

O restauro no novo regime do arrendamento urbano



(Continuação do número anterior)

2. Contratos habitacionais celebrados após a entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) aprovado pelo DL n.º 321-B/90 de 15.10. e contratos de arrendamento comercial celebrados depois do DL n.º 257/95, de 30.09. (os diplomas em causa criaram os arrendamentos de duração limitada):

(...)

Assim, sendo as obras realizadas pelo senhorio, atendendo ao nível da intervenção necessária, este poderá *denunciar* ou *suspender* o contrato de arrendamento nos seguintes termos:

2.1. Denúncia do contrato de arrendamento:

2.1.1. Sempre que estejam em causa intervenções de remodelação ou restauro «profundas», desde que as obras a realizar sejam estruturais (isto é, quando originem uma distribuição de fogos sem correspondência com a anterior); ou, ainda que não estruturais, não se preveja a futura existência no prédio de local com características equivalentes às do locado;

2.1.2. Sempre que por força da degradação em que se encontra o prédio, se torne necessária a *demolição* do mesmo, o que é estabelecido pelo Município ouvida a CAM.

Em qualquer dos casos, a denúncia tem que ser pedida ao Tribunal, devendo a acção judicial a apresentar ser instruída com o projecto de arquitectura aprovado pelo Município.

2.2. “Suspensão” do contrato de arrendamento:

Pode o senhorio recorrer à “suspensão” do contrato de arrendamento, sempre que não estejamos perante uma das situações que nos termos atrás descritos, seja fundamento de denúncia do contrato.

O termo “suspensão” é manifestamente infeliz, pois, na verdade, o contrato não se suspende. Tanto assim é que, o senhorio durante o período de duração da obra, terá que assegurar ao inquilino o seu realojamento dentro do mesmo concelho e em condições análogas, sem qualquer agravamento de renda ou de demais encargos (por ex.: despesas com a mudança ou transporte do inquilino para o local de trabalho).

Alei permite, assim, que o senhorio faça a obra de restauro, realojando o inquilino noutra local, até que a mesma seja concluída e este volte ao prédio.


Nos casos de denúncia, o senhorio quando não pretenda assegurar o *realojamento* do inquilino (que emerge aqui como um efeito da denúncia), até 15 dias seguintes à data em que propôs a acção em Tribunal, depositará o valor correspondente a 2 anos de rendas.

Caso o arrendamento seja comercial, pode o inquilino, em vez do realojamento, exigir ao senhorio o pagamento duma indemnização que o compense de todas as despesas e danos patrimoniais e não patrimoniais. O montante desta indemnização será estabelecido pela CAM.

3. Contratos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) aprovado pelo DL n.º 321-B/90 de 15.10. e contratos de arrendamento comercial celebrados antes do DL n.º 257/95, de 30.09. (ou seja, os arrendamentos anteriores ao regime alternativo da duração limitada):

Prevê-se a *denúncia* do senhorio quer para os casos de *remodelação* ou *restauro* «profundos» quer para *demolição*, nos termos já atrás referidos, e, ainda, quando o Município entenda que a demolição é a solução técnica mais adequada e a mesma seja necessária à execução do plano de ordenamento do território.

Em qualquer caso, nos arrendamentos habitacionais, o arrendatário tem sempre direito ao *realojamento*.

A boa nova para os senhorios passa por o legislador ter consagrado, verificando-se a denúncia do arrendamento seguida da morte do arrendatário “realojado”, a intransmissibilidade a terceiros do “direito ao realojamento”, cessando em definitivo uma relação que se aproximava da eternidade... 

A. JAIME MARTINS,
ATMJ - Sociedade de Advogados, RL
Docente Universitário
a.jaimemartins@atmj.pt