



A. Jaime Martins*

Alteração Legislativa com vista a incentivar a realização de obras de conservação extraordinária pelos senhorios

Das solicitações dos leitores, em face do artigo publicado no número anterior desta revista, para, de forma mais pormenorizada, se esclarecer o teor das alterações introduzidas em matéria de arrendamento urbano, visando incentivar os senhorios à realização de obras, propomo-nos, agora, ainda que de forma sumária, tratar os dois seguintes temas:

- a) Realização de obras e possibilidade de actualização da renda;
- b) Incentivos à realização dessas obras pelo senhorio.

Neste número da revista, trataremos da possibilidade de fazer repercutir os montantes despendidos pelo senhorio na realização de obras de conservação (a), deixando para o próximo número os incentivos à realização dessas obras (b).

A) Realização de obras e a possibilidade de actualização da renda

1. No regime que precedeu a alteração legislativa introduzida no RAU pelo Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22/12, que se encontrava fixado nos art.ºs 11º e 12º do RAU, não era possível ao senhorio actualizar a renda, com base na realização de obras de conservação *ordinária*.

2. Obras de conservação ordinária são as de reparação e limpeza geral do imóvel, bem como todas aquelas que possibilitem manter o arrendado em condições de permitir a sua afectação ao fim previsto no contrato ou nas condições existentes à data do arrendamento. Também o são as impostas pela Câmara, sempre que visem conferir ao imóvel as características que permitiram a emissão da licença de utilização.

3. É logo o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, no seu art.º 10º, que exige ao proprietário do imóvel a realização de obras de conservação ordinária pelo menos de oito em oito anos. As obras de conservação ordinária constituíam (e ainda constituem) uma incumbência do proprietário-senhorio.

4. Mas uma coisa é a lei prever, como o faz no art.º 12º do RAU, que as obras ditas de conservação ordinária estejam a cargo do senhorio, o que se manteve, aliás, na redacção introduzida no RAU o ano transacto; outra é impossibilitar ao senhorio que tem rendas baixas reflectir na renda o preço da manutenção do imóvel arrendado, sabendo-se da manifesta exiguidade de renda cobrada, sobretudo nos casos anteriores à aprovação do RAU pelo DL n.º 321-B/90, de 15/10. Tal situação foi modificada com a alteração que o Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22/12, introduziu no RAU.

5. O legislador logrou perceber, embora só no décimo aniversário de vigência do RAU, que as rendas baixas eram fortemente responsáveis pela degradação do parque habitacional arrendatício. E, por esse motivo, na exposição dos motivos do projecto de proposta de lei de autorização legislativa ao Governo para alterar o RAU, previu *que a realização de obras de conservação ordinária nos termos do art.º 12º do RAU dê lugar à actualização de rendas regulada nos art.ºs 38º e 39º do mesmo Regime*. Tal proposta de alteração veio a constituir a redacção definitiva que foi dada ao n.º 2 do art.º 12º do RAU.

6. Esta disposição veio estabelecer que as actualizações de renda, actualmente, previstas na alínea b) do n.º 1

do art.º 31º e 38º do RAU, passem a observar os seguintes limites:

- resultem da realização, pelo senhorio, de obras de conservação, *ordinária*, extraordinária ou de beneficiação, desde que sejam aprovadas pela Câmara¹;
- no caso de obras a realizar nos fogos para habitação arrendados antes da entrada em vigor do DL n.º 321-B/90, de 15/10, o aumento da renda não poderá ultrapassar a média da soma do valor da renda condicionada e do valor da renda actual;
- no caso de realização de obras de conservação ordinária, as actualizações só abrangerão arrendatários que se mantenham no arrendado há pelo menos oito anos.

7. Para apurarmos a nova renda, resultante de obras realizadas, tendo em conta os parâmetros atrás indicados, deverá ser utilizada, de harmonia com o disposto no n.º 2 do art.º 12º de Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22/12, a seguinte fórmula:

$$R_f = R_a + (Voi \times 0,08 : 12)$$

tendo como limite máximo $((R_a + R_{ef}) : 2)$

Em que,

Voi = valor das obras correspondentes ao fogo, em escudos;

R_f = renda mensal a pagar pelo arrendatário após a actualização resultante da operação de recuperação, em escudos;

R_a = renda mensal actual, em escudos;

R_{ef} = renda condicionada final que corresponde à renda condicionada mensal, considerando o estado de conservação, conforto e vetustez, resultante da execução das obras, em escudos².

Por exemplo, o senhorio despende 3.000 contos na realização de obras no arrendado³. O inquilino paga uma renda de 10 contos.

A nova renda (*Rf*) a pagar pelo arrendatário será de 20.833\$00 (renda final = 10.000\$00 + (3.000.000\$00 x 8%) : 12 meses).

8. A nova renda, assim apurada, será exigível no mês subsequente ao da conclusão das obras, sendo, além disso, susceptível dos aumentos anuais, através dos coeficiente de actualização anualmente publicados, antes pelo Governo, agora, pelo Instituto Nacional de Estatística (art.ºs 32º, n.ºs 1 e 2 e 38º, n.º 2 do RAU).

Mais a mais, aquelas obras de 3.000 contos podem ser comparticipadas na sua quase totalidade!

Veremos como no próximo número...]

¹ O projecto das obras a realizar deve, assim, ser submetido *previamente* a aprovação da Câmara Municipal, mesmo que nos termos do Regime das Obras Particulares não tenha que o ser, sob pena de a alteração da renda não poder ser efectuada.

² O valor da condicionante *Ref* é determinado com base nos valores que a

Câmara Municipal venha a dar em resultado das obras ao *estado da conservação, conforto e vetustez*.

³ Se as obras efectuadas pelo senhorio forem no prédio e não num ou vários arrendados, o custo da obra será imputado a cada fracção, tendo em conta a respectiva permilagem. O mesmo raciocínio se aplica às obras efectuadas nas partes comuns do prédio cujo custo é distribuído pelas fracções na respectiva permilagem.

* Advogado de Alcides Martins & Associados - Sociedade de Advogados
Docente universitário

ENGE CONSULT
Consultores de engenharia civil Lda.

Av. de Berna, 5 - 2º 1050-036 Lisboa
Tel.: 21.799 99 10 Fax: 21.799 99 17
e-mail: engecom@esoterica.pt

MURAL DA HISTÓRIA
RESTAURO DE PINTURA MURAL, LDA

Conservação e restauro de pintura e revestimentos murais, acções de formação, inventariação, estudos técnicos e suas publicações.

Rua Sargada Pinto, 5 - 1.º Esq. 1 - 1200-442 Lisboa
Tel: 21.347 00 32 - Fax: 21.347 59 18