam de duração dos contratos sejam da denúncia ou da oposição à renovação sendo de particular justificado a este nível a eliminação do limite mínimo do prazo de duração dos contratos de prazo certo.

No que diz respeito à denúncia justificada pelo senhorio, as alterações são radicais não só quanto à forma de respetivo exercício, mas também quanto às correspondentes consequências substantivas.

Quanto à forma a denúncia passa a operar por mera comunicação ao arrendatário, quando no domínio da lei anterior às alterações era efetuada mediante ação judicial.

Relativamente as consequências substantivas, se na denúncia para habitação própria ou de descendentes as alterações se limitam à limitação à diminuição dos prazos, já na denúncia para a demolição ou para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos, a mesma apenas dá lugar ao pagamento de uma indemnização correspondente a seis meses de renda.

Em caso de denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos relativa a contratos celebrados em data anterior à vigência do Novo Regime do Arrendamento Urbano, tratando-se de arrendatário habitacional com idade igual ou superior a sessenta e cinco anos ou com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, na falta de acordo, o senhorio é obrigado a garantir o realojamento do inquilino no mesmo concelho e em condições análogas às que este detinha.

Tal como afirma o artigo 1022.º do Código Civil que a locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.

Quanto a redação do n.º2 do artigo 1024.º do Código Civil, este decorre do disposto no decreto-lei n.º6-A/2000, de 22 de Abril, nos termos do qual deixou de ser exigida a

escritura pública para todos os tipos de arrendamento. Sendo assim, o artigo 1029.º¹⁹ foi revogado pois na anterior redação existia a exigência da escritura pública.

No artigo 1041.º do Código Civil esta patente a mora do locatário, o prazo de cessão de mora prevista no n.º2 conta-se do dia em que a renda se vence. Assim, o entendimento generalizado de que a renda pode se paga até ao dia nove, sem qualquer penalização, parte do pressuposto de que nos termos do contrato a mesma se vence no dia um. Apesar de nos termos do n.º3, o locador poder recusar o recebimento das rendas seguintes enquanto na forem cumpridas as obrigações decorrentes do n.º1, se optar por as receber não fica privado conforme indica o n.º4, do direito de resolução do contrato ou indemnização resultantes das prestações de mora.

O artigo correspondente a cessação de mora é o artigo 1042.º do Código Civil, tendo este artigo nova redação por forma a adequar-se ao regime da consignação em depósito do estabelecido nos artigos 18.º a 23.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano. A anterior redação do artigo 1042.º²⁰ correspondia ao depósito das rendas ou alugueres em atraso.

No artigo 1047.º²¹, resolução do contrato passou a admitir-se a possibilidade de o contrato de locação ser resolvido extrajudicialmente, ainda que a mesma se funde na falta de cumprimento por parte do locatário.

A falta de pagamento ou alugar consta no artigo 1048.º do Código Civil, a redação dada a este artigo pela lei n.º31/2012, de 14 de agosto, designadamente a alteração ao n.º1 e o

¹⁹ Anterior redação do artigo 1029.º do código civil, exigência de escritura pública referia:

“1-Devem ser reduzidos em escritura pública:

a) Os arrendamentos sujeitos a registro;
b) Os arrendamentos para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

2- No caso da alínea a) do número anterior, na falta de escritura pública ou de registro não impede que o contrato se considere validamente celebrado e plenamente eficaz pelo prazo máximo que o poderia ser sem a exigência de escritura e de registro.

3 – Revogado – N.º1, artigo 5.º, DL 321-B/90, 15/10

A sua redação era:

3 – No caso da alínea b) do n.º1, a falta de escritura pública é sempre imputável ao locador e a respetiva nulidade só é invocável pelo locatário, que poderá trazer a prova do contrato por qualquer meio. “

²⁰ Artigo 1042.º Depósito das rendas ou alugueres em atraso referia que:

“1- Se o locatário depositar as rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º1 do artigo anterior, quando devia, e requerer dentro de cinco dias a notificação judicial do depósito ao locador, presume-se que lhe ofereceu o pagamento respetivo, pondo fim à mora, e que este o recusou.

2 - O depósito, quando abranja a indemnização, envolve a parte do locatário o reconhecimento de que cairá em mora, salvo se for feito condicionalmente; mas este preceito não se aplica à oferta do pagamento.”

²¹ Anterior redação do artigo 1047.º, “falta de cumprimento por parte do locatário refere que a resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do locatário tem de ser decretada pelo tribunal.”

aditamento do n.º4, vem clarificar, de uma vez, que o senhorio, para resolver o contrato de arrendamento por mora no pagamento das rendas pode em alternativa fazê-lo judicialmente, através da ação declarativa de condenação, ou extrajudicialmente, por comunicação à contraparte nos termos dos artigos 1083.º e 1084.º. No n.º2 estabelece-se que a prerrogativa contante no n.º1 apenas pode ser utilizada uma vez por contrato. O n.º3 estende o regime constante dos números anteriores para a falta de pagamento da renda ou aluguer.

O artigo 1051.º do Código Civil contempla os casos de caducidade, neste artigo foi aditada a alínea g), para além das exceções resultantes do artigo 1052.º, há que realçar, no que respeita a alínea d), tratando-se de arrendamento de prédios urbanos, devem ser tidas em conta as regras relativas à transmissão constantes, para os arrendamentos habitacionais, dos artigos 1105.º e seguintes deste Código e artigo 57.º da lei n.º 6/2006 de 27/02 e para os arrendamentos não habitacionais, as do artigo 1113.º deste Código e do artigo 58.º da Lei 6/2206 de 27/02.

