



A Nova Lei das Rendas

A Nova Lei das Rendas, *rectius*, o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos é a designação, crê-se que pouco feliz, escolhida pelo legislador que elaborou o anteprojecto de decreto-lei que visa regular os arrendamentos celebrados a partir da entrada em vigor do novo regime e de outros arrendamentos que, celebrados à luz da lei “antiga”, transitam para o novo regime logo que transcorrido um certo prazo ou verificadas algumas condições. Com o RNAU, a regulação do arrendamento urbano é devolvida ao Código Civil, que hoje apenas se aplica à locação de bens móveis e subsidiariamente à locação de bens imóveis, naquilo que o Regime do Arrendamento Urbano não regula.

Digamos que se trata dum regresso às origens duma realidade fáctica – o arrendamento – que nunca deveria ter tido uma regulamentação especial e restritiva, a qual foi responsável pelo famigerado congelamento das rendas e decorrente envelhecimento do parque edificado arrendatício.

No Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos (RNAU) prevê-se a existência de dois tipos de arrendamentos: o de duração certa, cuja duração mínima de cinco anos passou para três anos; e o de duração indeterminada. A duração deste deixa de ser sucessiva e automaticamente renovável, permitindo a denúncia do senhorio a todo o tempo, independentemente de qualquer motivo, desde que com um pré-aviso de três anos. Ou seja, o legislador põe fim, de uma vez por todas, aos arrendamentos tendencialmente perpétuos. A transmissão do arrendamento habitacional, por morte para o cônjuge ou para pessoa que vivia com o inquilino em união de facto, passa a ter que ser comunicada. Desta feita, sob pena de

caducidade do arrendamento, o que não acontece na actual legislação, em que na falta de comunicação apenas existe o dever de indemnizar o senhorio.

Todas as obras devem agora ser realizadas pelo senhorio, salvo as urgentes. Isto porque, caso o senhorio autorize o inquilino a fazer obras, no final do contrato deve indemnizá-lo com base nas regras do enriquecimento sem causa.

Desaparece o direito de preferência do inquilino no caso de venda ou dação em cumprimento, o qual era responsável pela “pressão” exercida sobre os senhorios para venderem os arrendados a baixo preço aos inquilinos, que em seguida os podiam vender a preços de mercado.

De facto, muitos senhorios preferiam em vez do recebimento “perpétuo” de rendas exíguas vender os imóveis a preços muito baixos aos inquilinos, mas que ainda assim correspondiam a 20 ou 30 anos de rendas.

Para o despejo, adopta-se o conceito de lei alemã de justa causa e dá-se

exemplos de fundamentos que podem motivar o despejo, mantendo-se os fundamentos actuais, mas somando-lhe outros como, por exemplo, a violação reiterada e grave pelo inquilino das regras de higiene, sossego, boa vizinhança ou de normas do regulamento do condomínio.

O RNAU, contrariamente ao Regime do Arrendamento Urbano (RAU), não contém de forma taxativa e restritiva todos os fundamentos de despejo. Caberá aos Tribunais apreciar se a violação invocada pelo senhorio é de tal modo grave que ponha em causa a manutenção do vínculo arrendatício, constituindo justa causa de resolução do arrendamento.

Também os despejos por falta de pagamento de renda e com base no termo do contrato foram acelerados, saltando-se da fase declarativa do processo para a executiva, seguindo a acção a forma de execução para entrega de coisa certa.

É assim que as alterações introduzidas permitirão devolver a livre

disposição dos arrendados aos seus proprietários. Contudo, o RNAU nos primeiros anos da sua vigência não abrangerá sequer metade dos arrendamentos em vigor. Isto porque a maior parte dos arrendamentos existentes ou continuará a regular-se pela lei antiga ou ser-lhe-á aplicável o regime transitório.

Assim, os contratos celebrados na vigência do RAU aprovado pelo DL 321-B/90, se forem de duração certa, a partir da sua próxima renovação, passam a ser regulados pelo RNAU; se forem de renovação automática ou sem duração certa, ao fim de três anos de vigência do novo regime, passam a ser por ele regulados.

Diferente é a situação nos chamados arrendamentos de pretérito, isto é, aqueles que foram celebrados antes da aprovação do RAU pelo DL 321-B/90, em que se aplica o regime transitório.

