



Excelentíssimos Senhores Deputados da Assembleia da República

Com a dissolução da Assembleia da República em 2004 ruíu por base a reforma das leis do Arrendamento auspiciosamente anunciada e encetada pelo Governo do Dr. Durão Barroso, afinal não concretizada.

Esse regresso à estaca zero encheu de desânimo os proprietários que com tal anúncio tinham alimentado a esperança de ver finalmente reparada a tremenda injustiça de que têm sido vítimas há decénios, espoliados por arrendamentos perpetuados com rendas congeladas a níveis fictícios, por trespasses especulativos, por incomportáveis obras coercivas, pela demora de anos para recuperar os seus prédios de inquilinos incumpridores ou até ausentes.

Embora frustrados tais projectos - bons ou maus - do seu anúncio e da sua conseqüente discussão pública resultou um notório consenso quer quanto à inaceitabilidade da legislação em vigor e conseqüente degradação urbana, quer quanto à inadiabilidade da sua reforma.

Na esperança de que a reforma em causa viesse a ter lugar fossem quais fossem a via a seguir ou o futuro Governo, deliberou a signatária, antes das eleições marcadas para 20 de Fevereiro de 2005, pronunciar-se sobre tão momentoso problema assim em suspenso, e apresentou a todos os Partidos com assento na Assembleia da República uma solução linear a seu ver mais objectiva do que a anteriormente em estudo, e portanto mais exequível e eficaz a curto e médio prazo.

Pela sua actualidade, recordam-se abaixo as suas premissas básicas, tendo como dados adquiridos que

- = O congelamento das rendas urbanas vigente há decénios está na origem da degradação do nosso parque imobiliário, na medida em que a falta de contrapartida económica razoável inviabilizou a sua manutenção pelos proprietários em níveis aceitáveis de dignidade social para habitação das classes populacionais desfavorecidas, e de competitividade e progresso quando aplicado a actividades terciárias, como comércio, indústria ou serviços.
- = É ao Estado que incumbe constitucionalmente quer assegurar às populações de baixo poder económico o seu direito a uma habitação socialmente condigna, quer assegurar à propriedade privada o direito à rentabilidade razoável do investimento imobiliário com que concorreu para tão importante fim social, quer ainda, face aos efeitos nefastos do congelamento há tanto mantido, responder também, na justa medida, pela degradação urbana deste resultante, promovendo e custeando, no todo ou em parte, a sua recuperação.
- = Tal congelamento configura uma violência jurídica e sócio-económica, manifesto locupletamento à custa alheia em favor não apenas de escalões populacionais mais desfavorecidos ou de pequenas e médias empresas de residual expressão empregadora, mas também, e em não menor escala, em favor de grandes empresas, de prósperos escritórios e consultórios, de camadas sociais economicamente estabilizadas, e até do próprio Estado
- = É imprescindível e inadiável uma reforma radical da legislação vigente que, respeitando o direito à propriedade privada constitucionalmente assegurado, ponha termo a médio prazo ao actual vinculismo e ao congelamento das rendas, permitindo que a liberdade contratual e o binómio oferta/procura prevaleçam em termos realistas, reactivando um mercado de arrendamento essencial para um mais sadio investimento imobiliário e para o desenvolvimento da indústria da construção civil e suas inúmeras actividades satélites - criadoras de emprego e geradoras de riqueza por excelência, de exponencial expressão no equilíbrio sócio-económico de qualquer país - única via capaz de reabilitar e manter o património, aumentar a oferta de espaços locais, e assegurar as suas condições de habitabilidade ou utilização, com consequente moderação dos preços do mercado.

- = Da liberação das rendas antigas, ainda que modicamente desfasada no tempo, resultará desde logo um aumento sensível de oferta de espaços no mercado de arrendamento, dado que muitas locações são mantidas em espaços vazios ou sub-aproveitados só porque a renda é baixa face aos níveis do mercado.
- = De maior celeridade judicial - “*conditio sine qua non*” do direito à Justiça, também constitucionalmente consagrado - resultará a colocação no mercado de arrendamento de espaços disponíveis, legitimamente retidos pelos respectivos proprietários face à morosidade dos Tribunais, impeditiva da cobrança atempada do seu expectável rendimento ou da sua reivindicação no caso de falta de pagamento de rendas, de falta de efectiva utilização dos locados nos termos e para os fins contratuais, de deteriorações ou obras abusivas, de cessão, sublocação ou hospedagem ilícitas e especulativas, e até de abandono de facto, tanto habitacional como terciário, por mudança de residência ou falência do inquilino.
- = O espectável predomínio da oferta sobre a procura de fogos residenciais - a preços por isso tendencialmente mais acessíveis - para além de dispensar o endividamento prematuro dos estratos mais jovens que, em início de vida, se vêem hoje compelidos à aquisição de casa própria, terá ainda como efeito útil a desejável mobilidade tanto familiar como laboral das populações.
- = O congelamento das rendas não habitacionais – para comércio, indústria, serviços ou profissões liberais – é nefasto do ponto de vista económico porque subverte a concorrência, afasta os novos e promove a ineficácia dos agentes económicos estabelecidos, assim subsidiados em flagrante colisão com a hoje tão proclamada competitividade.

A essa luz, e uma vez que ultrapassadas já quaisquer divergências ou condicionamentos de ordem política ou ideológica que tanto marcaram, por vezes, a regulamentação do arrendamento urbano, permitimo-nos nesse manifesto formular um conjunto de directrizes lineares e sintéticas à luz das quais se nos afigurava - e afigura ainda - viável uma solução equilibrada e harmónica que compatibilize os diversos interesses em presença, não necessariamente antagónicos, a saber:

I = ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS

A actualização das rendas congeladas por via de indexação apresenta um conjunto de desvantagens que podem ser evitadas através da avaliação feita pelo CNAPU destinada a actualizar as matrizes prediais

para efeitos de IMI, a qual atribui a cada prédio ou fracção um valor patrimonial que está em correlação com os factores que o valorizam em termos do funcionamento livre do mercado.

Este valor, embora teórico, podia ser tomado como aquele para o qual se deveria tender, estabelecendo-se a partir dele uma **renda calculada** de correcção destinada unicamente a anular os efeitos do congelamento até ao termo do vinculismo, nada tendo a ver com uma lógica de fixação administrativa do valor das rendas, nem com factores circunstanciais ou casuísticos como, nomeadamente, a antiguidade do contrato ou as suas actualizações pretéritas, normais ou extraordinárias.

Esta **renda calculada** (anual) seria fixada como uma percentagem do valor patrimonial aludido, percentagem essa que deveria assegurar ao proprietário uma rentabilidade razoável do locado, deduzidos os custos de manutenção, os custos médios de conservação e todos os impostos que incidam sobre o imóvel ou o seu rendimento.

A **renda justa** seria o duodécimo da **renda líquida** assim apurada.

As **rendas justas** de correcção assim estabelecidas como meta seriam actualizadas anualmente segundo os índices fixados para todos os arrendamentos, antigos ou não, salvo nos casos de valorização extraordinária do local, devidamente justificada com uma antecedência razoável.

Estas rendas seriam igualmente corrigidas caso o proprietário fosse constrangido a efectuar beneficiações no locado por alteração das circunstâncias em que o contrato fora fixado ou por facto dos próprios utentes, como, exemplificativamente, no caso de alteração das colunas montantes ou de modernização do equipamento social por construção de casas de banho à data inexistentes, instalação ou substituição de elevadores, etc.

II = SUAVIZAÇÃO

O impacto inicial da abolição do congelamento das rendas e do cunho vinculístico dos respectivos contratos seria atenuado por escalonamentos e/ou outras medidas transitórias suavizadoras dos seus reflexos sobre situações há muito radicadas, e ressalvada uma razoável estabilidade locativa habitacional ou terciária (enquanto activa), sendo os respectivos contratos só denunciáveis por razões atendíveis invocadas por escrito com razoável antecedência.

III = HABITABILIDADE

Nos arrendamentos habitacionais só haveria lugar à actualização de rendas acima prevista se os respectivos locados, com ou sem Licença de Utilização camarária, apresentassem condições mínimas de habitabilidade

objectivamente fixadas pelo LNEC - nomeadamente cozinha, instalações sanitárias, esgotos, abastecimento de água e electricidade - certificáveis por um Engenheiro Civil, um Engenheiro-Técnico Civil ou um Arquitecto devidamente inscritos como tal nas respectivas Ordens.

IV = SUBSIDIAÇÃO

No caso de o inquilino comprovar que nem ele nem o agregado familiar com ele residente no locado auferiam rendimentos suficientes para pagar a renda justa estabelecida, caberia ao Estado subsidiá-lo complementarmente até ao seu montante global.

Com o requerimento de subsídio deveria o inquilino prescindir de sigilo bancário em favor do fisco no tocante às contas bancárias de que seja titular ou contitular, e juntar cópia das últimas declarações do IRS dele e dos demais membros do agregado familiar com ele residentes.

V = CELERIDADE JUDICIAL

Para esta condicionante do desejado relançamento do arrendamento urbano, sugeria-se:

- A = Incremento das vias alternativas da Justiça, nomeadamente os Julgados de Paz, e os Tribunais Arbitrais, cuja potencialidade não carece de encómos, via em que a nossa Associação acredita e investe através do seu incipiente Centro de Arbitragens Voluntárias da Propriedade e do Inquilinato, autorizado por Despacho Ministerial de 13/3/01, cujo Conselho é composto por um Juiz Conselheiro Jubilado, que preside, e por dois Juristas, um dos quais designado, a convite, pela Associação dos Inquilinos de Lisboa
- B = Concentração, nas comarcas de Lisboa e do Porto, das questões do arrendamento numa única instância jurisdicional, ou seja, em Tribunais de Competência Especializada.
- C = Repondo a legislação anterior ao Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro (“RAU”) no tocante à Acção de Despejo, no caso de arrendamento para habitação a citação do réu poder ser feita em qualquer pessoa da casa, salvo se a causa de pedir da acção for a falta de residência permanente no locado.
- D = Repondo a legislação anterior ao Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro (“RAU”) no tocante à Acção de Despejo, se não houvesse motivo para indeferimento liminar e a petição estivesse em termos de ser recebida, o juiz designaria dia e hora para uma tentativa de conciliação das partes, a realizar dentro de vinte dias, só no caso de a mesma se frustrar prosseguindo a acção os seus termos por via de

contestação, despacho saneador, julgamento, sentença, subsequentes recursos e inerentes Acórdãos.

