



FERECA

FEDERAÇÃO DA RESTAURAÇÃO, CAFÉS,
PASTELARIAS E SIMILARES DE PORTUGAL

“O Novo Regime do Arrendamento Urbano”

- Regulamentação -

Lisboa, 26 de Maio de 2006



FERECA

FEDERAÇÃO DA RESTAURAÇÃO, CAFÉS,
PASTELARIAS E SIMILARES DE PORTUGAL

I. INTRODUÇÃO

A Assembleia da República através da Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei nº 288/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.

Tendo a Assembleia da República aprovado no mesmo diploma uma disposição que autoriza o XVII Governo Constitucional a aprovar, no prazo de 120 dias, cinco diplomas que visam regulamentar a Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro, é sobre esses ante-projectos de diplomas que nos vamos pronunciar.

II. ANTE - PROJECTOS DOS DIPLOMAS DE REGULAMENTAÇÃO

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

Na generalidade podemos desde logo referir que da análise deste ante-projecto de diploma constata-se que o mesmo se preocupa em acautelar a realização das obras nos locais arrendados por parte do senhorio mas na vertente do arrendamento urbano para habitação, esquecendo ou ignorando o arrendamento para fins 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.



FERECA

FEDERAÇÃO DA RESTAURAÇÃO, CAFÉS,
PASTELARIAS E SIMILARES DE PORTUGAL

Da análise do articulado do ante-projecto de diploma:

- a) Artigo 4º, salvo melhor opinião, é um preceito muito subjectivo, dado que caem as definições de obras de conservação ordinária e extraordinária, previstas no RAU (art. 11º e seg.), passando a ser obras de remodelação ou restauro profundo. O nº 3 deste artigo 4º refere que quem qualifica essas obras de remodelação ou restauro profundo e as estruturais e não estruturais é o tribunal, que aprecia livremente – critério subjectivo – entendemos que essa competência poderá ser da CAM – Comissões Arbitrais Municipais, previstas no NRAU.
- b) Artigo 6º, denúncia do contrato para remodelação, este artigo prevê o realojamento ou o pagamento das despesas e danos ao arrendatário. Ora, parece-nos ser um preceito muito subjectivo em que o legislador centrou a sua preocupação no arrendamento para habitação e esqueceu o arrendamento não habitacional, que como é sabido, apresenta especificidades muito próprias, nomeadamente ao nível da restauração e bebidas. O mesmo acontece com o artigo 7º, suspensão da execução do contrato, em que o senhorio é obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário durante o período de tempo em que o contrato estiver suspenso.

Temos dúvidas sobre a constitucionalidade da faculdade de denunciar contratos que foram celebrados no pressuposto de que a sua renovação era obrigatória enquanto fosse essa a vontade do inquilino (daí que, no regime ainda em vigor, a reconstrução subsequente à demolição deverá assegurar ao inquilino um espaço idêntico no novo edifício).

Assinala-se, com preocupação, que o senhorio pode requerer judicialmente o despejo do inquilino, com o fundamento que pretende realizar obras de restauro profundo.

A preocupação resulta, por um lado, do facto de ser previsível um considerável aumento de conflitos nas relações de inquilinato. Por outro lado, se é certo que a denúncia obriga o senhorio ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo inquilino, não é menos certo que a este cabe o ónus da prova de tais despesas e danos. E se não for bem sucedido nessa demonstração, terá de contentar-se com uma indemnização equivalente a dois anos de renda, o que é manifestamente pouco, se considerarmos a onerosidade da instalação de um estabelecimento do nosso Sector de actividade.

Dir-se-á que quem não consegue provar despesas e prejuízos, não pode reclamar indemnizações.



FERECA

FEDERAÇÃO DA RESTAURAÇÃO, CAFÉS,
PASTELARIAS E SIMILARES DE PORTUGAL

Mas não é bem assim.

Basta pensar que, no caso de obras que careçam de prévio licenciamento, com toda a probabilidade, os senhorios lutarão por restringir o seu dever de pagar, às obras devidamente licenciadas pelas autoridades competentes. Ora, é sabido que, as mais das vezes, a inoperacionalidade dos municípios e o estado de degradação dos estabelecimentos, obrigam os inquilinos nossos Associados a intervenções de emergência onerosíssimas. Noutros casos, aliás bem frequentes, o inquilino nosso Associado adquire o estabelecimento e só mais tarde vem a ter conhecimento que os antepossuidores nele realizaram obras sem prévio licenciamento. Obras que ele pagou integralmente, pois foram consideradas no preço do trespasse ou da cessão de quotas, mas que o senhorio contestará, quando for altura de discutir o "quantum" das despesas e danos que lhe cabe suportar.