No artigo respeitante ao despejo do prédio verifica-se que a redação que lhe foi dada pela lei n 6/2006 de 27/02, alterou o prazo para a restituição do prédio, que passou de três para seis meses.

Na revogação do contrato, ou seja no artigo 1054.º do Código Civil a alteração vertida no n.º1 decorre exclusivamente da alteração de nomenclatura que o legislador passou a utilizar quanto se pretende por termo ao contrato no fim do prazo.

No artigo 1055.º as alterações introduzidas pela lei n.º31/2012 de 14 de agosto, às alíneas do n.º1 clarificam que para efeitos de determinação do prazo de oposição à renovação, se considera autonomamente o prazo da duração inicial e o prazo da renovação em curso.

O artigo seguinte aplica-se apenas às situações em que seja o locatário a manter-se no locado, não se aplicando às situações de caducidade do arrendamento por morte do locatário.

Sublocação trata-se de uma situação contratual em que o locatário cede a um terceiro, o usufruto de um bem pertencente ao locador. Segundo o artigo 1060.º do Código Civil entende-se que a locação diz-se sublocação, quando o locador a celebra com base no direito de locatário que lhe advém de um precedente contrato locativo. O contrato de sublocação encontra o seu fundamento num precedente negócio jurídico locativo, pois o sublocador celebra o contrato de sublocação com base no seu direito de sublocatário, que lhe advém do contrato primitivo. A sublocação é um contrato subordinado mediante

o qual o locador, ao abrigo da sua qualidade de locatário, proporciona a terceiro (sublocatário) o gozo da coisa, mediante retribuição. Passam, assim, a coexistir dois contratos de locação sobrepostos, ficando o segundo negócio jurídico dependente do primeiro. O locatário ao proceder a um contrato de sublocação deverá ter consentimento do locador, assim como, efetuar ao mesmo uma comunicação referindo os seus intentos. De acordo com o artigo 1038.º n.º1 g), o locatário deve de Comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada.

Considerando que a 7 de setembro de 2006, Emília, produtora, efetua a Hélder, a transferência temporária e onerosa do estabelecimento “Luxo”, localizado num prédio arrendado a Maria do Carmo, sem que no entanto esta tenha sido informada.

Considerando que Emília optou por não dar conhecimento a Maria do Carmo visto que eram amigas desde criança.

Poderá a Maria do Carmo resolver o contrato de locação de estabelecimento efetuado a Hélder. Neste caso está inserido no âmbito do arrendamento urbano para fins não comerciais, sendo mais concretamente a locação de estabelecimento em local arrendado. Nos termos no n.º1 do artigo 1109.º do Código Civil verifica-se que a transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado, rege-se pelas regras da presente subsecção, com as necessárias adaptações e do n.º2 que indica que a transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês.

Assim sendo, Emília não comunicou à senhoria, Maria do Carmo, o referido ato contratual realizado com Hélder, embora nos casos de locação de estabelecimento em local arrendado.

4.1. ARRENDAMENTO DE PRÉDIOS URBANOS

Uma das principais alterações resultantes da reforma introduzida pela Lei n.º6/2006, de 27/02, consiste no regresso do arrendamento urbano ao Código Civil, passando a preencher os artigos 1064.º a 1113.º. Os artigos aditados ao Código Civil versam sobre matérias que eram reguladas no Regime do Arrendamento Urbano. É de realçar que o regime do arrendamento urbano se aplica a todas as cedências de uso de prédios urbanos, mediante remuneração, nele abrange-se também as situações antes previstas no n.º2 do artigo 5.º²² do Regime do Arrendamento Urbano.

Por exemplo: A 10 de agosto de 2006, Fernando, proprietário do prédio localizado na Rua 25 de Abril, na qual administra um estabelecimento de comércio de pneus, efetuou, a João o trespasse do mesmo cedendo igualmente ao gozo temporário e oneroso do local.

Convencionou-se que o contrato vigoraria por dois anos e que quaisquer obras de conservação ordinária ou extraordinária ficariam a cargo do locatário/trespasário.

Em outubro de 2006, João trespasseou à Joana o estabelecimento comercial referido, transmitindo, igualmente, a sua posição de arrendatário, sem porém comunicar ao senhorio.

O contrato foi acompanhado das instalações e de alguns utensílios, pese embora o fato de muitas das ferramentas e maquinaria terem ficado na posse de João.

Considerando que:

1) Enquanto vigorou o contrato de João, este realizou obras de conservação extraordinária, como é o caso de condutas de extração de fumos, cujas saídas passam a apontar em direção ao domicílio de António.

²² Artigo 5.º n.º2 do Regime do Arrendamento Urbano:

“2 – Executam-se

a) Os arrendamentos de prédios do Estado;

b) Os arrendamentos para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios;

c) Os arrendamentos de casa habitada pelo senhorio, por período correspondente a ausência temporária deste;

d) Os subarrendamentos totais feitos por período correspondente à ausência temporária do arrendatário, nos termos da alínea b) do n.º2 do artigo 64.º e com autorização escrita do senhorio;

e) Os arrendamentos de espaços não habitáveis, para afixação de publicidade, armazenagem, estacionamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizados em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação ou para o exercício do comércio;

f) Os arrendamentos sujeitos a legislação especial.”