E = Repondo a legislação anterior ao Decr.-Lei nº 38/03, de 8 de Março e legislação conexas, a execução nas acções de despejo deveria, face à especificidade da recuperação do locado em si próprio, prosseguir quanto a este nos termos do artigo 59º e seguintes do “RAU”, com exclusão da necessidade de recurso à acção executiva para esse efeito.

O projecto de reforma legislativa apresentado pelo anterior Governo apresentava-se nos termos negativos na medida em que, embora reconhecidas no essencial as premissas acima consignadas, optava por uma via conflituosa para a actualização das rendas antigas, com base em denúncias contratuais oneradas por incomportáveis indemnizações de “n” anos de renda ao nível do mercado, globalmente muito superiores à totalidade das rendas pagas efectivamente pelos inquilinos desde o início do contrato, indemnizações essas ainda agravadas pela extorsiva atribuição aos senhorios do custo de todas as obras feitas no locado, ainda que realizadas no exclusivo interesse dos inquilinos e ainda que - enormidade jurídica - expressamente tidas no contrato como encargo destes.

Tal projecto era também afectado negativamente por várias cedências de cariz demagógico como a manutenção do congelamento das rendas - tido no preâmbulo como ilícito, na medida em que o ónus do apoio habitacional às camadas mais desfavorecidas cabe ao Estado e não aos privados - no caso de inquilinos com menos de “n” ordenados mínimos de rendimento e, pior ainda, também no caso de inquilinos com mais de 65 anos de idade, qualquer que fosse a sua capacidade económica, tratamento discriminatório até de constitucionalidade discutível

A posição assumida pelo Partido Socialista no debate desse projecto, configurada em dez pontos postos à Assembleia da República, afigurava-se muito mais próxima do que entendíamos ser a opção razoável para a reforma legislativa em causa, pelo que lhe demos publicamente apoio através do nosso órgão informativo “A Propriedade Urbana” e da Comunicação Social.

Foi com esperança, pois, que ouvimos do Primeiro Ministro, no seu discurso de posse, o anúncio de que a reforma legislativa do Arrendamento Urbano - sintetizada no Dez Pontos apresentados pelo Partido Socialista à Assembleia da República - constituía uma prioridade a ser concretizada nos primeiros Cem Dias do seu Governo.

Contudo, o Projecto de Proposta de Lei que nos foi apresentado pelo actual Governo - sem que, contra o anunciado, nele tenhamos sido ouvidos - frustava igualmente todas expectativas que nos tinham sido criadas.

Apresentámos imediatamente ao Governo, em síntese, as nossas principais objecções, mas sem qualquer efeito útil. O referido Projecto foi aprovado, com ligeiras alterações, pelo Conselho de Ministros, e submetido a esta Assembleia sob a forma de **PROPOSTA DE LEI**, sobre a qual nos permitimos apresentar a Vossas Excelências as seguintes considerações:

PRELIMINARMENTE:

O imobiliário sujeito a rendas congeladas constitui um capital formidável que está ele próprio congelado por estar nas mãos dos respectivos inquilinos. Por este motivo esse capital não rende, não contribui para o progresso da economia e não gera os impostos que poderia gerar. Se esse capital for liberto das grilhetas que o mantêm vai ser um factor de progresso económico e de crescimento da riqueza.

O passo indispensável é descongelar o activo imobiliário. Porém, em favor de quem se fará esta operação?

- Em favor dos proprietários, permitindo a estes rentabilizar este capital e retirar o justo lucro desta operação?
- Em favor exclusivo do Estado ou, mais provavelmente, em favor dos grupos financeiros próximos do poder?

Segundo a resposta mais provável a estas questões assim a nova lei será vista, seja como uma etapa na libertação do capital como processo de restituição aos seus proprietários espoliados; seja como uma etapa no sentido de completar o processo de espoliação.

É certo que a moral e a justiça apontariam para a primeira resposta, contudo, não se vê qual o interesse da elite política actual em servir as causas justas em detrimento do que é o seu interesse próprio. Mesmo que não se consiga responder a estas questões com certeza bastante, nem por isso elas devem ser desprezadas como factores que iluminam desenvolvimentos legislativos e práticas futuras.

Para além do discurso vago que promete justiça e eficiência económica ficam as práticas que se anunciam no sentido da concentração da propriedade em grandes conglomerados empresariais em que a participação do Estado, mormente através das autarquias, é decisiva. Um

ensaio de constituição destes conglomerados são as sociedades de reabilitação urbana a quem são dados poderes que antigamente pertenciam ao Estado, entendido este no sentido mais estrito.

Este processo pode ser visto em dois planos: no plano da moralidade e da sua contradição com as leis e a Constituição; e no plano da eficiência económica.

No aspecto económico, tais conglomerados irão naturalmente sofrer dos problemas que afectaram os grandes conglomerados industriais dos países do velho bloco de Leste, uma vez que se desenvolvem à sombra da protecção do Estado sem respeito pelo mercado. Como contam com um capital obtido por um terço ou um quinto do seu valor real, a princípio terão condições de sobrevivência, porém, a médio prazo não serão senão sorvedouros de dinheiros públicos ao mesmo tempo que distorcem a concorrência ao ponto de destruir os empresários privados. Um projecto destes vai claramente contra o interesse público no plano económico tal como vai contra o interesse público por atentar ao direito de propriedade, base da riqueza das nações e da liberdade individual.

Naturalmente, este projecto (se existir) não pode ser executado de uma forma abrupta sem que haja um clima revolucionário, de tal modo ele viola claramente as liberdades individuais. Porém, pode ser levado a cabo através do assédio (*harassment*) do proprietário, com impostos excessivos, exigência de obras, ameaças de expropriação ou posse administrativa, declarações hostis de governantes, títulos de imprensa, uma jurisprudência parcial. De tal modo que o proprietário prefira retirar-se com elevado prejuízo do que continuar a suportar uma situação insuportável.

A questão não pode deixar de se colocar acerca deste projecto de lei: trata-se de devolver progressivamente e ainda que muito lentamente os locais aos proprietários, ou trata-se de facilitar uma futura expropriação?

1 = QUANTO À EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:

Embora seja comum ver os preâmbulos dos documentos legislativos serem claramente contrariados pelo normativo, nem por isso deixa de ser importante uma vez que nos informa sobre as ideias que levam o legislador a aprovar o documento em questão. No caso vertente a questão é ainda mais importante porque estabelece doutrina para futura legislação e,

também, porque se regista um certo número de omissões e de lugares comuns que estão muito longe dos factos.

1.1 = Pouca relevância ao arrendamento não-habitacional

No preâmbulo é dada uma relevância menor ao arrendamento não-habitacional, parecendo que o autor conhece mal a problemática deste arrendamento. Parece que o autor não percebe que mesmo que a casa própria seja um objectivo ideal e que realiza a perfeição económica, o arrendamento comercial permanece sempre como um processo de os negócios se abastecerem do que mais necessitam, isto é, de capital.

O congelamento das rendas não-habitacionais – para o comércio, as profissões liberais e a indústria – é nefasto do ponto de vista económico porque distorce a concorrência, afasta os novos e promove a ineficácia dos agentes económicos envolvidos que se vêm, deste modo, injustamente subsidiados. O congelamento das rendas não-habitacionais prejudica mais o interesse público do que o das rendas habitacionais.

1.2 = A repetição unilateral do aspecto social

[Pg. 10]:

“As habitações de rendas baixas, se oneram muitos proprietários, contribuem decisivamente para a sobrevivência de muitas famílias de baixos rendimentos, de desempregados e de pensionistas, não podendo estes, sem mais, ser delas despojadas.”

Porém, por que se omite que existem milhares de inquilinos com altos ou relativamente altos rendimentos pagando rendas que são da ordem de 2% do rendimento mensal? Por que se não diz que o congelamento desenvolveu níveis de consumismo que são imorais face ao peso que os senhorios foram obrigados a suportar?

No plano do não-habitacional por que se não reconhece de uma vez por todas que nenhuma consideração social a justifica, por que se não reconhecem os efeitos económicos perniciosos do congelamento das rendas comerciais? Por que este congelamento beneficiou bancos e profissionais liberais muito bem pagos. Por que se omite que muitos médicos recebem numa consulta “n” vezes mais do que o bastante para pagar a renda mais ou menos congelada do consultório?

O Estado deveria expor com verdade os factos em que fundamenta as suas leis, a todos tratando com equidade e isenção. Se assim fosse, não deixaria de assinalar que os privilégios das rendas congeladas foram pagos numa primeira linha pelos proprietários, mas também pela economia nacional. Não deixaria de mencionar as famílias de modestos recursos que gastam duas a quatro horas de viagem por dia para irem trabalhar a Lisboa porque esse recurso escasso que é a habitação na capital está nas mãos de pessoas que, na maior parte das vezes, nem precisam desta benesse. Por quê a persistência em omitir estes factos?

1.3 = O que define a capacidade de pagar? A idade ou o rendimento?

[Pg. 11]

“... prevê-se um prazo mais dilatado de 10 anos, nos arrendamentos habitacionais em que os arrendatários invoquem auferir um rendimento anual bruto corrigido inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais, ou ter idade superior a 65 anos, ...”

A actualização de rendas oferecida, para além de fictícia, é ainda esvaziada na medida em que a Proposta baseia a sua aplicabilidade no rendimento do titular do arrendamento e não, como é lógico e sério, no do seu agregado familiar.

Sendo a renda a contrapartida da utilização de um bem alheio, é óbvio que só se justifica o desfasamento de dez anos quando o rendimento dos utilizadores do locado não atinja o escalão mínimo estabelecido. Não é sério ter em consideração apenas o rendimento do titular do arrendamento, por vezes reformado, quando quem com ele utiliza o locado são seus filhos ou netos, profissionais livres ou empresários, com estabilidade económica, um ou dois carros à porta, férias no Algarve ou no estrangeiro.

