



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Ante-projectos dos diplomas que visam a regulamentação da Lei 6/2006

I. Introdução

O Novo Regime do Arrendamento Urbano foi aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, tendo sido conferida à CTP- Confederação do Turismo Português a oportunidade, de, por diversas vezes, se pronunciar ao longo de todo o processo legislativo que conduziu ao Regime aprovado.

Nos termos do artigo 63º dessa Lei 6/2006, ficou o Governo autorizado a aprovar no prazo de 120 dias os diplomas relativos ao Regime Jurídico das obras coercivas e a definição do conceito fiscal de prédio devoluto, sendo que o sentido e extensão da referida autorização se encontra estabelecido nos ns.º 2 e 3 daquele artigo.

Por seu lado, o artigo 64º do mesmo diploma, estabelece que o Governo deve aprovar, no mesmo prazo de 120 dias, decretos-lei relativos a (i) regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido, (ii) regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação, e (iii) regime de atribuição do subsídio de renda.

Assim, em cumprimento destas disposições legais, procedeu o Governo à elaboração dos ante-projectos que visam a regulamentação da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, e que, na sequência do convite dirigido à CTP para o efeito, são, agora, objecto de análise e comentários por parte desta Confederação.

II. Ante-Projectos dos diplomas de regulamentação

Como referido, a CTP foi convidada a pronunciar-se sobre os seguintes ante-projectos de diplomas:

1. Projecto de Decreto-Lei que aprova o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados;
2. Projecto de Decreto-Lei que aprova a definição de conceito fiscal de prédio devoluto;
3. Projecto de Decreto-Lei que aprova os regimes de determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido e de atribuição do Subsídio de Renda;
4. Projecto de Decreto-Lei que aprova o Regime de determinação e verificação do Coeficiente de Conservação;
5. Projecto de Decreto-Lei que regula as Comissões Arbitrais;



6. Projecto de Decreto-Lei que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

Ora, tendo procedido à análise de cada um dos projectos de diploma referidos, considera a CTP de referir o que se segue, relativamente a cada um desses documentos:

1. Projecto de Decreto-Lei que aprova o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados

Da apreciação do diploma na generalidade, constata-se que o mesmo versa, essencialmente, sobre as obras a cargo do Senhorio nos arrendamentos habitacionais, pouco ou nada estabelecendo quanto às obras a cargo do Senhorio nos arrendamentos não habitacionais.

A este propósito importa referir que, nos termos do artigo 1111º do Código Civil, as regras relativas à responsabilidade pela realização de obras de conservação ordinária e extraordinária, requeridas por Lei ou pelo fim do contrato, nos arrendamentos não habitacionais, são livremente estabelecidas pelas partes.

Não obstante, estabelece-se no n.º 2 do mesmo artigo, que, na falta de convenção pelas partes, cabe ao Senhorio executar as obras de conservação, considerando-se ainda o Arrendatário autorizado a realizar as obras exigidas por Lei.

Assim, também no arrendamento não habitacional, existe a necessidade de regulamentação, ainda que a aplicar supletivamente, do regime de obras, mormente quando estas, pela sua natureza - demolição, remodelação ou restauro profundo - possam dar lugar à denúncia ou suspensão do arrendamento em questão.

E, face às especificidades do arrendamento não habitacional, e de entre estes dos arrendamentos turísticos, face aos habitacionais, designadamente no que respeita aos investimentos realizados no locado, nem sequer se poderá defender a aplicação do mesmo regime a uns e a outros, nomeadamente no que se refere ao montante da indemnização prevista para o caso de denúncia e à possibilidade de realojamento.

Com efeito, e como bem se compreenderá, no caso dos arrendamentos não habitacionais, o realojamento previsto na alínea b) do artigo 6º e no n.º 1 do artigo 7º são de difícil, senão mesmo impossível, aplicação aos arrendamentos não habitacionais, mormente aos turísticos.