Por outro lado, os equipamentos mais caros são adquiridos em função do espaço arrendado disponível e não servem noutra local. Como avaliar, neste caso, um equipamento feito à medida para um certo estabelecimento, mas que, em enquadramento diferente não tem a mesma utilidade ou não tem mesmo qualquer utilidade?

Mais, a alternativa proposta ao pagamento de todas as despesas e danos é, havendo acordo entre inquilino e senhorio, o realojamento do arrendatário, no mesmo concelho e em condições análogas, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos.

Esta alternativa não é realista, pelo menos no que ao nosso Sector de actividade se refere, seja porque poderá criar problemas laborais graves, decorrente da "deslocalização" dos trabalhadores, seja porque, a clientela que se criou com esforço e dedicação não acompanha o estabelecimento para a sua nova morada, sendo necessário começar tudo de novo. Por último na ordem, que não na importância, parece-nos que só no mundo dos sonhos cor-de-rosa se pode imaginar um senhorio de um prédio na Lapa a ter capacidade económica para realojar o inquilino numa zona nobre da cidade, idêntica àquela que este abandona.

Ao fim e ao cabo, as condições análogas vão ser definidas por acordo das partes. O que se teme é que, dadas as circunstâncias, tal acordo nunca se alcance e, assim, a solução figurará na lei apenas para "*épater le bourgeois*".

Portugal é, dizia-se, um País vocacionado para o turismo e para a silvicultura. Hoje, com as florestas sistematicamente eliminadas, resta o nosso Sector de actividade, num mundo empresarial que se desmorona. E, sendo assim, valeria a pena acautelar as especificidades do nosso Sector de actividade no novo regime de arrendamento urbano. A não ser que, em

4



FERECA

FEDERAÇÃO DA RESTAURAÇÃO, CAFÉS,
PASTELARIAS E SIMILARES DE PORTUGAL

nome da igualdade, se prepare para o Turismo um caminho idêntico ao das nossas florestas.

Entendemos antes que, no caso de necessidade de tais obras, o contrato de arrendamento só deve ser denunciado se houver acordo expresso do arrendatário mediante o pagamento de justa indemnização.

Obriga-se o senhorio a depositar dois anos de renda, quando da propositura da acção para efectivar a denúncia do arrendamento, fundada na necessidade de demolição ou restauro profundo.

Parece-nos pouco.

O depósito deverá ser de valor correspondente às despesas e danos que visa compensar (designadamente o pagamento de indemnizações por despedimento decorrente da caducidade dos contratos de trabalho, pelo que nunca poderá ser inferior àquele valor). O valor de depósito deverá ser fixado por acordo ou por árbitros ou por via judicial sendo que, neste caso, a acção para determinação do valor do depósito deverá preceder a acção despejo.

Relativamente aos Associados que sejam inquilinos de prédios rústicos, que exploram como complemento de estabelecimentos situados em prédios urbanos contíguos ou encravados, a possibilidade de o senhorio denunciar o arrendamento rústico quando pretenda construir um edifício no arrendado, não nos parece bem.

Note-se, por um lado, que um barracão para fins agrícolas é um edifício, embora não seja um prédio urbano, não tenha os requisitos, nem os custos de um prédio urbano e sua construção não altera a natureza rústica do prédio onde foi edificado. Por outras palavras: com fundamento na construção de um edifício de pouco valor pode denunciar-se um arrendamento rústico.

Por outro lado, não se compreende, que para construir um edifício com alguns metros quadrados, se despeje um reideiro de dezenas, centenas ou milhares de hectares.

Outro aspecto preocupante é, a nosso ver, a forma como se regulam as obras realizadas por iniciativa de entidade pública. A nossa preocupação tem a ver com a possibilidade de o inquilino ser administrativamente despejado pelo prazo previsível das obras, com as condições de realojamento temporário dos arrendatários e com o prazo de reocupação que lhes é dado. O artigo 15º, uma vez mais, fala na vertente do arrendamento habitacional.



FERECA

FEDERAÇÃO DA RESTAURAÇÃO, CAFÉS,
PASTELARIAS E SIMILARES DE PORTUGAL

Por um lado, sabemos, pela prática o que em Portugal se entende por prazo previsível! Por outro lado, o realojamento temporário pode ser num prédio e numa zona que nada têm que ver, pela negativa, com aquela onde se situava o arrendado. Finalmente o prazo de 3 meses para recuperação do locado (sob pena de caducidade do contrato de arrendamento) é duplamente injusto, seja porque é muito curto, seja porque é chocante impor ao empresário uma obrigação a termo certo, quando a entidade pública apenas tem de indicar o prazo previsível ou tendencial.

A nosso ver, o concurso público para arrendamento de fogos devolutos deverá prever a prestação, pelo inquilino, de garantia idónea do pagamento das rendas.