A mesma incongruência, para não dizer imoralidade, se verifica na exigência de um rendimento superior a quinze ordenados mínimos para se ficar sujeito a actualização em dois anos, uma vez que igualmente aqui a Proposta só tem em consideração o rendimento do titular e não também o dos seus familiares que com ele utilizam o locado. Acresce ainda o exagero do escalão (quinze ordenados mínimos), tão pouco se justificando que nessas elevadas condições económicas ainda se consinta a continuação do locupletamento à custa alheia por mais dois anos.

É de ressaltar que o Governo tem em consideração o rendimento do agregado familiar, e não apenas do titular do arrendamento, quando se trata de subsidiar os inquilinos assim, e só assim, efectivamente carentes.

Por outro lado, nada justifica o extremo demagógico de isentar de actualização da renda qualquer cidadão, ainda que rico, pelo simples facto de ter mais de 65 anos.

O próprio Projecto de Lei, na página 10 da sua Exposição de Motivos, consigna:

«... não se pode ignorar que em resultado das políticas de arrendamento seguidas em Portugal nas últimas décadas, das quais se destaca o congelamento das rendas por um largo período de tempo, aliado à galopante inflação em determinados períodos, **deparamo-nos com a fragilização financeira de muitos senhorios, quantos deles tão ou mais carecidos que os seus inquilinos.**»

Se o Governo acha que merecem ser protegidos apenas em função da idade, que o faça à sua custa, e não à custa alheia. Isente-os, a todos, em igualdade de cidadania, pobres ou ricos, proprietários ou inquilinos, de pagar impostos, se o factor idade é assim tão digno de protecção social. Mas não imponha a terceiros, possivelmente ainda mais velhos e/ou menos ricos, um ónus que é do Estado, e não deles.

Tal discriminação é até de constitucionalidade discutível.

É curioso, embora lamentável, como o Governo adopta, na sua Proposta, o que de pior havia na do Governo anterior...

1.4 = Função social da propriedade?

[Pg. 11]:

“Paralelamente, o Estado responsabiliza os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património, que permitem a sua degradação, através da intimação à realização das obras necessárias à sua conservação, e pela penalização em sede fiscal dos proprietários que mantêm os prédios devolutos.”

Este princípio deve aplicar-se com o mesmo vigor ao dono de um Picasso que não queira expô-lo em público, ao dono de uma mansão que não queira arrendar quartos livres, ao dono de um monte alentejano que não queira cultivá-lo, ao dono de uma casa de praia que não queira arrendá-la no Inverno, ao dono de um Mercedes que não queira usá-lo na praça de táxis, ao dono de barras de ouro que as guarde em vez de investir o capital correspondente, ao cirurgião que cobra milhares de euros por operação não dando assim uso social à sua arte.

Mas não se aplica!

E quanto aos inquilinos que não dão uso real ao locado?

A doutrina expendida é do mais obsoleto, definindo repetidamente uma função social da propriedade sem que sequer isso seja clarificado e com o objectivo mal escondido de permitir todos os abusos.

O princípio do uso social de um bem não é mais do que a autorização para a apropriação desse bem no *interesse privado* de autarcas ou de governantes.

1.4 = A verdade do mercado e a verdade fiscal

[Pg. 16]:

“A verdade do mercado deve corresponder à verdade fiscal. Se sempre que há uma nova transacção o prédio é reavaliado, não faz sentido que não se possa fazer o mesmo em termos de arrendamento urbano, seguindo-se aqui critérios objectivos e fórmulas seguras para determinar uma relação entre o valor de um prédio e a remuneração do capital determinante para a fixação de um valor justo do arrendamento.”

É muito duvidosa a veracidade desta afirmação. Os valores das coisas numa economia aberta estão em mudança permanente, porém, fixados os valores fiscais – sobre os supostos das coisas num dado instante – compreende-se que o Estado será surdo ao abaixamento entretanto ocorrido.

Segundo Silvério Mateus e Corvelo de Freitas (“*Os Impostos sobre o Património Imobiliário*”, 2005, pgs. 193/194), «*a generalidade das legislações fiscais elege, como elemento base para determinar o valor tributável dos prédios urbanos, ou o seu rendimento ou o valor de mercado ou, mais frequentemente, a área do bem a avaliar. Quanto aos métodos utilizados em países em que o mercado imobiliário é transparente e em que existem estatísticas organizáveis e fiáveis o valor fiscal é fixado com base nos valores de mercado praticados na localidade em que se situa o prédio a avaliar, termos em que, adoptando-se embora valores abaixo dos valores de mercado, é possível estipular, como garantia dos contribuintes, que em caso algum o valor fiscal do seu prédio pode ultrapassar o respectivo valor de mercado. (...) Entre nós, como não existem os requisitos mínimos para adoptar um modelo deste tipo, mormente a transparência do mercado e a existência de estatísticas quanto a preços efectivamente praticados, teve que optar-se por um modelo meramente aproximado, mais grosseiro e de natureza “fortetária”, e que consiste na determinação do valor patrimonial através da aplicação de uma fórmula que integra factores que, em geral, influenciam o valor que os prédios têm no mercado.*»

1-5 = Paridade entre senhorios e inquilinos

Diz a Proposta, na página 17:

“O período-padrão [da actualização das rendas] é de cinco anos relativamente aos contratos de arrendamento habitacional ou não habitacional, mas deve ser ajustado em função da idade e da situação económica de inquilinos e proprietários”.

Não obstante tão explícito protesto de isenção, a Proposta de Lei agora submetida à Assembleia da República mostra-se impregnada de um facciosismo marcante, inaceitável num Estado de Direito.

Logo na abertura de um parecer enviado à Assembleia da República pela “FEPICOP – Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas”, instituição não parte no binómio senhorios-inquilinos, regista-se que «... a presente Proposta de Lei aponta para um regime claramente desequilibrado em benefício do arrendatário.»

A pgs. 4 do mesmo parecer regista-se também, a propósito da oposição à renovação e denúncia do arrendamento, que «a este respeito verifica-se uma gravosa e nítida diferenciação entre as situações do arrendatário e do senhorio, sistematicamente em favor do primeiro», acrescentando: «Em nome de uma exagerada e injustificada protecção do arrendatário, esquece-se o interesse nacional de recuperação do parque imobiliário.»

1-6 = Pretensamente “em várias frentes”

Diz o projecto, a pág. 19, que:

“Como bem se compreende, a reforma do arrendamento urbano depende da conjugação equilibrada e eficaz de todos os vectores supra expostos, ou seja, trata-se de uma reforma que se baseia numa estratégia concertada, com várias frentes, interdependentes, e que visam os mesmos objectivos: dinamizar, renovar e requalificar o mercado do arrendamento urbano.”

Como programa parece digno de encómios. Porém, por que é que na leitura das páginas que precedem esta frase se detecta uma atitude de permanente anti-propriedade, que ainda se aprofunda no corpo da Proposta de Lei?

2 = NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Na preparação de um Novo Regime do Arrendamento Urbano está implícita a ideia de melhorar o quadro legal que rege o arrendamento

servindo deste modo a economia nacional e o interesse público. É fácil de compreender como o investimento no mercado de arrendamento se reflecte positivamente nas múltiplas actividades ligadas ao imobiliário e daí nas oportunidades de emprego da população em geral. Não é a altura para expor com pormenor os argumentos que sustentam a tese acima, e é pena que o preâmbulo da Proposta de Lei não o faça para além de uma vaga afirmação de fé no valor deste mercado.

Ainda assim, não será inoportuno salientar o facto de que os capitais que hoje circulam livremente pelo mundo estão permanentemente em busca de oportunidades de remuneração com baixo risco, e uma delas – supostamente, mas não em Portugal – é o imobiliário para arrendamento. Os países que os atraem enriquecem, os países que os repelem empobrecem e, quiçá, queixam-se da má-sorte ou da cupidez das grandes potências económicas.

A percepção do baixo risco conduz a uma exigência de remuneração mais modesta para o capital. Porém, quando o quadro legal que rege uma actividade adiciona ele próprio riscos àqueles que são inerentes a qualquer negócio, os capitais fogem como qualquer pessoa de bom-senso perante um perigo iminente. É certo que, com o objectivo de confundir os espíritos, se falará em “capitalistas gananciosos”, porém quem estiver de boa-fé não deixará de notar que estes capitais pertencem a aforradores ou a fundos pensões, isto é, a pessoas de rendimentos moderados que não querem perder o que lhes custou tanto a ganhar.

É deste modo, pelos sinais que dá aos potenciais investidores, que o Novo RAU tem que ter julgado. Estes sinais são de dois tipos:

1. A forma do tratamento das distorções anteriores permite avaliar até que ponto o Estado pretende corrigir aquilo que é claramente um atentado ao direito de propriedade. Segundo os sinais que provêm desta correcção assim se estabelece um fundo de confiança para o futuro, ou seja, a garantia de que sob um pretexto qualquer o Estado português não regresse ao congelamento. Questão crucial pois que o investimento em arrendamento se faz por dezenas de anos.
2. Um quadro legal futuro que seja desequilibrado por ser favorável aos inquilinos faz com que a remuneração nominal do capital investido tenha que ser mais alta, possivelmente tão alta que o negócio é inviável.

Nas páginas anteriores viu-se que o Estado não somente não pretende corrigir o passado como estabelece preceitos na proposta de lei que estão em contradição com a evolução registada nos últimos vinte anos. Resta agora olhar para o NRAU para ver se este suscita uma atitude positiva em relação ao arrendamento como actividade económica.

2-1 = **Artigo 3º - Aditamentos ao Código Civil**

Artigo 1053º - Dilacções

Art. 1053º

Em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas b) e seguintes do artigo 1051, a restituição do prédio, tratando-se de arrendamento, só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade ...

O alargamento do prazo para restituição do imóvel, verificada a caducidade do direito em causa, não faz qualquer sentido. Não passa de mais um favorecimento do ex-arrendatário.

Artigo 1068º - Comunicabilidade

Art. 1068º

O direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente.

Inova-se a **comunicabilidade** dos arrendamentos aos cônjuges dos arrendatários, factor de indefinição legislativa a nosso ver descabido, por abrir novas vias de extensão contratual e de conflitualidade judicial, dado que se o arrendamento se comunica aos cônjuges sem sequer remissão ao primitivo arrendatário, está a trazer-se à titularidade dos contratos tanto os cônjuges à data do contrato como os de subsequentes casamentos e até os respectivos descendentes directos, em potencial e anómala eternização do contrato por vias alheias à esfera jurídica do primitivo contratante.