2) Joana explorava, no estabelecimento, o comércio de pneus, mas passou também, sem que João soubesse a utiliza-lo como escritório de advocacia. A 15 de outubro de 2006, o senhorio, que havia estado de férias prolongadas no estrangeiro, teve conhecimento dos fatos apontados e pretende, agora, através de ação intentada em primeira instância:

- Ver destruída a construção das condutas e, subsequentemente, obter, de João uma indemnização para a recuperação das antigas, visto não ter dado o seu aval para aquelas.

- Resolver o contrato de trespasse de Joana por força de estar a ser exercido, no estabelecimento, atividade diferente daquela que para o qual o mesmo foi delineado.

3) Joana faleceu a 2 de novembro de 2006 e o seu filho, Miguel que nunca havia trabalhado com ela assumiu, após a sua morte a exploração do estabelecimento.

4) Supondo, que o contrato de trespasse, com transmissão da posição de arrendatário, efetuada entre João e Joana, com as devidas adaptações, datava de 20 de junho de 2005 e que a trespasária falecia a 2 de novembro de 2006, deixando o filho, Miguel, que assumiu a exploração do estabelecimento.

Este caso levanta problemas no âmbito do trespasse de estabelecimento comercial.

António que é o proprietário do espaço comercial, trespasseou ao João o seu estabelecimento, junto com o gozo temporário e oneroso do prédio, e após algum tempo este efetuou um novo trespasse em favor de Joana, sem dar conhecimento ao senhorio. O segundo trespasse realizou-se por sua vez, obras no dito espaço sem o consentimento do senhorio. Também registou-se que o fato de Joana ter levado a cabo uma atividade diferente do que foi estipulado. Após a exposição dos fatos, pode-se realçar uma série de aspetos que violaram o que está disposto na lei.

Posteriormente o estudo do primeiro contrato de trespasse entre António e João, o n.º1 do artigo 1111.º do Código Civil verificamos que as intenções de António tornam-se improcedentes.

Quanto ao trespasse efetuado por Joana, o Código Civil através do artigo 1112.º, o qual aborda a transmissão da posição do arrendatário, mais especificamente no n.º3 que refere que a transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada ao senhorio, situação que também não se verificou, tendo em conta que João trespasseou o estabelecimento comercial referido, transmitindo igualmente a sua posição de arrendatário, sem porém comunicar ao senhorio, que contraria o disposto no n.º2 do artigo 1038.º alínea e) do Código Civil referindo a obrigação do locatário, assim como o artigo 1083.º n.º2 alínea e) que refere o motivo para resolução do contrato.

Não obstante que este mesmo negócio violou o âmbito de entrega, tendo em conta que o contrato acompanhado, em conjunto, das instalações e de alguns utensílios, pese embora o fato de muitas das ferramentas e maquinaria terem ficado na posse de João, conforme refere o n.º2 do artigo 1112 alínea a).

Por último, no que diz respeito a utilização por parte de Joana, de um espaço que estava destinado a pneus, para se dedicar a advocacia levantam-se duas questões legais ou seja do artigo 1112.º n.º2 alínea b) e do artigo 1112.º n.º5.

Sendo assim, António não verá satisfeitos os seis intentos quanto à questão das obras do Joana, tendo em conta o artigo 1111º do Código Civil. Porém, poderá resolver o trespasse efetuado por João a Joana, ao abrigo do n.º2 alínea e) do artigo 1083.º, tendo em consideração que Joana faleceu e serão os seus herdeiros que deverão responder nos termos previstos no n.º1 do artigo 1113.º do Código Civil.

Verificando que Miguel filho de Joana assumiu a exploração do estabelecimento, isto leva-nos a questão da sucessão por morte do arrendatário, que se encontra no Novo Regime do Arrendamento Urbano. O trespasse com transmissão da posição do arrendatário foi efetuado antes da entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano, remetendo-nos para o seu artigo 58.º. No caso do arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do arrendatário, exceto se existir um sucessor que há mais de três anos explorasse o espaço comercial, conjuntamente com o arrendatário falecido. Face as disposições legais do Novo Regime do Arrendamento Urbano, Miguel filho de Joana não poderia assumir a função de arrendatário, visto que não explorava com a sua mãe o estabelecimento comercial há mais de três anos, assim, face ao exposto o arrendamento celebrado com João cessaria de imediato.

O Artigo 1065.º do Código Civil corresponde ao artigo 74.º (casas mobiladas) do Regime do Arrendamento Urbano, numa redação algo simplificada mas em que se mantém a ideia de considerar-se como um único contrato, aquele em que o arrendamento é acompanhado do aluguer mobiliário.

O disposto no artigo 1066.º do Código Civil veio regular a matéria que no Regime do Arrendamento Urbano se encontrava prevista no artigo 2.º²³ (arrendamentos mistos),

²³ Artigo 2.º do Regime do Arrendamento Urbano indica que:

“1 – Envolvendo o contrato uma parte urbana e uma parte rustica, só se considera como urbano o arrendamento se a parte urbana for de valor superior à rustica.

2 – Para efeitos do número anterior, atende-se ao valor que resulta da matriz ou, na falta ou deficiência desta, à renda que os contraentes tiverem atribuído a cada uma das partes; na falta de discriminação, procede-se a avaliação.”

trazendo algumas alterações, sendo essas alterações: o principal critério para a classificação como urbano ou rustico de um arrendamento misto passou a ser a vontade das partes, na falta de manifestação dessa vontade atende-se em primeiro lugar ao fim principal do contrato e na falta de indicação deste ao valor da renda retribuído, não sendo possível qualquer conclusão com base nos critérios antes referidos o arrendamento tem-se por urbano.