Mais, nada é referido nesta subsecção como, ou de que forma, pode o arrendatário ser ressarcido pelos prejuízos causados.

- c) O artigo 26º (responsabilidade pelas obras ou pelos danos) está redigido de forma pouco feliz, porque obscura, sendo de toda a conveniência a sua clarificação.
- d) O artigo 27º confere ao inquilino a possibilidade deste, após intimação e recusa pelo senhorio em efectuar as obras, solicitar ao município a realização de obras coercivas. No entanto, e caso o município recuse ou vá protelando a realização das mesmas não se encontra neste diploma qualquer mecanismo coercivo que o inquilino possa lançar mão para obrigar à realização das mesmas. Salvo o referido no artigo 32º.
- e) A propósito do art. 28º (legitimidade do inquilino para realizar obras quando o senhorio as não faça dentro do prazo assinado pelo município), ocorre referir que o diploma não prevê que o inquilino seja notificado da referida omissão do senhorio, o que poderá constituir fonte de conflitos graves.

Idêntico reparo de clarificação se faz em relação ao n.º 2 do art. 28º.

Assinala-se, que o n.º 3 do art. 28º ao estabelecer que as obras nas partes comuns depende da aprovação de metade dos inquilinos, institui uma regra de duvidosa bondade democrática. É duvidoso que a decisão se tome pelo número de inquilinos sendo certo, por um lado, que, normalmente, as rendas habitacionais são mais baixas que as não habitacionais, e que, por outro lado, os nossos Associados são os principais responsáveis pela conservação que se vai fazendo dos prédios mais antigos, interessados que estão em cumprir a legislação do Sector e em enfrentar a concorrência.



FERECA

FEDERAÇÃO DA RESTAURAÇÃO, CAFÉS,
PASTELARIAS E SIMILARES DE PORTUGAL

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.

Nesta medida, consideramos 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, propõe-se 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."

- f) Parece-nos ser demasiadamente amplo o período de 20 anos após a aquisição do imóvel para a manutenção do imóvel em estado de conservação considerado médio, previsto no artigo 36º, n.º 3 e 4, do Projecto de Decreto-lei que aprova o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, propondo desde já um período de 10 anos.

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

Atendendo, por um lado, ao elevado número de prédios que têm vindo a ser construídos, designadamente, nos Centros Urbanos e nas áreas envolventes, e, por outro lado, à difícil situação económica que o País actualmente atravessa, os indícios 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.

3- Projecto de Decreto-Lei que aprova os regimes de Determinação do Rendimento anual Bruto Corrigido e atribuição do Subsídio de Renda.

Por um lado revela-se manifestamente deficiente a redacção constante do art.5º que se refere ao Rendimento Anual Bruto Corrigido, prestando assim a erradas interpretações. Este



FERECA

FEDERAÇÃO DA RESTAURAÇÃO, CAFÉS,
PASTELARIAS E SIMILARES DE PORTUGAL

ante-projecto de diploma, não contempla em nossa opinião uma definição que permita, objectivamente, considerar os arrendamentos não habitacionais como realidades sócio económicas enquadradas em determinada região e que por si só serão distintas. Assim, entendemos que este diploma deveria contemplar uma discriminação positiva. Por outro lado, manifestamos grandes reservas quanto ao nº 2 do art.4º no se refere ao Rendimento Anual Bruto relativamente aos arrendamentos não habitacionais, e pouco claro, nomeadamente, no que consiste à exclusão da variação de produção;

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

- a) Por um lado e de harmonia com o nº 2 do art. 2º, cabendo ao Arquitecto ou Engenheiro a determinação do nível de conservação do imóvel, julgamos que se justificaria a possibilidade de impugnação do resultado por ele obtido, na medida em que o nível de conservação tem influência decisiva na determinação do montante da nova renda quanto aos arrendamentos habitacionais;
- b) Quanto à legitimidade para o requerimento destinado à fixação do nível de conservação, que consta do nº 2 do Projecto, no nº 1 constam as alíneas a), b) e c), e no nº 2 faz-se referência às alíneas b) e d) e, assim, ou se omitiu no nº 1 a alínea d) ou, se no nº 2 se faz referência às alíneas b) e d) deveria antes constar a alínea b) e c).
- c) O Anexo I, ao Projecto de Decreto-lei que aprova o Regime de Determinação e Verificação do Coeficiente de Conservação, parece-nos ser demasiadamente amplo, utilizando e valorando de igual forma, pontos do imóvel, designadamente instalações, independentemente do uso a que este se destina quando, regra geral, no arrendamento não habitacional estas são responsabilidade única e exclusiva, do arrendatário. Propõe-se assim, uma ficha de avaliação do estado de edifício específica para os casos de arrendamentos não habitacionais, desde logo e tendo em conta as suas especificidades, para os estabelecimentos de restauração e bebidas.