Impõe-se, portanto, total reconsideração do projecto nesta matéria, até porque a transmissão do arrendamento, nos moldes estabelecidos – Artigos 1105º e 1106º do mesmo Código - já dá aos cônjuges sobreviventes total segurança.

Artigo 1083º - Fundamentos da resolução

Haveria toda a conveniência em manter a enumeração taxativa dos fundamentos para resolução do contrato contidos no artigo 64º do RAU, os quais já transitaram da anterior redacção do Código Civil e sobre os quais já existem jurisprudência e doutrina assentes.

Os fundamentos ora enumerados na Proposta de Lei são demasiado genéricos e iriam dar origem a discussões académicas intermináveis com prejuízo da celeridade dos processos judiciais.

Artigo 1091º - Regra geral do direito de preferência

Artigo 1091.º

1 - O arrendatário tem direito de preferência:

- a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos.
- b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

Um artigo desta natureza, estabelecendo um direito de preferência que nenhum facto justifica, é revelador da falta de sentido da realidade do seu autor. Seria bom que os governantes ouvissem quem tem que lidar com os negócios antes de legislarem sobre negócios. Para não nos alongarmos, diremos que o direito de preferência afasta qualquer comprador, e que a consequência é forçar o preço para baixo.

No tocante à preferência por um novo arrendamento – forma subtil de ir reintroduzindo o vinculismo – cuida o legislador que num arrendamento só conta o valor da renda. E a boa conservação do local? E a boa vizinhança? E os comportamentos sociais inaceitáveis?

Artigo 1093º - Pessoas que podem residir no local arrendado

Art. 1093º

2 - Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum a pessoa que com ele viva em união de facto, os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3º grau da linha colateral ...»

A protecção conferida aos casos de união de facto, tal como formulada, possibilita inúmeros abusos, nomeadamente no caso paradigmático e tão frequente das empregadas domésticas ou acompanhantes de inquilinos viúvos e/ou idosos. Aliás, a conjugação deste artigo com o artigo nº 1172º pode conduzir à eternização do arrendamento.

Como pode o senhorio produzir em Juízo contra-prova que neutralize os falsos testemunhos facilmente conseguidos de parentes e vizinhos no sentido de proteger “*post mortem*” A ou B, “coitadinhos”?

Ora se alguém, não casado, vive efectivamente em condições análogas às dos cônjuges, nada obsta a que o declare, seja ao celebrar o contrato, onde se consigna o estado civil, seja num escrito ao senhorio, para assim proteger o(a) companheiro(a).

Assim, importa fazer neste Ponto 2 o seguinte aditamento:

- 2 - Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum a pessoa que com ele viva **comprovadamente** em união de facto, os seus parentes ou afins na linha recta»

Artigo 1101º - Denúncia pelo senhorio

Artigo 1101.º

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- a) Necessidade de habitação pelo próprio, ou pelos seus descendentes em primeiro grau;
- b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos;
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

A alínea c) deste artigo parece destinada mais a confundir os espíritos do que a outra coisa. De facto, ela é contrariada pela alínea c) do nº 1 do artigo 26º e pelo Artigo 28º do NRAU. Isto é, esta alínea c) só tem efeitos para contratos posteriores ao RAU e que sejam de duração indeterminada.

O Legislador parece brincar como um gato com um rato... Finge que o liberta, mas volta a prendê-lo...

Artigo 1102º - Denúncia para habitação

Art. 1102º

1 - O direito de denúncia para habitação depende (...) da verificação dos seguintes requisitos:

- a)
- b) Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do País casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação

A redacção deste preceito é fonte de desnecessárias controvérsias e incertezas judiciais e jurisprudenciais facilmente evitáveis.

Importa, pois, por um lado objectivar que a condição posta na alínea b) não é ter, mas sim dispor o senhorio de casa própria que satisfaça as necessidades habitacionais invocáveis.

Por outro lado, importa também explicitar quais as áreas “limítrofes” dos concelhos de Lisboa e/ou Porto. Cascais e Sintra são limítrofes de Lisboa, não obstante os concelhos de Oeiras e Amadora? Almada é limítrofe de Lisboa, não obstante o rio? Por que não referir a interrelação sócio-económica de trabalho e dormitório que se pretende ter em conta reportando-nos, sem margem a equívocos, às respectivas áreas metropolitanas, claramente definidas na Lei? Assim:

- b) Não **dispor** o senhorio, há mais de um ano, **na área metropolitana de Lisboa ou do Porto**, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, de casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação

Artigo 1103º - Denúncia justificada

Perante a complexidade e os riscos decorrentes da faculdade de denúncia prevista neste artigo, valerá a pena ao proprietário abalançar-se a fazer obras de remodelação ou restauro?

Artigo 1105º - Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge

A referência a “Comunicabilidade” na designação do artigo decorre da insólita inovação introduzida no Artigo 1068º, já acima impugnada, pelo que deverá ser suprimida, por clareza, uma vez que tanto a transmissão como a casa de morada de família já se encontram devidamente consideradas na legislação e na jurisprudência.

Para quê dar origem a novas confusões ou controvérsias?

Artigo 1106º - Transmissão por morte

Art. 1106º

- 1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:
 - a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário vivesse em união de facto;
 - b) Pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano.

- 2 - No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes o mais velho, ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum, há mais de um ano.

Com a ressalva de não se ter entendido a aparente duplicidade entre este ponto do Projecto e o seu Artigo 56º, a fls. 75 e 76, cabem aqui os seguintes comentários.

- a) Por razões de indispensáveis precisão e clareza, importa consignar que o arrendatário que a cada momento se toma como referência é o primitivo, o contratante, o cerne de todas as relações contratuais subsequentes, sob pena de se cair na eternização do vínculo inicial. Importa pois ressaltar nos Pontos 1 e 2 que o arrendatário em foco é o primitivo.
- b) Pelas razões já acima expostas no tocante ao Artigo 1093º, importa na alínea b) do Ponto 1 e no corpo do Ponto 2 referir a necessidade de serem comprovadas as uniões de facto eventualmente alegadas, aliás com um mínimo de antiguidade, não sejam aventadas “*post mortem*”.

Assim, deverá ao Artigo em foco ser dada a seguinte redacção:

- 1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do **primitivo** arrendatário quando lhe sobreviva:
 - a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o **primitivo** arrendatário vivesse **comprovadamente** em união de facto há mais de um ano;
 - b) Pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano.
- 2 - No caso referido no número anterior, a posição do **primitivo** arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse **comprovadamente** em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes o mais velho, ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum, há mais de um ano.

Artigo 1107º - Comunicação

Art. 1107º

- 1 - Por morte do arrendatário, a transmissão do arrendamento, ou a sua concentração no cônjuge sobrevivente, deve ser comunicada ao senhorio, com cópia dos documentos comprovativos e no prazo de três meses a contar da ocorrência.

2 -

A referência à concentração do arrendamento no cônjuge sobrevivente decorre da “comunicabilidade” insolitamente introduzida no Artigo 1068º, já acima impugnada, pelo que deverá ser suprimida, por clareza.

Por outro lado, a transmissão do contrato é demasiado relevante para ser comprovada por simples “cópias” de documentos. Assim, deverá ao Ponto 1 do Artigo em foco ser dada a seguinte redacção:

- 1 - Por morte do arrendatário, a transmissão do arrendamento deve ser comunicada ao senhorio, com certidão dos documentos comprovativos e no prazo de três meses a contar da ocorrência.

Artigo 1112º - Transmissão da posição do arrendatário

Artigo 1112.º

- 1 - É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio:
 - a) No caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial;
 - b) A pessoa que no prédio arrendado continue a exercer a mesma profissão liberal, ou a sociedade profissional de objecto equivalente.

.....

Há no n.º 2 deste artigo o cuidado de acautelar os trespasses de chave nua, isto é, a cedência do direito ao arrendamento com base apenas na sua renda baixa. Porém, quando toca às profissões liberais este preceito deixa de aplicar-se, podendo os contratos com renda baixa ser transmitidos por simples acto entre vivos, por amizade ou a troco de luvas mas sempre à custa do senhorio.

Muitas das proposições que constituem o corpo desta Proposta de Lei só têm sentido por assentarem na falácia seguinte: *após se terminarem as revisões das rendas congeladas o nível destas fica aproximado aos valores que teriam os locais se estivesse livres.*

Então, esta falácia serve para justificar obrigações espúrias impostas aos proprietários. Porém, como o legislador sabe que tal não é verdade, vem por outro caminho assegurar as vantagens dos inquilinos. Daí a situação inscrita na alínea b) do artigo 1112º. De facto, por que bulas haveria o profissional liberal de comprar a posição contratual no escritório do colega que se aposenta, se pode substituí-lo como arrendatário sem quaisquer custos adicionais? Apenas pelo valor baixo da renda.

2-2 = Artigo 5º - Aditamentos ao Código do Processo Civil

Artigo 930-B - Suspensão da execução

Art. 930º-B

1 -

2 - O agente de execução suspende as diligências executórias sempre que o detentor da coisa, que não tenha sido ouvido e convencido na acção declarativa, exhibir algum dos seguintes títulos, com data anterior ao início da execução

a)

b) .. documento comprovativo de (...) o exequente ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão, ou de o exequente ter reconhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.

Ressalva-se, na alínea b), ter o senhorio reconhecido [e não apenas “conhecido”] o subarrendatário ou cessionário como tal.

SUGESTÃO:

Face à gravíssima sobrecarga dos tribunais comuns, com especial relevância no tocante a acções de despejo, sugere-se que, à semelhança do já legislado para efeitos da igualmente estrangulante “citação”, seja conferido aos mandatários judiciais o poder de intervenção no tocante à desocupação e recuperação possessória de imóveis despejandos, prosseguindo em separado, pelas vias executivas normais, a cobrança de quaisquer quantias em dívida inerentes a rendas ou a indemnizações a qualquer título.