De facto, os estabelecimentos turísticos implicam, na grande maioria dos casos, investimentos elevados e aquisição de equipamentos pensados e concebidos para os espaços ou locais que concretamente ocupam, não sendo possível retirar o



conteúdo de determinado local e instalá-lo num outro, necessariamente diferente do ponto de vista arquitectónico.

Acresce que a própria clientela destes estabelecimentos turísticos não é passível de ser “realojada”, com efeito esta depende, em muito, da localização do estabelecimento em questão.

Assim, sempre se teria que consubstanciar um regime próprio para os casos de suspensão do arrendamento não habitacional ou para os casos de falta de acordo das partes no caso de denúncia.

Por outro lado, e no que se refere à indemnização prevista no artigo 6º, i.e., “pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo o valor ser inferior ao de dois anos de renda”, coloca-se a questão habitual nas cessações dos arrendamentos não habitacionais - a indemnização pelas benfeitorias realizadas pelos Arrendatários nos locais arrendados, as quais, nos arrendamentos turísticos, assumem especial relevância.

Nesta medida, também esta indemnização teria que ser necessariamente revista para os arrendamentos não habitacionais por forma a contemplar as benfeitorias realizadas pelos Arrendatários nos locais arrendados.

Acresce que, na grande maioria dos casos, e por via das benfeitorias que os Arrendatários turísticos são obrigados, designadamente por via de imposição legal, a realizar nos respectivos estabelecimentos, está a CTP em crer que, eventuais obras de remodelação ou restauro profundas serão causadas não pelo estado da fracção arrendada para fins não habitacionais, mas sim pelo estado geral de conservação do prédio em que se integram, pelo que em caso algum pode o Arrendatário não habitacional ser penalizado por um facto que lhe é totalmente alheio.

Por outro lado, e já no que se refere à apreciação na especialidade do diploma, considera a CTP de referir os seguintes aspectos essenciais:

No que se refere à Subsecção IV, da Secção III (Regime Especial Transitório) relativa a contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, deverá ser clarificado, nomeadamente no artigo 26º, onde se considera que as obras de beneficiação impostas por Lei especial, designadamente aos estabelecimentos turísticos, se integram no conceito de obras “a cargo do arrendatário”.

Relativamente às obras nas partes comuns de um edifício com pluralidade de arrendatários, estabelece-se no n.º 3 do artigo 28º, que a realização destas obras depende do assentimento de, pelo menos, metade dos arrendatários, ficando os restantes vinculados a tal decisão e aos correspondentes encargos.



Acontece, porém, que num prédio com fracções dadas de arrendamento habitacional e não habitacional os primeiros serão, tendencialmente, em maior número o que não significa, no entanto, que representem uma maior permissão ou capital investido. Verifica-se, assim, que aquela regra não assegura, em termos gerais, uma deliberação democrática.

Nesta medida, a CTP considera que deveria ser transposta para o n.º 3 do artigo 28º deste diploma a regra geral prevista no n.º 3 do artigo 1432º do Código Civil, relativo ao funcionamento da assembleia de Condóminos, nos termos do qual se estabelece que "as deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido".

Assim, a CTP propõe a alteração da redacção do n.º 3 do artigo 28º deste diploma nos seguintes termos: "Havendo pluralidade de arrendatários, a realização de obras, relativamente às partes comuns, depende de deliberação favorável dos arrendatários que representem a maioria dos votos representativos do capital investido."

No que se refere à possibilidade de aquisição do locado pelo Arrendatário, prevista no artigo 32º deste ante-projecto, a CTP toma a liberdade de reiterar a proposta, por si oportunamente apresentada, no sentido de prever a possibilidade de, nos arrendamentos não habitacionais, e no caso de se comprovar que o valor das benfeitorias custeadas pelo Arrendatário são superiores a 50% do valor de avaliação feito nos termos do Código do IMI, se confira ao Arrendatário não habitacional a possibilidade de adquirir o locado.