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

- a) O artigo 49º da Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro, vem criar as CAM - Comissões Arbitrais Municipais, remetendo a sua regulamentação para diploma próprio, o



FERECA

FEDERAÇÃO DA RESTAURAÇÃO, CAFÉS,
PASTELARIAS E SIMILARES DE PORTUGAL

princípio que levou à constituição destas CAM parece-nos correcto na medida em que são entidades oficiais não judiciais, mas com autonomia funcional. Ou seja, trata-se de um tribunal arbitral que será criado em cada município com a competência de dirimir conflitos entre senhorios e inquilinos, nas mais diversas matérias relacionadas com o local arrendado.

- b) Entendemos que a constituição das CAM (art. 4º) entre 9 e 11 elementos, nos parece excessiva o que poderá levar a que as mesmas se tornem pouco cêleres, contrariando os objectivos que este diploma visa alcançar, julgando antes que esta devia ser composta por cinco elementos, ou seja, os referidos nas suas alíneas a) a e), aos quais seria permitido, sempre que o julgassem necessário, pedir a colaboração dos representantes das Ordens mencionadas nas alíneas f), g) e h). Por outro lado, sugerimos nova redacção para a alínea e), devendo contemplar, não um representante das associações dos comerciantes, mas um representante nomeado por associações representativas de actividades económicas.
- c) No tocante ao artigo 15º do Projecto de Decreto-lei que regula as Comissões Arbitrais Municipais, propõe-se a circunstância de qualquer obra realizada pelo arrendatário não habitacional, desde que para cumprimento de imposições legais, implicar a aplicação de coeficiente de conservação imediatamente inferior ao correspondente estado de conservação.
- d) O artigo 22º refere que a entrada em vigor do diploma é no dia 28 de Junho de 2006, no entanto, não estabelece nenhum prazo que obrigue os municípios a procederem à constituição e instalação dessas CAM, criando uma norma transitória em que até à sua constituição as competências serão dos serviços locais de finanças. Situação que se poderá perpetuar no tempo.
- e) Infelizmente, para a boa compreensão do conjunto de normativos do NRAU, neste diploma também se regulam matérias que nada têm de direito adjectivo, como seja o modo de determinação do coeficiente de conservação (art. 15º) ou a definição de obras necessárias (artº 16º), que melhor estariam noutra diploma, designadamente no que já está em vigor.

Acresce que, não merece o nosso acordo deixar ao livre arbítrio do respectivo Técnico a indicação do coeficiente de conservação e de quais as obras a levar a efeito para o prédio atingir o nível médio, para além de não se encontrar suficientemente explicada a ficha de verificação anexa ao diploma em causa, não só no que respeita à ponderação e pontuação dela constante, mas ainda qual o nível de pontuação necessária para ser atingido o nível médio.



FERECA

FEDERAÇÃO DA RESTAURAÇÃO, CAFÉS,
PASTELARIAS E SIMILARES DE PORTUGAL

É certo que o n.º 7 do art. 5º estabelece que o arrendamento para fim diverso do licenciado é nulo, sem prejuízo do direito do arrendatário a uma indemnização. Pugnamos, ainda assim, pela menção ao fim que consta do título constitutivo, para prevenir e evitar conflitos.

Quanto ao art. 5º que se refere à licença de utilização, consideramos injustificada a aplicação prevista no seu n.º 4, entendendo antes que deverá exigir-se ao Senhorio a obrigação de satisfazer os requisitos considerados indispensáveis à concessão de licença para satisfazer o fim a que se destina o locado; E assim,

Só se justificando o direito concedido ao arrendatário a dissolver o contrato e o direito a pedir uma indemnização (n.º 6 do mesmo art. 5º) quando o Senhorio não vier a satisfazer os requisitos indispensáveis à concessão de licença.

III. EM CONCLUSÃO

Somos do parecer que estes diplomas são algo generalistas quanto ao arrendamento urbano para fins não habitacionais, o que poderá trazer no futuro sérios problemas para os arrendatários e para os senhorios. A autonomia deste tipo de arrendamentos, no quadro do arrendamento urbano, explica-se pela necessidade de criar um conjunto de normas ou estatuir um corpo especial de normas que tenham em conta a realidade económica e social que muitos destes arrendamentos têm, nomeadamente, os relacionados com o Sector da Restauração e Bebidas.

Pelo exposto, solicitamos a melhor atenção de Sua Excelência para as considerações que aqui deixamos, atendendo à pertinência das mesmas no que à nossa Actividade diz respeito.