Assim, sugere-se a criação de um Artigo 930º-F, segundo o qual, tratando-se de imóveis, é ainda admitida a execução para entrega de coisa certa promovida por mandatário judicial, solicitador ou funcionário forense nos termos, “*mutatis mutandis*”, do disposto no nº 3 do artigo 233º, nºs 2 e 3 do artigo 245º e artigo 246º do Código do Processo Civil, e até no nº 7 do Artigo 9º da PROPOSTA DE LEI em foco, para comunicação da resolução do contrato de arrendamento ao abrigo do nº 1 do Art. 1084º do Código Civil, também agora renovado.

Artigo 930-C - Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação

Art. 930º- C

.....

3 - No diferimento decidido com base:

a) Na alínea b) do número anterior [não pagamento de rendas], cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da

Segurança Social indemnizar o exequente pelas rendas não pagas, acrescidas de juros de mora

Com que delongas ou dificuldades burocráticas receberá o senhorio as rendas em falta?

Estendem-se assim aos senhorios os riscos da delicada situação financeira da Previdência, pondo em risco o recebimento das rendas a que tem efectivo direito só porque os Estado se furta a apoiar, como é seu dever, as populações carenciadas.

Aliás os arrendatários, uma vez que subsidiados, ficam isentos de descontos, pelo que recebem praticamente o mesmo que receberiam se a trabalhar, pelo que não se justifica que não pague a renda do espaço que utiliza.

Artigo 930-D - Termos do diferimento da desocupação

Art. 930º- D

.....

3 - Na sua decisão, o juiz deve ainda ter em conta (...) a situação económica e social das pessoas envolvidas.

Entre as “pessoas envolvidas” podem ser também considerados os senhorios idosos e carecidos?

4 - O juiz deve decidir do pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 30 dias a contar da sua apresentação, sendo a decisão officiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

5 - O diferimento não pode exceder o prazo de 10 meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

Responderá o FSSIGFSS pelas rendas vencidas e vincendas? Com que presteza quanto às vencidas e com que pontualidade quanto às vincendas até ao trânsito em julgado da decisão?

É fácil ao legislador fazer caridade à custa alheia...

Artigo 930-E - Responsabilidade do exequente

Art. 930º- E

Procedendo a oposição à execução que se funde em título extrajudicial, o exequente responde pelos danos culposamente causados ao executado e incorre em multa (...), sem prejuízo da responsabilidade criminal em que possa também incorrer.

E por que danos, multas ou sanções penais responde o executado se a sua petição de diferimento não for recebida? Dois pesos e duas medidas?

Haverá presunção de inocência a favor do inquilino, a quem tudo é consentido e relevado, e de culpa ou dolo contra o senhorio que apenas pretende receber a renda a que tem direito, embora escassa?

2-3 = **Artigo 12º - Casa de Morada de família**

Art. 930º-B

- 1 - Se o local arrendado constituir casa de morada de família, as comunicações previstas no nº 2 do artigo 10º devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges.

.....

Como podem os senhorios saber que o locado constitui casa de morada de família, e qual o nome do cônjuge do seu arrendatário?

2-4 = **Artigo 14º - Acção de Despejo**

Art. 14º

- 1 - A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma do processo comum declarativo
- 2 - Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, outra residência ou propriedade ...

Face à conhecida sobrecarga dos tribunais comuns, importa ressaltar a relevância de que se revestem as vias alternativas para a sua atenuação. Por outro lado, cabem aqui as considerações tecidas no tocante à alínea b) do Ponto 1 do Art. 1102º do Cód. Civil.

Assim, devia no mínimo ser alterada a redacção deste Artigo nos termos abaixo:

- 1 - A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial **ou arbitral** para promover tal cessação, e segue a forma do processo comum declarativo
- 2 - Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha **na área metropolitana de Lisboa e do Porto**, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, outra residência ou propriedade ...

Por outro lado,

A dispensa da fase declarativa nas acções de despejo de grande simplicidade quer quanto ao direito, quer quanto à sua prova - como as com fundamento em falta de pagamento da renda - vai de facto aliviar os Tribunais da 1ª Instância de expressiva carga, dado representarem essas acções larga maioria das acções de despejo.

O problema reside na total incapacidade para lhes dar seguimento verificada na fase executiva tanto dessas como de todas e quaisquer acções já decididas nos Tribunais comuns. As execuções são hoje um poço sem fundo, um túnel em que não se descortina ainda qualquer luz

Há anos que lutamos pela reposição nas acções de despejo da Tentativa de Conciliação prévia que, por falsa economia, foi abolida quando da promulgação do “RAU”. Consistia numa diligência rápida na presença do Juiz sempre que entrada uma acção de despejo, que só prosseguiria, mediante Contestação, se não se tivesse conseguido resolver o diferendo à nascença, como em larga percentagem sucedia, por um perdão de rendas em atraso mediante compromisso de pontualidade a partir daí, por autorização de abertura de determinada porta ou janela mediante acordado ajuste de renda, por esclarecimento de situações de hospedagem versus sublocação, por justificação de ausências prolongadas versus falta de residência, etc.

E assim, para poupar escassos 20 ou 30 dias, determinou-se que todas as acções de despejo sejam normalmente contestadas, só depois prosseguindo os seus trâmites. Ora depois de constituído Advogado, de desembolsadas as necessárias provisões para honorários e custas judiciais, de solicitado a parentes e vizinhos o favor de testemunhar, já o inquilino deixava de ter qualquer interesse em celeridade, correndo o atraso dos Tribunais em seu proveito. Os Tribunais é que se viram assim sobrecarregados com evitáveis Despachos Saneadores, Audiências de Julgamento e elaboração de Sentenças, seguidas, em 2ª Instância, de vistos a três Desembargadores, elaboração do projecto de Acórdão pelo Relator e subsequente decisão colectiva, tudo em prejuízo dos processos de apreciação inevitável, que assim se foram acumulando e postergando.

Ora um dos mais graves óbices do investimento imobiliário para rendimento é, sem dúvida, a demora com que em Juízo se consegue a recuperação de um locado por incumprimento do inquilino, ainda que por simples falta de pagamento de rendas. Importa, pois, subdividir o

cumprimento da sentença segundo duas perspectivas diferentes: I - Seguir as vias executivas normais na cobrança de dívidas por rendas, indenizações ou custas; II - Operar a desocupação e/ou recuperação do locado por meio de funcionário à ordem do Juízo ou por meio de mandatário judicial, solicitador ou funcionário forense, nos termos, “*mutatis mutandis*”, do Art. 59º do “R.A.U.,” e dos Arts. 245º n^{os} 2 e 3, 246º e 161º nº 4 do Código do Processo Civil, que já admite a intervenção desses agentes para efeitos de Citação.

Não adianta ameaçar demagogicamente ou até onerar tributariamente os proprietários de andares devolutos se o que os leva a mantê-los vagos é a carência de obras sem a necessária correspondência económica ou, quando em razoável estado de utilização, subsiste o receio, legítimo, de por quatro ou cinco rendas inicialmente recebidas se ficar depois quatro ou cinco anos sem nada receber, até se conseguir recuperar o locado, sabe-se lá com que encargos judiciais e/ou de patrocínio.

Há um outro ponto ainda que importa ressaltar quanto à celeridade judicial, indiscutivelmente associada a vias alternativas como os Tribunais Arbitrais.

A leitura da Exposição de Motivos da Proposta em análise mostra que o Legislador ou não quis intervir na querela sobre a possibilidade de submissão a Tribunais Arbitrais das questões relativas à cessação arrendamento urbano, ou a desconhece.

É sabido que na doutrina portuguesa ambas as teses têm sido defendidas e que em alguns Tribunais já foi entendido que tais questões estão vedadas aos Tribunais Arbitrais, sendo de salientar que a doutrina que defende o mesmo entendimento se funda não na natureza dos interesses em causa - pois não os classifica, e bem, como respeitando a direitos indisponíveis – mas na leitura que faz quanto às disposições legais até agora vigentes, entendendo-as como exemplo de lei especial submetendo essas questões exclusivamente a Tribunais Judiciais, tal como previsto na primeira parte do nº 1 do Art. 1º da Lei nº 31/86, de 29 de Agosto.

Trata-se de um entendimento que interessa ultrapassar, clarificando a Lei por forma a que não possa ser interpretada nesse sentido; na verdade, a natureza imperativa do regime legal a aplicar em nada impede a intervenção de Tribunais Arbitrais, sendo de aproveitar a maleabilidade e a celeridade que estes facultam se se quiser contribuir para uma sadia aceleração das causas.

Sugere-se, pois, que a intervenção comece, desde logo, pela Exposição de Motivos, em cujas páginas 14 e 15 deveria consagrar-se, designadamente a propósito da pretendida “Agilização Processual”, a expressa opção pela possibilidade da via arbitral.

A nível de disposições legais importaria, portanto, intervir na redacção do art. 1047º do Código Civil, que se sugere seja a seguinte:

“A resolução do contrato de locação pode ser feita extrajudicialmente ou mediante recurso aos tribunais.»

A ter-se como indispensável a observância do regime processual comum, nada parece obstar a que se imponha essa tramitação nos processos arbitrais, em vez da maleabilidade prevista no art. 15º da Lei nº 31/86.

Assim, no nº 2 do Art. 1084º do Código Civil poderia acrescentar-se: «... da lei do processo, **ainda que a causa corra em tribunal arbitral.**»

E no nº 1 do art. 1103º do mesmo Código poderia intercalar-se: «... da lei do processo, **ainda que a causa corra em tribunal arbitral, com antecedência ...**»

No nº 1 do art. 14º do NRAU deveria dizer-se: « ..., sempre que a lei imponha o recurso **aos tribunais** para promover ...».

E deveria acrescentar-se-lhe, de forma clarificadora, um nº 3:

«A acção de despejo pode, havendo convenção de arbitragem, ser proposta em tribunal arbitral, que aplicará na sua tramitação a lei de processo.»

2-5 = Artigo 15º - Título executivo

Art. 15º

Não sendo o locado desocupado na data devida por lei ou convenção das partes, podem servir de base à execução para entrega de coisa certa:

.....

- e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista nos nºs 1 e 2 do artigo 1084º do Código Civil, bem como quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra.

Não se descortina que autoridade pode verificar para depois comprovar a oposição à desocupação em causa. Mais viável será, portanto, uma declaração subscrita por duas testemunhas devidamente identificadas.

Assim, deverá alterar-se a redacção desta alínea para:

.....