Nos termos do previsto neste regime transitório, nos arrendamentos habitacionais em que o inquilino tenha idade igual ou superior a 65 anos, das duas uma: se o agregado tem um rendimento igual ou superior a cinco salários mínimos, mantém-se o arrendamento anterior mas com a renda condicionada; se o rendimento do agregado é inferior aos mencionados cinco salários mínimos, a renda não sofrerá quaisquer alterações.

Para os inquilinos com menos de 65


anos, se tiverem um rendimento superior a cinco salários mínimos, o RNAU é aplicável de imediato, tendo que dirimir com o senhorio a nova renda. Não havendo entendimento, o senhorio terá que indemnizar pelo número de anos previstos na nova lei, bem como pelas obras efectuadas.

Se o inquilino tiver menos de 65 anos e menos de cinco retribuições mínimas, mas mais de três, durante três anos terá renda condicionada. Se o rendimento do agregado familiar for inferior a três salários mínimos, então, após os três anos de renda condicionada, o inquilino terá direito a subsídio de renda. Caso não haja entendimento quanto à nova renda, no fim dos três anos haverá lugar a indemnização pelo senhorio em troca da desocupação do arrendando.

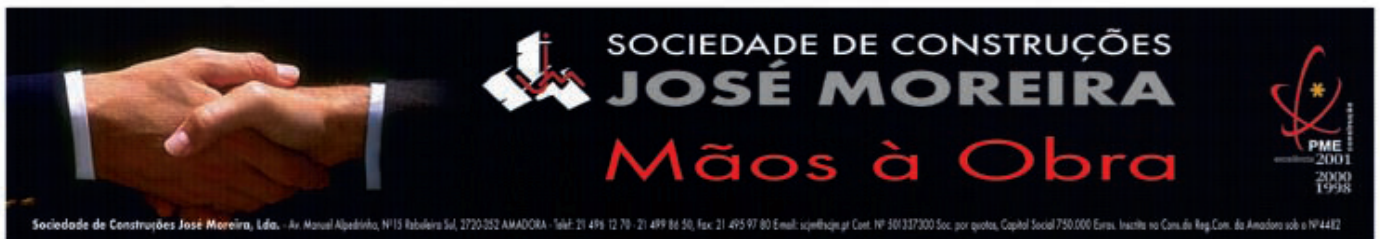
No respeitante aos arrendamentos comerciais, haverá lugar a dois anos de renda condicionada, cinco anos se se tratar de microempresas ou pessoas singulares e sete anos para associações sem fins lucrativos. Após este período, não havendo acordo quanto à nova renda, o senhorio para denunciar o contrato terá que indemnizar nos termos da lei.

O regime transitório fará com que só a médio prazo se sintam as alterações introduzidas, dado que, pelo menos metade dos arrendamentos hoje existentes, que terão mais de 15 anos, continuam sujeitos à lei antiga, pelo

menos, durante três anos os habitacionais e cinco anos os comerciais, havendo habitacionais que ficam como estão, desde que o inquilino tenha mais de 65 anos.

O Novo Regime promete, deste modo, a médio prazo, revolucionar o mercado do arrendamento, mas até lá perpetua-se a injustiça de serem mais uma vez os senhorios a suportarem o período de transição para o novo regime, sendo obrigados a substituírem o Estado na sua função social, a qual lhe está cometida no art.º 65º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa. Por fim, não se entende o elevado número de anos de renda actualizada que serve de base às indemnizações a pagar pelo senhorio em caso de falta de acordo com o inquilino. Nos arrendamentos com mais de 15 anos, dado que os inquilinos irão receber três anos (já se fala de quatro) de rendas actualizadas (= renda resultante da média entre a proposta pelo senhorio e pelo inquilino), verificar-se-á que estes inquilinos estiveram a viver gratuitamente no arrendado durante anos a fio e que agora ainda receberão uma compensação elevada para largar o imóvel. 

A. JAIME MARTINS, Advogado,
Docente Universitário



Sociedade de Construções José Moreira, Lda. - Av. Manuel Albuquerque, Nº 15 Pórtico Sul, 2720-352 AMADORA - Telef: 21 496 12 79 - 21 499 86 50, Fax: 21 495 97 80 Email: scj@scj.pt Cont. Nº 501327000 Soc. por quotas, Capital Social 750.000 Euros. Inscrito no Cam. de Reg. Com. de Amadora sob o Nº 4482