O artigo 1067.º do Código Civil ou seja o fim do contrato corresponde ao artigo 3.º do Regime do Arrendamento Urbano com as seguintes alterações: Assumindo-se uma perspectiva simplificadora, a repartição tradicional, em habitação, comercio ou industria, ou exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita, constante no n.º3 do Regime do Arrendamento Urbano é substituída pela bipartição entre arrendamento habitacional e não habitacional; Contrariamente ao previsto no Regime do Arrendamento Urbano, em que na ausência de estipulação, o arrendatário só podia utilizar o prédio para habitação, o Novo Regime do Arrendamento Urbano dispõe agora que na falta de estipulação, o local arrendado pode ser gozado no âmbito das suas aptidões, conforme resulte a licença de utilização.

É acrescentado no n.º3, dirigido às situações em que não existia licença de utilização (licença só exigível para prédios urbanos construídos depois de 1951), considerando o arrendamento não habitacional se o local for habitável ou como não habitacional se não o for, salvo se outro destino lhe tiver vindo a ser dado.

A comunicabilidade corresponde o artigo 1068.º do Código Civil, completamente inovador relativamente ao disposto no artigo 83.º do Regime do Arrendamento Urbano, onde se previa com regra geral a da incomunicabilidade da posição do arrendatário ao cônjuge, bem como a caducidade por morte, salvo as exceções constantes dos artigos 84.º e 85.º do Regime do Arrendamento Urbano. O regime da comunicabilidade do direito do arrendatário estava previsto nos artigos 83.º (incomunicabilidade do arrendamento), 84.º (transmissão por divórcio) e 85.º (transmissão por morte) do Regime do Arrendamento Urbano.

O contrato de arrendamento urbano deve de ser celebrado por escrito, artigo 1069.º do Código Civil, a alteração introduzida pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano, determina que todos os contratos de arrendamento devem ser celebrados por escrito quando, na redação anterior, tal exigência só existia para os contratos com duração superior a seis meses. Caso o arrendamento seja celebrado por prazo superior a seis

anos, o mesmo deve ser sujeito a registro por força do disposto na alínea m do n.º1 do artigo 2.º do Código de Registro Predial.

No artigo seguinte ou seja no artigo 1070.º do Código Civil, prevê se duas matérias anteriormente regulamentadas nos artigos 8.º e 9.º do Regime do Arrendamento Urbano, constando a sua regulamentação do disposto do Decreto-lei n.º 160/2006 de 08 de agosto.

O uso e efetivo do locado (artigo 1072.º do Código Civil), este artigo foi retificado pela Declaração de Retificação n.º59-A/2012 de 12 de outubro, sendo introduzida na redação dada pela lei n.º31/2012 de 14 de agosto, a alínea d) que veio alargar as situações de licitude no não ou uso do arrendado, correspondente em parte ao n.º2 do artigo 64.º do Regime do Arrendamento Urbano.

O artigo 1073.º deteriorações lícitas corresponde integralmente ao artigo 4.º do Regime do Arrendamento Urbano.

Quanto as Obras o artigo 1074.º corresponde de certa forma aos artigos 11.º (tipos de obras), 12.º (obras de conservação ordinária) e 13.º (obras de conservação extraordinária e de beneficiação) do Regime do Arrendamento Urbano.

A renda constitui uma obrigação pecuniária que recai sobre o arrendatário, como retribuição ao senhorio do usufruto do imóvel que este lhe cedeu temporariamente, tal como se verifica no artigo 1075.º do Código Civil este artigo corresponde em parte aos artigos 19.º (fixação em escudos) e 20.º (vencimento) do Regime do Arrendamento Urbano, Apresentando o n.º1 uma versão simplificadora, relativamente ao n.º1 e nº 2 do artigo 19.º do Regime do Arrendamento Urbano, dispondo simplesmente que a renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica, não se fazendo qualquer referência à moeda utilizada no pagamento da renda.

A antecipação das rendas, artigo 1076.º do Código Civil, corresponde parcialmente ao artigo 21.º (antecipação) do Regime do Arrendamento Urbano, apresentado como inovação o fato de o pagamento da renda poder ser antecipado por período não superior a três meses, ao invés de um mês, conforme se estipula na norma invocada do Regime do Arrendamento Urbano, exigindo-se ainda no âmbito na nova redação, que tal situação seja alvo de acordo escrito. Vindo o n.º2 dar consagração no regime do arrendamento à existência de caução e que foi prática corrente como garantia geral das obrigações.

A matéria regulada no artigo 1077.º respetiva a atualização das rendas corresponde aos artigos 30.º (regra geral) e 31.º (casos de atualização) do Regime do Arrendamento

urbano. Assim também quanto ao seguinte artigo 1078.º regime dos encargos e despesas este estava previsto nos artigos 40.º (princípio geral), 41.º (requisitos), 42.º (especificação) e 43.º (norma supletiva) do antigo regime do arrendamento urbano.

As formas de cessação mantêm a mesma redação anteriormente previstas no artigo 50.º do Regime do Arrendamento Urbano e agora no artigo 1079.º do Código Civil.

O artigo da imperatividade foi alterado pela nova lei do Arrendamento Urbano.

No caso dos efeitos de cessação corresponde em parte ao artigo 54.º (efeitos de interpelação) do Regime do Arrendamento Urbano com a especificação do prazo em que o arrendatário está obrigado a mostrar o locado (três meses). A revogação corresponde integralmente ao artigo 62.º do Regime do Arrendamento Urbano.