- e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista nos nºs 1 e 2 do artigo 1084º do Código Civil, bem como quando aplicável, **de uma declaração subscrita por duas testemunhas devidamente identificadas.**

2-6 = Artigo 21º - Impugnação do depósito

Art. 21º

1 – A impugnação do depósito deve ocorrer no prazo de 20 dias contados da comunicação, seguindo-se depois o disposto na lei do processo sobre a impugnação da consignação em depósito.

É excessivamente curto o prazo de 20 dias concedido ao senhorio para impugnar o depósito ou intentar acção de despejo, uma vez que implicará intervenção do advogado.

2-7 = Artigo 31º - Valor máximo da renda actualizada

Art. 31º

A renda actualizada nos termos da presente secção [Cap. II - Contratos celebrados antes da vigência do RAU] tem como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado.

Este artigo da Proposta merece um tratamento exaustivo porque aqui se concentra o maior problema desta proposta.

Foi mais fácil ao Governo aventar um número redondo, sem qualquer substracto nem outra razão de ser que não assegurar votos tanto das classes economicamente desfavorecidas, que o aumento é um “*bluf*” a longo prazo, como das economicamente mais favorecidas (banqueiros, empresários, engenheiros, médicos, advogados), que assim continuam a locupletar-se à custa alheia, ilicitamente, que o direito de propriedade e do respectivo rendimento também estão protegidos tanto no Código Civil como na Constituição.

Deixemos de lado, por ora, a determinação do valor do locado e concentremo-nos nos 4%.

2-7-1. Comparação com os depósitos a prazo

Se a ideia é comparar esta remuneração com os depósitos a prazo, comecemos por evidenciar que um depositante se limita entregar o dinheiro

no banco e deixar *aumentar o seu capital sem risco e sem trabalho*, com uma taxa liberatória de **20%** no IRS. Em contrapartida, ao locador cabem os seguintes encargos:

- 1 Há um trabalho de gestão dos locais arrendados.
- 2 Há que lidar com situação de não pagamento, com as consequentes despesas de tribunal e advogados.
- 3 Há custos elevados com obras de conservação e custos com a manutenção, incluindo seguros.
- 4 Existe o IMI para pagar e outras taxas municipais.
- 5 Há necessidade de retenção para um fundo de reserva para acorrer às obras de conservação extraordinárias e de montantes muito elevados.
- 6 O IRS pode ir até 40%.

Não se aplicaria neste caso a perda de receitas devida aos períodos de interrupção de rendimento quando os locais ficam vazios.

Um argumento que se baseia em comparações com os rendimentos dos depósitos a prazo é, de resto, altamente falacioso. De facto, os proprietários com rendas congeladas não irão tomar decisões de investimento baseadas em alternativas de aplicação de capitais. Estes proprietários já investiram num passado longínquo e o seu capital está amortizado. Assim, tratar-se-ia de definir administrativamente novas rendas que, tendo valores consistentes com a realidade contemporânea, permitissem a renovação dos locais. Portanto, não há aqui qualquer comparação com mercados alternativos nem com valores de outros investimentos. O número que permite fixar o valor das rendas, supostas actualizadas, é um número puramente político e não pode ser definido de outra maneira.

Para se ver em termos muito claros o que significa realmente a correcção de rendas que o Governo decidiu propor, mais adiante dão-se previsões de novas rendas.

2-7-2 = Quatro-por-cento que afinal são 3,6%

Porém, estes 4% são em si-mesmos falaciosos. Eles são aplicados, não sobre o valor que as Finanças houverem por bem atribuir ao local para efeitos de cálculo do IMI, mas sim sobre 90% deste valor na situação mais provável. De facto, isso é o que decorre do artigo 32º e sobretudo do artigo

33º do Projecto de Lei em foco, que definem um novo coeficiente a multiplicar pelo da avaliação fiscal:

Artigo 32.º

Valor do locado

- 1 - O valor do locado é o produto do valor da avaliação realizada nos termos do artigo 38º 3 seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), realizada para o efeito, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto no artigo seguinte.
- 2 -

Artigo 33.º

Coeficiente de conservação

- 1 - Ao locado edificado com mais de 10 anos de construção, avaliado nos termos referidos no n.º 1 do artigo anterior é aplicado o coeficiente de conservação (Cc) constante da tabela seguinte:

Nível	Estado de conservação	Coeficiente
1	Excelente.....	1,2
2	Bom.....	1,0
3	<i>Médio.....</i>	<i>0,9</i>
4	Mau.....	0,8
5	Péssimo.....	0,7

- 2 -

Eis o que é muito claro: o proprietário paga por cem e recebe sobre noventa. Na realidade das coisas, os 4% propostos são de facto 3,6%.

O mais notável aqui é existir uma repetição de parâmetros destinada *exclusivamente* a baixar o valor do local para fins de cálculo da renda. De facto, o estado de conservação já foi tido em conta na avaliação para feitos de IMI.

2-7-3 = Um projecto sem eficácia

Colocando-nos do ponto de vista do estrito interesse público esta futura lei não pode ter qualquer eficácia. Ao estipular valores tão baixos de renda não permite aquilo que se inscreve no interesse público, a saber,

- 1 - A renovação dos locais degradados porque os rendimentos não permitiram a conservação.

- 2 - A afectação mais racional dos recursos que proviria de aproximar, ainda que por baixo, os valores das rendas ao custo real da habitação.
- 3 - A afectação mais racional dos espaços comerciais *mutatis mutandis* pelos argumentos anteriores.
- 4 - O estabelecimento da confiança que faria com que milhares de habitações fossem postas no mercado de arrendamento após uma renovação profunda.

De facto, o que se prevê é que haja aumentos irrelevantes de rendas que serão quase totalmente absorvidos por novos impostos.

Os inquilinos continuarão como estão porque qualquer alternativa lhes é muito mais cara, as lojas continuarão a definhar à espera de um mirífico trespasse, as ruas continuarão feias e as fachadas sujas.

E quem trabalhar em Lisboa continuará a comprar casas a dezenas de quilómetros de distância, fomentando-se um estilo de vida desorganizado e a disfuncionalidade das famílias.

O legislador também o sabe. Por isso, em vez esperar o efeito positivo da conjugação entre uma legislação racional e o interesse próprio do proprietário, o legislador prevê uma panóplia de medidas coercivas que dão à proposta de lei o carácter marcadamente contra o direito de propriedade.

A menos que o objectivo seja criar as condições propícias à expropriação da pequena parte que resta aos proprietários. Se for o caso, reconhece-se ser um jogo perigoso.

2-7-4. Nota histórica

Quem conhece um pouco da história do arrendamento em Portugal não pôde deixar de ficar admirado com o rendimento de 4% que a Proposta de Lei sugere como “justo”. Exemplos:

- O decreto 21.887, publicado em 1932, obriga o proprietário a colocar uma caixa postal por cada inquilino, permitindo-lhe a cobrança “*juntamente com a importância da renda, do duodécimo de 7% do custo do receptáculo*”.
- No decreto-lei 148/81, o artigo 3º define a renda condicionada como aquela que corresponde a um rendimento anual líquido de 7% do valor do fogo.
- Actualmente, a renda condicionada é 8% do valor do local.

Conclui-se daqui que se andou entre 7% e 8% ao longo dos anos, porém, nunca se baixou dos 7% como valor de uma remuneração administrativamente “justa”.

2-7-5 = Renda de transição

A renda de transição que se aplicará aos locais sujeitos a correcção nos termos do artigo 31º é fixada administrativamente em função de objectivos a económicos a alcançar. Portanto, é necessário compreender que os cálculos e as fórmulas matemáticas que produzem o valor da renda podem estar relacionados com as condições do mercado mas não podem imitar este com rigor.

A renda de transição estabelecida nos termos do artigo 31º é tão insignificante diante da realidade em que vivemos que não pode conduzir a efeitos económicos reais, se não marginalmente. Se a preocupação do Estado se orienta para o desenvolvimento económico, para a necessidade de atrair investimentos nacionais e estrangeiros, para o estabelecimento da confiança dos investidores, enfim, para todos os factores que fazem a riqueza das nações, então o valor das rendas corrigidas tem que ser credível. E, na matéria, lembremos que se o Estado se contenta frequentemente com sofismas, os investidores fazem contas e têm uma tendência enorme para não investir no que pode dar prejuízo.

Sendo assim, como estabelecer uma renda de transição que sirva minimamente o interesse público?

- = O rendimento de um prédio tem de começar por assentar no *princípio da sustentabilidade*. Isto é, o valor da renda tem de ser suficiente para custear a manutenção, a conservação ordinária e as obras de conservação extraordinária previsíveis de oito em oito anos. Será a parcela *S* da renda.
- = Dado o mau estado dos prédios actuais – o que se deve à situação de congelamento que agora se pretende corrigir – o primeiro período de oito anos terá que ser dedicado a obras muito profundas de renovação cuja amortização se tem que reflectir no valor da renda.
- = Dado que a condição de senhorio não é uma situação passiva, uma segunda parcela *G* cobrirá os *custos da gestão* do arrendado, quer através do trabalho directo do senhorio quer através de interpostas pessoas (advogado, contabilista) mais IMI e taxas municipais.

= Finalmente a parcela Rc representa a remuneração do capital investido e aqui já faria sentido comparar o valor desta parcela com as remunerações dos investimentos de baixo risco.

A renda será uma percentagem $p = S + G + Rc$ do valor do local.

Estes critérios não são o mercado nem o imitam. Porém, a sua aplicação viabiliza a recuperação urbana.