Esta proposta prende-se com razões equidade e igualdade de tratamento, na medida em que se verifica que nos arrendamentos não habitacionais, *maxime* nos arrendamentos turísticos, raramente existirão situações de degradação do imóvel que justifiquem a solução preconizada neste artigo 32º, uma vez que o Arrendatário é obrigado, por via de legislação especial, entre outros motivos (qualidade, competitividade, etc.), a realizar obras de conservação dos espaços arrendados.

Nesta medida, a CTP reitera a necessidade de introdução desta possibilidade em sede deste diploma de regulamentação, por forma a assegurar o tratamento paritário entre Arrendatários habitacionais e não habitacionais.

2. **Projecto de Decreto-Lei que aprova a definição de conceito fiscal de prédio devoluto:**

Tendo em consideração a conjuntura económica nacional, bem como as suas implicações ao nível do mercado imobiliário, a CTP está em crer que os Índícios de desocupação previsto no número 2 do artigo 2º poderão levar a considerar que determinado prédio ou fracção se encontra desocupado, e nessa medida, devoluto,



quando, na realidade, o respectivo Proprietário pretende arrendá-la ou mesmo vendê-la, não tendo, no entanto, tido sucesso durante um prazo superior a 1 ano.

Nesta medida, considera-se que esta situação deverá ser excepcionada no texto legal, designadamente através da introdução de uma nova alínea no artigo 3º.

Com efeito, a CTP considera que um prédio que se encontre desocupado durante um período superior a um ano, porque o Proprietário o está a tentar arrendar ou vender, sem o ter conseguido durante esse período de tempo, não deverá ser considerado como devoluto para os efeitos de aplicação do previsto neste ante-projecto de diploma.

3. Projecto de Decreto-Lei que aprova os Regimes de Determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido e atribuição do Subsídio de Renda:

Tendo em consideração que o conteúdo deste diploma se prende, essencialmente, com o arrendamento habitacional, não tem a CTP nada a referir quanto ao seu conteúdo actual.

Não obstante, a CTP considera que poderá ser esta a sede adequada para acolher a proposta por si apresentada quanto à atribuição de um "Complemento de Reforma".

Com efeito, a CTP reitera a proposta oportunamente apresentada no sentido de minorar o impacto social do regime aplicável aos trespases que ocorram após a entrada em vigor da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, ao nível da reforma do pequeno arrendatário turístico, ou seja, a atribuição de um complemento de reforma, como forma de compensação pelos prejuízos derivados da eliminação do valor do trespasse, bem como das legítimas expectativas de realização do valor investido acrescido de mais-valia com novo trespasse, aos Arrendatários não habitacionais que preenchessem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- ter adquirido o estabelecimento por trespasse em data posterior a 1 de Janeiro de 1995;
- o trespasse ter sido formalizado pela forma à data exigida por Lei;
- o estabelecimento a funcionar no local arrendado estar devidamente licenciado;
- o Arrendatário não dispor de qualquer outro meio de subsistência;
- o Arrendatário ter já atingido a idade legal de reforma e não ter sucessores que possam ou queiram continuar o negócio;
- o valor previsto da reforma da Segurança Social ser inferior a um montante correspondente a cinco retribuições mínimas nacionais mensais.

Este complemento, similar ao subsídio de renda, seria pago durante o período de tempo necessário para que se perfizesse o prazo médio estimado de amortização do



investimento turístico, isto é, até ao termo do decurso de um prazo de 10 anos a contar da data de aquisição do estabelecimento por trespasse.

Com o regime que se propõe, considera a CTP ficarem salvaguardadas as legítimas expectativas dos Arrendatários turísticos que, tendo adquirido os estabelecimentos por trespasse há relativamente pouco tempo, por um lado, não amortizaram ainda o investimento realizado e por outro, perderam a possibilidade de realizar a mais-valia que esperavam.

Assim, considera a CTP que esta questão poderia ser objecto de regulamentação num novo capítulo - capítulo IV - a introduzir neste diploma.