No artigo 1083.º do Código Civil consta o fundamento da resolução, o n.º2 deste artigo corresponde ao n.º2 do artigo 64.º do Regime do Arrendamento Urbano. A redação do atual n.º2 cria uma cláusula aberta nos termos da qual os incumprimentos contratuais não constituem em si mesmo fundamento de resolução, pois afigura-se necessário que sejam imbuídos de gravidade ou consequências tais que tornem inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento, assim os factos fundamentais da resolução do contrato não poderão ser apenas os integradores do incumprimento devendo invocar-se também factos integradores do conceito de gravidade ou consequências para o senhorio dos incumprimentos invocados. Há que verificar que a redação do n.º2 e suas alíneas tem merecido interpretações divergentes tanto na doutrina como na jurisprudência, entendendo uns que os incumprimentos elencados nas várias alíneas justificam a resolução do contrato, independentemente da respetiva gravidade ou consequências, enquanto outros entendem precisamente o contrário, ou seja que também nestas circunstâncias é exigível a alegação e prova da gravidade ou consequências do incumprimento. As alterações na alínea a) e c), ao retirarem a primeira o qualificado da violação como “reiterado e grave” e na segunda ao acrescentarem que o uso do prédio para fim diverso daquele que se destina é fundamento de resolução, ainda que a alteração do uso não implique mas desgaste ou desvalorização para o prédio, permitem a conclusão de que o legislador se terá inclinado para a necessidade de o senhorio ter em qualquer caso para justificar a resolução de invocar e comprovar a gravidade ou consequências do incumprimento. O n.º3 deste artigo contém uma situação objetiva de incumprimento, grave por parte do inquilino e que justifica a resolução do contrato de arrendamento, consiste na mora quanto ao pagamento de renda por prazo superior a dois meses, prazo que anteriormente a alteração introduzida pela lei n.º31/2012 de 14 de

agosto era de três meses. A redação introduzida pelo n.º4 cria um novo fundamento de resolução do contrato de arrendamento e que consiste em o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas (ou seja pelo menos cinco vezes) durante doze meses. Não valorado pela gravidade ou consequências, não permite o inquilino fazer reverter a resolução pois não lhe permite, mesmo pagando as rendas em mora acrescidas de 50%, considerar sem efeito a resolução operada. O n.º5 corresponde ao antigo n.º4 com a alteração que visa tornar extensivo o fundamento de resolução pelo arrendatário também aos arrendamentos não habitacionais.

Quanto ao modo de operar a resolução pode ser judicial ou extrajudicial sendo de realçar a prevista dos artigos 14.º e 15.º da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro. A nova redação do n.º2 que respondia na antiga redação ao n.º1 determina que a resolução com base no novo fundamento criado pelo n.º4 do artigo 1083.º pode ser efetuada por comunicação à contraparte. A alteração constante no n.º3 reduz de três meses para um mês o prazo de que o inquilino, a quem foi resolvido o contrato por mora no pagamento da renda, dispõe para poder considerar sem efeito a resolução, através do pagamento das rendas em mora acrescidas a 50%. No n.º4 determina-se que na resolução extrajudicial, a faculdade de o inquilino a fazer reverter, por pagamento das rendas em mora acrescidas da indemnização de 50% só pode se exercia uma vez, a exemplo do que sucede na resolução judicial (artigo 1048.º n.º1).

A caducidade (artigo 1085.º do Código Civil) corresponde ao artigo 65.º do Regime do arrendamento Urbano, que com as alterações introduzidas pelo Novo Regime do Arrendamento urbano o anterior n.º2 passou a n.º3, sendo então a redação atual do n.º2 totalmente nova. O n.º2 reduz, sob pena de caducidade, para três meses o prazo de caducidade da resolução quanto esta opere extrajudicialmente. Face à criação deste novo prazo, convém ao senhorio não aceitar o pagamento de rendas posteriores, quando das rendas anteriores se encontrem em mora, faculdade que lhe decorre do disposto do n.º3 do artigo 1041.º.

Dentro dos problemas que presidiram às alterações introduzidas pela lei n.º31/2012 de 14 de agosto, o prazo para a desocupação do locado (artigo 1087.º do Código Civil) após a resolução deixou de ser até ao final do terceiro mês seguinte à mesma, para passar a ser um mês após a sua ocorrência.

Quanto ao artigo do Direito de Preferência (artigo 1091.º) a alínea a) do n.º1 corresponde ao n.º1 do artigo 47.º do Regime do Arrendamento Urbano, com a

alteração do prazo de duração do contrato para três anos, para que seja reconhecido ao arrendatário o direito de preferência. Este direito passou a aplicar-se também aos contratos de prazo certo, sendo certo que, nos termos do n.º2 do artigo 99.º do Regime do Arrendamento Urbano, nestes estava excluído o direito de preferência do inquilino.

4.2. TIPOS DE CONTRATO DE CESSAÇÃO

Os tipos de contrato constam no artigo 1094.º do Código Civil este artigo introduziu uma inovação no regime do arrendamento urbano relativamente ao Regime do Arrendamento Urbano, uma vez que passou a permitir a celebração de contractos de duração indeterminada. O anterior artigo 10.º do Regime do Arrendamento Urbano estabelecia a fixação obrigatória de prazo para o arrendamento o qual, se não fosse estabelecido contratualmente era supletivamente suprido pela lei que o considera de seis meses. Enquanto que na redação anterior do n.º3, no silêncio das partes quanto ao tipo de contrato, o mesmo considerava celebrado por duração indeterminada, na redação que lhe é dada pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano nessas circunstancias o contrato considera-se celebrado por prazo certo e pelo período de dois anos.