2-7-6 = Estudo de duas situações

No tocante aos factores escolhidos como sendo apropriados a uma correcção das rendas congeladas, apresentam-se dois casos que mostram claramente a ineficácia da proposta de lei:

Caso 1 – Rua da Junqueira

O caso 1 é um prédio situado na Rua da Junqueira constituído por duas lojas (C-1 e C-2) e 3 habitações (H-1, H-2 e H-3). Fazendo a avaliação nos termos do artigo 38º do IMI e aplicando todos os coeficientes diferenciados que este contém, a situação fica assim:

Descrição		Area (m2)	Valor segundo o IMI (€)
C-1	*	106	122.708,25
C-2		106	122.708,25
H-1		106	121.734,38
H-2	*	106	121.734,38
H-3	*	212	243.468,75

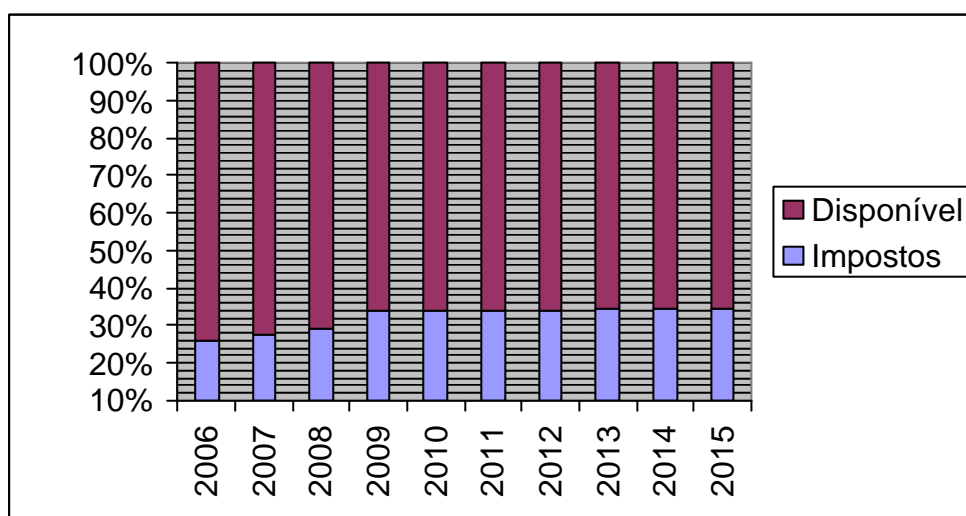
Ocorre que a correcção somente se aplica às fracções marcadas com “*” por serem arrendamentos anteriores ao RAU. Admitindo que o estado de conservação é médio, a situação do arrendamento após a aplicação da lei proposta será a seguinte:

Descrição	Ano do contrato	Renda Actual	Renda Calculada	Renda Final	final/m ²
C-1	1993	584,04	369,00	584,04	5,51
H-2	1984	200,48	366,00	366,00	3,45
H-3	1967	42,60	731,00	731,00	3,45

Deste modo vê-se que:

- A renda de um apartamento com 212 m² na Junqueira vale 731 euros mensais – para daqui a dez anos, naturalmente.
- No mesmo local, a renda de uma loja no rés-do-chão vale 366 euros. Porém, a mesma loja embora arrendada em 1993 paga 584 euros. E uma outra loja igual paga 646 euros de renda.

Uma outra visão do assunto é-nos dada pelo gráfico abaixo. Da totalidade das rendas recebidas em cada ano na década que vai de 2006 a 2015, vê-se qual a parte que vai para impostos e a parte que o proprietário guarda. Os impostos sobem consistentemente em percentagem. Nesta simulação considerou-se que não havia despesas de manutenção ou conservação, e que a taxa de IRS que o senhorio paga sobre o montante das rendas é 20%.



É claro que bastantes senhorios, por força de outros rendimentos que auferem atingem a taxa marginal mais alta de 40% (ou 42% conforme deliberou recentemente o Governo). Em todo o caso, mesmo na perspectiva modesta que aqui se adoptou vê-se que os impostos, mesmo com o IRS a **20%**, a partir de 2009 irão comer **34%** do rendimento, mesmo que não haja despesas com manutenção e conservação.

É claro também que estas despesas são inevitáveis. Porém, não havendo dados seguros sobre o seu valor médio preferiu-se omiti-los. O gráfico vale mais pela evolução que permite detectar. O que importa notar é que, de 2006 a 2009 a fatia dos impostos passa de 26% do rendimento para 34%. Isto é, um aumento de 30%.

Caso 2 – Penha de França

O caso 2 é um prédio situado na Penha de França constituído por duas lojas (C) e 4 habitações (H). Fazendo a avaliação nos termos do artigo 38º do IMI e aplicando todos os coeficientes diferenciados que este contém, a situação fica assim:

Descrição	Área (m2)	Valor segundo o IMI (€)
C-1	60	33.957,00
C-2	60	33.957,00
H-1	60	25.725,00
H-2	60	25.725,00
H-3	60	25.725,00
H-4	60	25.725,00

Ocorre que a correcção se aplica a todas as fracções por serem arrendamentos anteriores ao RAU, feitos entre 1901 e 1963. Admitindo que o estado de conservação é médio, a situação do arrendamento após a aplicação da lei proposta será a seguinte:

Descrição	Ano do contrato	Renda Actual	Renda Calculada	Renda Final (€)	Aumento	final/m ²
C-1	1901	34,59	102,00	102,00	67,41	1,70
C-2	1901	34,59	102,00	102,00	67,41	1,70
H-1	1962	81,11	78,00	81,11	0,00	1,35
H-2	1939	21,31	78,00	78,00	56,69	1,30
H-3	1963	22,45	78,00	78,00	55,55	1,30
H-4	1963	8,15	78,00	78,00	69,85	1,30

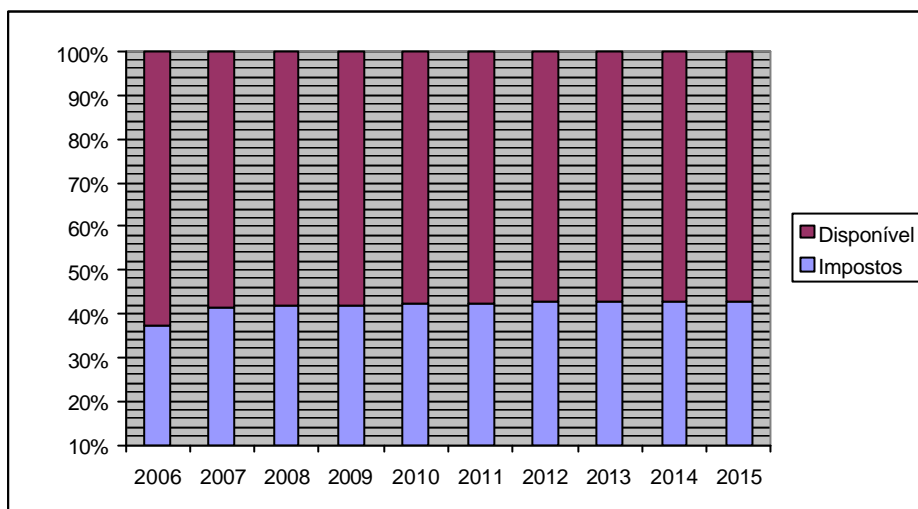
Deste modo vê-se que:

- A renda de um apartamento com 60 m2 na Penha de França vale 78 euros mensais – para daqui a dez anos. Um terço da renda de um quarto.
- No mesmo local, a renda de uma loja no rés-do-chão vale 102 euros.

Tudo isto na suposição, porventura irrealista, de que o estado de conservação tem nível 3. Se não for esse o caso, espera-se que o senhorio proceda a obras que serão – supõe-se – amortizadas com a renda de **78**

euros mensais. De contrário, nos termos do artigo 47º, o inquilino tem o direito de comprar o local por menos de 26.000 euros.

Abaixo encontra-se o gráfico com a evolução dos impostos. Sugere que, quanto mais pobre o senhorio, maior a fatia do rendimento que vai para impostos.



2-8 = Artigo 35º - Pressupostos da iniciativa do senhorio

Art. 35º

O senhorio apenas pode promover a actualização da renda quando, cumulativamente:

- a) - Exista avaliação do locado, nos termos do CIMI
- b) - A avaliação do locado tenha atribuído ao coeficiente de conservação do prédio uma avaliação de nível não superior a 3

Uma vez que da avaliação do locado nos termos do CIMI resultará imediata tributação pelo novo valor, se dessa mesma avaliação resultar obrigação de obras para, atingido o nível 3, se poderem actualizar as rendas - eventualmente ao longo de dez anos - esta Proposta de Lei é uma autêntica armadilha para os proprietários de prédios com rendas antigas.

2-9 = Artigo 36º - Resposta do arrendatário

Art. 36º

3 - O arrendatário, na sua resposta, pode invocar uma das seguintes circunstâncias:

- a) Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA)

- b) Idade superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%

Ignorar o rendimento do agregado familiar efectivamente utente do locado é, decididamente, fomentar o locupletamento à custa alheia, tanto mais que, com dois pesos e duas medidas, tal factor já é recordado e tido em conta quando se trata, como no Art. 45º, de proteger o Estado contra subsídios reconhecidamente descabidos.

De facto nada justifica que se em casa de um inquilino idoso, reformado, moram também filhos e/ou netos seus em razoáveis condições económicas, com um ou dois carros à porta, não possam estes contribuir para o custeio da casa que habitam.

Assim, impõe-se que o arrendatário invoque, e comprove, o rendimento anual bruto de todos os membros do seu agregado familiar, que só se na sua totalidade inferior a cinco RMNA se justificam quer o desfasamento da actualização da renda relativa ao espaço que utilizam, quer o pedido de subsídio que formulem.

Por outro lado, nada justifica o favorecimento à custa alheia de quaisquer pessoas apenas por uma questão de idade, sem ter em conta a sua efectiva capacidade económica. Tal medida, marcadamente demagógica e até de constitucionalidade discutível, favorece descabidamente, à custa de senhorios - alguns também com essa idade e empobrecidos por decénios de congelamento - arrendatários que há decénios são beneficiados por esses congelamentos não obstante banqueiros, empresários, advogados, médicos, engenheiros, arquitectos, proprietários até...

Tão pouco se justifica que sejam os proprietários obrigados a arcar continuamente com a incapacidade dos seus inquilinos, ónus ou das respectivas famílias ou do Estado, mas não deles, espoliação esta igualmente passível de inconstitucionalidade.

Impõe-se, pois, suprimir a alínea b) do artigo em causa.

2-10 = Art. 37º - Actualização faseada do valor da renda

Art. 37º

- 1 - A actualização do valor da renda é feita de forma faseada ao longo de cinco anos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
- 2 - A actualização é feita ao longo de dois anos:

a) Quando o senhorio invoque que o arrendatário dispõe de um RABC superior a quinze RMNA, sem que o arrendatário invoque qualquer das alíneas do nº 3 do artigo anterior.

b) Nos casos previstos no artigo 44º

3 - A actualização é feita ao longo de dez anos quando o arrendatário invoque uma das alíneas do nº 3 do artigo anterior.