4. Projecto de Decreto-Lei que aprova o Regime de determinação e verificação do Coeficiente de Conservação:

Como nota preliminar, a CTP permite-se anotar a existência de um lapso na numeração dos artigos deste ante-projecto, existindo dois artigos 3º um com a epígrafe "Competência" e outro com a epígrafe "Níveis de Conservação". Do mesmo modo, verifica-se um lapso na redacção do n.º 2 do artigo 2º, na medida em que remete para uma alínea do número 1 que não existe, i.e., a alínea d).

Por outro lado, e já no que se refere ao texto do diploma, a CTP considera, apenas, de salientar que:

Tendo em consideração que o coeficiente de conservação do imóvel é um dos elementos essenciais na fixação do valor do locado, valor este que serve como referência para o limite máximo da actualização anual da renda, a determinação do nível de conservação do imóvel assume uma enorme relevância.

Ora, nos termos do artigo 3º com a epígrafe "Competência", estabelece-se que a determinação do nível de conservação é realizada por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva Ordem Profissional, sendo que a escolha do arquitecto ou engenheiro para cada processo é efectuada por sorteio.

Não obstante existir a cautela de a escolha dos responsáveis pela determinação do nível de conservação ser aleatória, não se prevê neste diploma qualquer meio de reacção a que os interessados possam recorrer para impugnar tal decisão.

Com efeito, e atenta a importância da determinação do nível de conservação, está a CTP em crer que se justificaria conceder aos interessados, designadamente aos Arrendatários, meios de impugnação da decisão que determina o nível de conservação, quando este, manifestamente, não tenha sido correctamente determinado.



5. Projecto de Decreto-Lei que regula as Comissões Arbitrais;

O artigo 4º sob a epígrafe “Constituição das CAM”, estabelece na alínea a) do seu número 1 que cada CAM é constituída por “um representante dos arrendatários não habitacionais, podendo este ser nomeado por associações de comerciantes”.

Ora, tendo em consideração que nem todos os arrendatários não habitacionais se dedicam ao comércio, como acontece nos arrendamentos turísticos, considera a CTP que deverá ser corrigida esta alínea por forma a abranger as associações representativas de todas as actividades económicas, que não exclusivamente o comércio.

Assim, sugere a CTP que a redacção desta alínea seja alterada passando a ter a seguinte nova redacção: e) um representante dos arrendatários não habitacionais, podendo este ser nomeado por associações representativas de actividades económicas.

6. Projecto de Decreto-Lei que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

No artigo 2º deste ante-projecto de diploma estabelece-se o conteúdo necessário do Contrato de Arrendamento quando reduzido a escrito.

A propósito deste conteúdo necessário mínimo, permite-se a CTP sugerir a inclusão de um outro elemento - a indicação da finalidade do arrendamento, e em particular, se se trata de um arrendamento habitacional ou não habitacional.

A CTP tem presente que o n.º 7 do artigo 5º do mesmo diploma, estabelece que o arrendamento para fim diverso do constante da licença de utilização é nulo. Não obstante, por razões de certeza e segurança jurídica, bem como por forma a evitar a existência de conflitos ou mal entendidos desnecessários, considera-se de toda a utilidade que seja, desde logo, indicado no próprio Contrato o fim a que se destina o arrendamento, designadamente se se trata de um arrendamento habitacional ou não habitacional.

III. Conclusão

Os reparos, sugestões e propostas que se deixaram referidos no ponto anterior, são aqueles que a CTP considera como de maior relevância para o panorama dos arrendamentos não habitacionais em geral, e dos arrendamentos turísticos em particular.

Como a CTP teve oportunidade de referir, em diferentes momentos, ao longo de todo o processo legislativo, a questão que mais preocupa os Arrendatários turísticos



prende-se com a total perda do valor comercial do trespasse, por via da entrada em vigor do NRAU, valor este que era tido por muitos como a sua segurança na reforma.

Assim, e face ao impacto social que esta situação necessariamente tem, a CTP solicita, novamente, a melhor atenção de Sua Excelência para esta questão, no sentido de minorar o respectivo impacto negativo.

Lisboa, 26 de Maio de 2006