Quando a estipulação do prazo certo a redação dada a este artigo pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano se por um lado mantem a duração máxima dos contractos de arrendamento em trinta anos, por outro elimina o limite mínimo que era de cinco anos. Face à eliminação do limite mínimo nestes contractos, deixa de se justificar o regime especial para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, o que implicou a revogação do n.º3 do artigo 1095.º do Código Civil.

No artigo 1096.º (renovação automática) considerando que na redação do n.º1 anterior à que lhe foi dada pela lei n.º31/2012 de 12 de agosto, os contratos de prazo certo para habitação não permanente ou para fim especial transitório não se renovavam, no fim do prazo terá agora que haver cuidado, neste tipo de contrato de prever o regime de caducidade dado que a regra supletiva é a da renovação a mesmo que se trate de contractos de prazo não superior a trinta dias.

Dentro dos princípios que informaram as alterações introduzidas pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano, o prazo para a oposição à renovação pelo senhorio (artigo 1097.º do Código Civil) foi significativamente reduzido pois enquanto, antes o mesmo era de um ano, agora é variável, em função da duração do contrato tenso como limite máximo duzentos e quarenta dias.

A oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário consta no artigo 1098.º do Código Civil sendo que no n.º1 deste artigo, na redação dada pela lei n.º31/2012 de 14 de agosto, estabelece prazos para a oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário diferentes, consoante a duração do contrato. A alteração introduzida no n.º3 vai no sentido, decorrido um terço do prazo inicial ou da renovação (anteriormente seis meses),

o inquilino poder denuncia-lo com cento e vinte ou sessenta dias de antecedência, conforme o prazo do contrato ou da renovação em curso seja superior ou inferior a um ano. O n.º4 deste artigo é inovador ao determinar que se o senhorio impedir a renovação automática do contrato, o arrendatário pode denuncia-lo a todo o tempo com trinta dias de antecedência.

A denúncia pelo arrendatário está presente no artigo 1100.º do Código Civil, o qual foi retificado pela declaração de retificação n.º59-A/2012 de 12 de outubro. Na redação anterior o inquilino de contrato de duração indeterminada podia denuncia-lo a qualquer tempo desde que o fizesse com cento e vinte dias de antecedência. As alterações a este artigo dadas pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano vão no sentido de a denúncia pelo inquilino, só pode ocorrer apos seis meses de duração efetiva do contrato sendo que o prazo para efetivar a mesma mantem-se de cento e vinte dias se à data da comunicação o contrato tiver uma duração efetiva de um ano ou mais, sendo de sessenta dias se a essa data o contrato tiver uma duração efetiva inferior a um ano.

A denúncia pelo senhorio está patente no artigo 1101.º do Código Civil, as alíneas a) e c) deste artigo correspondem ao que antes se dispunha no artigo 69.º do Regime do Arrendamento Urbano (casos de denuncia pelo senhorio). Dentro dos princípios que informam a reforma introduzida pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano, a denúncia injustificada pelo senhorio passa a poder ser efetuada por comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois, quando da redação anterior esse prazo era de cinco anos.

As alterações introduzidas ao artigo da denúncia para habitação pela nova Lei n.º31/2012 de 14 de agosto, vem melhorar as condições para o exercício da denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio para sua habitação ou de descendentes em primeiro grau, consistindo no seguinte: qualidade de proprietário, comproprietário ou usufrutuário, como condição para o exercício da denúncia passa de cinco para dois anos; a circunstância de ter casa arrendada nas áreas dos concelhos de Lisboa, Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho, quanto ao resto do país, deixa de ser impeditiva do exercício da denúncia; o senhorio que seja titular de vários imoveis arrendados passa a poder escolher aquele cujo contrato pretende denunciar, não estando designadamente condicionado pela antiguidade do arrendamento.

A denúncia justificada (artigo1103.º) foi retificada pela Declaração de Retificação n.º59-A/2012 de 12 de outubro. Este artigo rege o processo para o exercício da denúncia justificada, seja para habitação própria seja para realização de obras que obriguem à

desocupação do locado sendo de realçar as seguintes alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012 de 14 de agosto: A denúncia deixa de ser efetuada em recurso ao Tribunal, passando a operar por mera comunicação ao arrendatário da qual conste o respetivo fundamento; Quando a denúncia tiver como fundamento a realização de obra de remodelação ou restauro profundos e a operação urbanística estiver sujeita a controle prévio a comunicação deve ser acompanhada de declaração de município comprovativa de que foi iniciado procedimento de controlo prévio e bem assim de termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que declare que a operação urbanística obriga a desocupação do locado. Neste caso, a denúncia deve ser confirmada mediante comunicação acompanhada do comprovativo do deferimento, em caso de licenciamento ou de que não foi rejeitada no caso de comunicação prévia; Tratando-se de operação urbanística isenta de controlo prévio, a comunicação deve ser acompanhada de descritivo da operação e bem assim das razões que obrigam à desocupação do locado; no caso de denúncia para habitação própria ou de descendentes de primeiro grau o prazo de que o senhorio ou o descendente em primeiro grau dispõem para dar ao local a utilização invocada passa a ser de três meses, quando antes era de seis meses; na denúncia para realização de obras o senhorio é obrigado a pagar uma indemnização correspondente a um ano de renda ou/e garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos. Caso na haja acordo entre as partes, no prazo de um mês contado da comunicação do senhorio, este paga ao inquilino, no momento da entrega do locado, o valor correspondente a um ano de renda exceto se o inquilino tiver idade igual ou superior a sessenta e cinco anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, situação em que o senhorio deve garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que detinha, quer quanto ao local, quer quanto à renda e encargos (n.º4 do artigo 28.º da Lei 6/2006 de 27 de fevereiro). Isto para contratos habitacionais anteriores ao Regime do Arrendamento Urbano ou não habitacionais anteriores à entrada em vigor do Decreto-lei n.º297/95, 03 agosto; Salvo motivo que não lhe seja imputável, se o senhorio não destinar o prédio a habitação no prazo de três meses após a denúncia, ou não iniciar a obra no prazo de seis meses sobre a entrega para este efeito fica obrigado a pagar ao inquilino uma indemnização correspondente a dez anos de renda; reduz-se de cinco para dois anos o prazo de duração efetiva do contrato como condições para o exercício da denúncia.