.....

Se se verifica que o arrendatário pode pagar, por que é que há-de ficar ainda mais dois anos a viver à custa de outrem?

É absolutamente imoral - e também de constitucionalidade discutível - a “prodigalidade” com que o Governo se propõe dispor do património alheio por mais dois, cinco ou dez anos só para fugir ao ónus, que é seu, de eventualmente subsidiar quem prove carecer de meios para suportar a actualização das rendas que o Direito e a Justiça impõem.

2-11 = Arts. 39º e 40º - Actualização em cinco e dez anos

.....

2 - O limite máximo de actualização da renda é de 50 euros no primeiro ano e 75 euros nos segundo a quarto [ou nono] ano, excepto quando tal valor for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no nº 1 do artigo 24, caso em que é este o aplicável.

Seria tão ridiculamente ínfima a actualização se interpretada à letra esta norma, que forçosamente se admite a sua explicitação como “mensal”, a saber:

3 - O limite máximo de actualização da renda é de 50 euros **mensais** no primeiro ano e 75 euros **mensais** nos segundo a quarto [ou nono] ano, excepto quando tal valor for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no nº 1 do artigo 24, caso em que é este o aplicável.

Outra leitura seria impensável: € 50,00 : 12 = € 4,17, ou seja, Esc. 835\$30 por mês no máximo...

2-12 = Artigo 43º - Comprovação da alegação

.....

5 - O arrendatário que invoque circunstância prevista na alínea b) do nº 3 do artigo 36º faz acompanhar a sua resposta, conforme o caso, de documento comprovativo de ter completado 65 anos à data da comunicação pelo senhorio, ou de documento comprovativo da

deficiência alegada, sob pena de se lhe passar a aplicar o faseamento ao longo de cinco anos.

Com que fundamento se concede - à custa alheia - o faseamento ao longo de cinco anos a quem não provou ter a isso direito?

A que extremos de abuso se leva o benefício da dúvida a favor de apenas uma das partes?

2-13 = Artigo 47º - Direito a obras

Artigo 47.º

- 1 - No caso de o senhorio não tomar a iniciativa de actualizar a renda, o arrendatário pode solicitar à Comissão Arbitral Municipal (CAM) que promova a determinação do coeficiente de conservação do locado.
- 2 - Caso o nível de conservação seja de classificação inferior a 3, o arrendatário pode intimar o senhorio à realização de obras.
- 3 - O direito de intimação previsto no número anterior, bem como as consequências do não acatamento da mesma, são regulados em diploma próprio.
- 4 - Não dando o senhorio início às obras, pode o arrendatário:
 - a) Tomar a iniciativa de realização das obras, dando disso conhecimento ao senhorio e à CAM;
 - b) Solicitar à Câmara Municipal a realização de obras coercivas;
 - c) Comprar o locado pelo valor da avaliação feita nos termos do Código do IMI.

Este artigo merece um tratamento detalhado porque, em grande parte, aqui se condensam e se dá significado prático aos princípios doutrinários que enformam esta proposta de lei.

Pela sua evidência, esta questão já mereceu reparos vindos de outros sectores como por exemplo, a caixa alta da *Vida Económica* de 12-Ago-2005: “SENHORIOS NAS “GARRAS” DOS ESPECULADORES IMOBILIÁRIOS”, segundo Raposo Subtil, da Ordem dos Advogados.

2-13-1 - “Não tomar a iniciativa...”

Como que para nos pôr em perspectiva, este articulado começa por não estabelecer prazos. A seguir não estabelece qualquer distinção sobre as razões que levam o senhorio a não pedir a avaliação, nem sequer ressalva situações de força maior. Para alguém de boa-fé é fácil compreender que existem muitas razões para que o senhorio não peça a avaliação:

- O senhorio sabe que a classificação será superior a 3 e, pura e simplesmente, não tem meios para fazer as obras que colocam o locado no nível aceitável.

E para as obras:

- Devido à sua vetustez e obsolescência, fazer obras no locado é antieconómico, quer do ponto de vista pessoal, quer do ponto de vista público. Além disso, o senhorio não tem a liberdade que terá o inquilino depois de lhe comprar o prédio sob a ameaça da força pública.

É claro que as consequências mais gravosas deste artigo irão cair sobre os senhorios pobres e idosos, sem meios para se defenderem.

2-13-2 - “Comprar o locado...”

Assim, se a Comissão Arbitral Municipal entender que o senhorio deve realizar obras de um valor muito elevado, o inquilino pode comprá-lo pelo valor da avaliação do IMI. Começa por espantar como é que a proposta de uma lei que em tudo protege os inquilinos na presunção de que estes são pobres, presume agora que o inquilino que não tem dinheiro para a renda, tem dinheiro para comprar o local.

Porém, isto é um pormenor perante a gravidade real deste artigo. Sem um fundamento que se possa compreender, sem a explicitação de um interesse público, procede a uma expropriação de um particular a favor de outro particular.

É um facto que esta é a essência do congelamento das rendas. Porém, a diferença é que o congelamento é uma transferência progressiva e parcial da propriedade arrendada que pode ser terminada se o inquilino abandonar o local. No caso da proposta de lei, trata-se de uma venda forçada que termina de vez com o remanescente dos direitos do proprietário sobre o local.

O inquilino compra para que fim? Com que recursos? Próprios ou emprestados? Nisso é a proposta omissa. Possivelmente, para vender a seguir o local devoluto, com mais valias significativas, a um especulador que lhe terá financiado o negócio. E o que acontecerá se o prédio não estiver em propriedade horizontal, o que será a situação mais comum visto que estas disposições se orientam mais para prédios em mau estado?

2-14 = Comissão Arbitral Municipal

Artigo 48.º

1 - São constituídas Comissões Arbitrais Municipais com a seguinte finalidade:

- a) Acompanhar a avaliação dos prédios arrendados;
 - b) Coordenar a verificação dos coeficientes de conservação dos prédios;
 - c) Arbitrar em matéria de responsabilidade pela realização de obras, valor das mesmas e respectivos efeitos no pagamento da renda.
- 2 - As CAM são compostas por representantes da Câmara Municipal, do serviço de finanças competente, dos senhorios e dos inquilinos.
- 3 - O funcionamento e competências das CAM são regulados em diploma próprio.

A criação destas comissões é uma infeliz politização de uma questão técnica.

Em qualquer negócio, os direitos das partes envolvidas neste assunto só ficam protegidos através de leis rigorosas que sejam aplicadas por técnicos competentes e independentes. Representantes das câmaras municipais, funcionários das Finanças e representantes de interesses sectoriais não parece, de modo algum, formar o tipo de comissão que verifica a conformidade dos locais nos termos do artigo 33º.

2-15 = O arrendamento para fim não habitacional

Art. 49º

Regime aplicável

Aos arrendamentos para fim diverso de habitação aplicam-se as normas constantes da subsecção anterior, com as necessárias adaptações, bem como o disposto nos artigos seguintes.

Na história algumas vezes trágica do arrendamento em Portugal, o arrendamento para fins de exercício de uma actividade lucrativa – comércio, indústria, banca, escritório de advogados, consultório médico, oficina de automóveis e outros serviços – assim como outros fins não habitacionais como garagens, tem sido a sua faceta mais trágica.

Aqui, nenhuma retórica social tem cabimento, só se compreendendo o congelamento das rendas como o resultado da pressão e da influência das classes comerciais e das profissões liberais.

Seria importante estimar os efeitos práticos no prejuízo à livre concorrência e as suas consequências na economia para se compreender todo este fenómeno.

Em todo o caso, prevê-se agora rever as rendas não-habitacionais. Porém, a aplicação praticamente dos mesmos critérios às rendas habitacionais e às rendas comerciais é um absurdo, especialmente quando as lojas se situam ao nível da rua. Numa cidade construída em altura, um local situado

ao nível da rua é um bem escasso e, no arrendamento, essa escassez paga-se com rendas mais altas. Genericamente, para uma área igual a renda comercial do rés-do-chão é muito mais elevada do que a renda habitacional, duas, três ou mais vezes. Por outro lado, a mudança das características de certas zonas citadinas pode ter alterado esta proporção.

Esta matéria deveria ter sido acautelada na proposta de lei. Como não o foi, as rendas comerciais saem beneficiadas de valores que serão extremamente baixos em relação à realidade. Em vez de se assistir a uma novo dinamismo, quer no sector imobiliário quer no sector do comércio, o que se verá são lojas obsoletas a funcionar a meio-gás sustentadas por rendas ridículas.

Aparte este facto de importância crucial, há certos reparos que interessa fazer.

1. Desde logo, poucas serão as empresas cuja correcção de renda se faça num período de cinco anos. Podemos dizer que só a retórica leva a sugerir este período de tempo como o normal.
2. **Artigo 55º.** O encerramento do local ou a ausência de actividade regular por mais de um ano conduz à correcção imediata da renda. Não se percebe o efeito pretendido se não num contexto em que se finge que a renda é razoável. É claro que, havendo meio de prova, o senhorio preferirá socorrer-se do artigo 1072º e recuperar o local, a menos que este artigo não signifique o que parece.

3. **Artigo 57º.** Diz este artigo:

“O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.”

Fica-se sem se saber o que isto significa exactamente. Na realidade parece-se mais com uma cláusula do tipo de união de facto, que se presta a inúmeras manobras para transmitir abusivamente o arrendamento habitacional.

2-16 = As incógnitas anunciadas

Segundo os Arts. 62º e 63º da Proposta de Lei em análise, muito do que aqui se consigna ou alvitra pende naturalmente do vasto e abrangente leque de diplomas anunciados, sobre os quais – e todo este Projecto – nos pronunciaremos quando daqueles nos fôr dado conhecimento.

Sobre o indispensável e justo apoio às obras cuja realização se mostre necessária, nada diz a Proposta em estudo

Custa a entender que um diploma de tão fulcral e importância possa ser submetido à Assembleia da República assim tão incompleto, tão dependente ainda de legislação complementar – mas essencial – que apenas se anuncia.

Poderá a Assembleia da República, em sã consciência, votar assim esta reforma há tanto exigida pelos superiores interesses do país?

Lisboa, 6 de Outubro de 2005