O artigo 1105.º corresponde a comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge, este artigo corresponde ao artigo 84.º do Regime do Arrendamento Urbano, com uma redação simplificada. Na opinião de alguns autores existe a omissão na previsão deste artigo, a qual deverá ser integrada nos termos gerais e que diz respeito às situações de união de facto.

O artigo seguinte referente à transmissão por morte, inova no sentido de não permitir a transmissão, caso o titular do direito tenha casa própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa e Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do país à data da morte do arrendatário.

A comunicação (artigo 1107.º) corresponde ao artigo 89.º do Regime do Arrendamento Urbano, mantendo no essencial a mesma substância jurídica, com exceção do prazo para a comunicação que passou a ser de três meses.

Arrendamento urbano para fins habitacionais, os arrendamentos para o comércio, a indústria e profissões liberais passam a integrar uma figura única, como indica o artigo 1108.º do nosso Código Civil.

Por exemplo: A 7 de setembro de 2006, Emília, produtora, efetua a Hélder, a transferência temporária e onerosa do estabelecimento “Luxo”, localizado num prédio arrendado a Maria do Carmo, sem que no entanto esta tenha sido informada.

Emília optou por não dar conhecimento a Maria do Carmo visto que eram amigas desde criança.

Poderá a Maria do Carmo resolver o contrato de locação de estabelecimento efetuado a Hélder.

Neste caso está inserido no âmbito do arrendamento urbano para fins não comerciais, sendo mais concretamente a locação de estabelecimento em local arrendado.

Nos termos do n.º1 do artigo 1109.º do Código Civil, a transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado, rege-se pelas regras da presente subsecção, com as necessárias adaptações e do n.º2 que a transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês.

Assim sendo, Emília não comunicou à senhoria, Maria do Carmo, o referido ato contratual realizado com Hélder, embora nos casos de locação de estabelecimento em local arrendado.

A locação de estabelecimento corresponde ao artigo 111.º do Regime do Arrendamento Urbano com uma importante alteração dogmática ao introduzir uma nomenclatura nova “locação de estabelecimento”, quando o anterior Regime do Arrendamento Urbano o tratava como cessão de exploração de estabelecimento comercial.

No artigo 1110.º vigora o princípio da liberdade contratual, permitindo-o que as partes criem modelos contratuais próprios, adequados à sua vontade e necessidades. Na falta de estipulação em relação à duração do contrato, determina-se na alteração introduzida pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano que o mesmo se considera celebrado por prazo certo pelo período de cinco anos, quando antes se considerava celebrado por dez anos.

A matéria relativa às obras está estipulada no artigo 1111.º e anteriormente encontrava-se no artigo 120.º do Regime do Arrendamento Urbano.

A transmissão da posição contratual encontra-se estipulada no artigo 1112.º do código civil ao que anteriormente estava regulamentada no artigo 115.º e 116.º do Regime do Arrendamento Urbano.

Quanto à morte do arrendatário constante no artigo 1113.º do Código Civil o Novo Regime do Arrendamento Urbano apenas altera o prazo para a comunicação e renúncia à transmissão o qual passa a ser de três meses.

5. CONCLUSÕES

Após a elaboração da dissertação acerca do tema O Novo Regime do Arrendamento Urbano posso concluir que o regime contido na Nova Lei do Arrendamento Urbano visa a modernização do mercado de arrendamento, corrigindo as injustiças do passado mas tentando não criar novas injustiças. Pretende resolver um problema de décadas é um problema com solução, mas essa solução não é instantânea. De forma, a que não se torne um novo problema a presente solução não é instantânea tendo de ser aplicada de forma gradual.

Parecendo o seu sucesso estar assegurado é então necessário dar-lhe início com segurança e sem hesitação.

Verifiquei ao logo desta dissertação que a nova lei do arrendamento urbano parte de uma ideia fundamental, sendo o principal problema a atacar é o da atualização das rendas, sendo implantadas significativas modificações ao regime do arrendamento, para fins não habitacionais. Quem é senhorio tem o legítimo direito a receber, pela locação da sua propriedade, um valor justo que legitime e possibilite a exigência de cumprimento dos deveres de manutenção do prédio. Estando assegurado o pagamento da renda justa, o interesse do senhorio será o da manutenção do contrato.

Com base neste mecanismo a nova lei cria um mecanismo eficaz de atualização da renda garantindo que esse mecanismo de determinação não ficará ao dispor da vontade ou da capacidade económica e negocial das partes.

Verifiquei que foi posto à disposição dos sujeitos um conjunto de normas supletivas, que os dispensam de efetuarem longos clausulados, quando não o queiram ou saibam fazer e que ajudem a resolver questões omissas.

Contudo, aos olhos de alguns autores, os arrendatários saem penalizados com a aplicação da nova lei, seja pela possibilidade de atualização da renda, independentemente do estado de conservação do prédio, mesmo que seja péssimo e não ofereça as adequadas condições para o exercício da atividade, seja pela atualização imediata da renda, sem possibilidade faseadas para os trespasses e transmissões de valor de quota superior a 50% do capital, que venham a ocorrer, retirando aos empresários as mais-valias criadas com o trabalho e dedicação.

A atualização imediata da renda em caso de trespasses, e a possibilidade do senhorio denunciar o contrato de arrendamento ao fim de cinco anos, pode acarretar

desvantagens ao arrendatário, funcionando como um desincentivo à modernização do estabelecimento e do arrendado.

Na realidade, a atualização de renda imediata no caso de trespasse leva a que o valor do trespasse diminua, dificultando a possibilidade de realização do mesmo, uma vez que o direito ao arrendamento, a par do espaço do mobiliário da localização da clientela e do aviamento é um elemento essencial do mesmo. Por outro lado, a possibilidade de o senhorio denunciar o contrato de arrendamento ao fim de cinco anos, cria o risco acrescido do arrendatário ver os seus investimentos realizados na modernização dos estabelecimentos passarem para o senhorio, se este decidir terminar o contrato de arrendamento no prazo que a lei lhe permite.

A revisão ao Regime do Arrendamento Urbano, no que diz respeito a arrendamentos para fins não habitacionais, poderá na prática não conseguir os objetivos de desenvolvimento do mercado de arrendamento português para serviços de comércio, dificultando a promoção do mesmo e a progressão do investimento provado no setor imobiliário.

6. BIBLIOGRAFIA

CANOTILHO, J. J. Gomes, **Constituição da República Portuguesa Anotada**. 4ª Ed. Coimbra Editora, 2006. ISBN 978-972-32-1462-8.

COLAÇO, Amadeu – **Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano**. Almedina. Reimpressão da 6.ª Edição. ISBN9789724050973. Páginas: 436.

CORDEIRO, António Menezes – **Leis do Arrendamento Urbano Anotadas**. Almedina. ISBN: 9789724054254. Páginas 552.2014

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes - **Arrendamento Urbano**. Almedina, 7.ª Edição. ISBN 9789724057477, Páginas: 224. 2014

MESQUITA, Miguel – **Código de Processo Civil**, Almedina, 33.ª Edição, SIBN 9789724055718, Páginas1044 págs.2014.

NETO, Abílio - **Código Civil Anotado**, Ediforum, Reimpressão da 18ª Edição Revista e Atualizada de 2013, ISBN 9789898438065, Páginas: 1695, 2014

ROCHA, Isabel - **Código Civil**, Porto Editora, 7.ª Edição, ISBN: 978-972-0-01858-8, Páginas: 632, 2014.

NETO, Abílio - **Código de Processo Civil Anotado**, Ediforum, Reimpressão da 2.ªEdição de 2014, ISBN 9789898438102, Páginas: 223. 2014

ROCHA, Isabel; BATALHÃO, Carlos José - **Novo Código de Processo Civil**, Porto Editora, 2.ª EDIÇÃO, ISBN: 978-972-0-01921-9, Páginas: 864, 2014.

ROCHA, Isabel; ESTIMA, Paulo - **Novo Regime do Arrendamento**, Porto Editora, 4ª edição, ISBN: 978-972-0-01867-0, 356 páginas, 2014.

LEGISLAÇÃO

DECRETO-LEI N.º 30/2012 - **Diário da República, I Série**. N.º 157, 14 de agosto.

DECRETO- LEI N.º 158/2006, **Diário da República, I Série**. N.º 152, 8 de agosto.

DECRETO-LEI N.º 217/74 - **Diário da República, I Série**. N.º 123, 27 de maio.

DECRETO-LEI N.º 181/2008 - **Diário da República, I Série**. N.º 166, 28 de agosto.

LEI N.º 6/2006 – **Diário da República, I Série – A**, 27 fevereiro.

LEI n.º 31/2012 - **Diário da República, I Série**. N.º 157, 14 de agosto.

LEI N.º 46/85 - **Diário da República, I Série**. N.º 217, 20 de setembro

LEI n.º 99/ 2003 - **Diário da República, I Série – A**. N.º 197, 27 de agosto.

JURISPRIDÊNCIA

ACÓRDÃO: Processo: 2389/13.2YLPRT.L1-2 do Tribunal da Relação de Lisboa, Relator: Ondina Carmo Alves, Disponível em: www.dgsi.pt

ACÓRDÃO: Processo 438/08.5YXLSB.LS.S1, Supremo Tribunal de Justiça, Relator: Custodio Montes, Disponível em: www.dgsi.pt

ACÓRDÃO: Processo: 80/2002.C2, Tribunal da Relação de Coimbra, Relator: Arlindo Oliveira, Disponível em: www.dgsi.pt

ACÓRDÃO: Processo: 1806/04.7TBPBL.C1, Tribunal da Relação de Coimbra, Relator: Manuel capelo, Disponível em: www.dgsi.pt

