

NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

7 JANEIRO - PORTO



Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt

**Credenciação
das 10H00 às 10H30min**

Av. D. João II - Lt 1.13.01
Letra D - 2º Piso, S1
Parque das Nações
1990-078 Lisboa

Telefone: 21 470 2020
Fax: 21 470 2029
comercial@tet-informatica.com



Facilite a Gestão do seu Arrendamento

ARRENDAMENTOS e
ARRENDAMENTOS ANUAL

➤ Proprietários | Inquilinos | Procuradores
Fiadores

Saiba mais aqui!

www.tet-informatica.com

A T&T desenvolve, comercializa e presta suporte a software de diversas áreas: gestão comercial, gestão de condomínios, contratos de arrendamentos, gestão associativa... tal como informação disponível no nosso site. Dentro das soluções que temos, no âmbito da conferência, os programas para gestão de arrendamentos são realmente os que se enquadram no tema. Em termos de funcionalidades, os 5 programas são iguais tendo apenas a diferença de os profissionais permitirem a faturação dos serviços de mediação. Temos os nossos programas com 2 tipos de licença: com ou sem licença anual. Os programas de licença anual são soluções, cuja licença de utilização é de 365 dias após a data do registo (no mesmo equipamento). No final desse período, o programa fica em modo de consulta até ser feito novo licenciamento. O licenciamento é autorizado após pagamento da licença. Os programas, da T&T, de licença anual têm associado um serviço gratuito:

- Suporte técnico, disponível através de diversos meios: telefone, e-mail, suporte direto ou através da área de cliente online;
- Acesso automático a todas as atualizações, sejam elas fruto de alterações fiscais e legais obrigatórias, sejam de novas funcionalidades introduzidas nos produtos e que visam o aumento do potencial da aplicação.



Simplifique a Gestão do seu condomínio com **CONDOMINIOS**

Obtenha rapidamente ➤ Recibos | Receitas
Despesas | Quotas

Saiba mais **aqui!**

➤ Evolução garantida na gama

➤ Valor de Retoma do produto garantido



Saiba mais **aqui!**

www.tet-informatica.com

Software de Gestão POS - PONTO DE VENDA

➤ Stocks | Fornecedores | Facturação
Clientes | Contas Correntes

Incluem configuração para trabalhar com
Ecrã Táctil

Conheça as vantagens **aqui!**



MUCH BETA

NETWORK IN PROGRESS

14EUR/19USD
UTILIZADOR/MÊS

Lawrd

REPORTS ON DEMAND

PARA ADVOGADOS QUE SÃO
VERDADEIROS GESTORES

€14
utilizador/mês



- ✓ CONTROLE TEMPOS E DESPESAS
- ✓ SAIBA QUANTO E QUANDO COBRAR
- ✓ NOTAS DE HONORÁRIOS COMPLETAS
- ✓ RELATÓRIOS DE PRODUTIVIDADE E RENTABILIDADE

WWW.LAWRD.COM

Informações
22 772 42 34

NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

ORADORES



Manteigas Martins



A. Raposo Subtil



Carlos Nabais



Carla Freire

Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt

Manteigas & ASSOCIADOS
Martins Sociedade de Advogados, RL.



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

7 JANEIRO DE 2013

HOTEL VILA GALÉ - PORTO



Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt



Manteigas Martins

NORMAS TRANSITÓRIAS

alterações

ARTº 26º

Aplicável aos contratos habitacionais celebrados no domínio do RAU e não habitacionais celebrados depois da entrada em vigor do DL 257/95.

3 - O prazo de renovação dos contratos de duração limitada (a termo ou prazo) passa a ser de 2 anos, enquanto que na redação anterior era de 3 ou 5 anos conforme se tratasse de arrendamentos habitacionais ou não habitacionais, isto se outro prazo superior não tivesse sido previsto.

- 4– a) Nos contratos habitacionais sem duração limitada, abrangidos por este artigo, mantém-se a impossibilidade de denúncia injustificada, em relação aqueles em que o inquilino tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.
- b) Em acaso de denúncia para habitação ou para obras, a indemnização a pagar ao inquilino é de um ano calculada de acordo com as alíneas a) e b) do n^o 2 do art^o 35^o (1/15 do valor do locado).

ARTº 28º

Aplicável aos contratos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU e não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do DL 257/95.

3- Apesar da denúncia injustificada prevista na alínea c) do artº 1101º do C.C. passar a poder a ser efectuada com a antecedência de 2 anos, nos arrendamentos abrangidos por este artigo, nas situações em que a mesma é possível para os arrendamentos não habitacionais (trespasse, locação de estabelecimento ou cessão do arrendamento para profissão liberal ou sendo a inquilina uma sociedade a haver transmissão de mais de 50% do capital) mantém-se a antecedência de 5 anos para a denúncia.

Nota: Foi incluída como razão para a denúncia a cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal.

4- Em caso de denúncia do contrato de arrendamento para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, para inquilinos com idade superior a 65 anos ou portadores de deficiência com grau de incapacidade superior a 60% e, na falta de acordo entre as partes, o senhorio é obrigado a garantir o realojamento do inquilino, em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos.

ARTº 29º NºS 2 E 3

Mantém o principio de que se o inquilino denunciar o contrato de arrendamento no âmbito do processo de atualização da renda ou quando o mesmo cesse por aplicação do nº 3 do art.º 28º (trespasse, locação de estabelecimento, cedência de posição nos arrendamentos por exercício de profissão liberal ou cedência de posições sociais superior a 50%, a denúncia confere ao inquilino o direito a ser compensado pelas obras licitamente feitas no arrendado nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento.

Nota: A denúncia pelo inquilino no âmbito do processo de atualização da renda, só pode ser exercida na resposta à comunicação do senhorio destinada a atualizar a renda (alínea d) do n.º 3 do art.º 31º e alínea d) do n.º 3 do art.º 51º).

PROCESSO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS

I – ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS (ARTº 30º A 36º)

1º - Inicia-se com a comunicação do senhorio ao arrendatário, contendo os seguintes elementos:

- O valor da renda e o tipo e duração do contrato propostos;
- O valor do locado, avaliado nos termos do CIMI, acompanhado de cópia da caderneta predial urbana.

2º - Na resposta, em 30 dias, o inquilino pode:

- a) Aceitar o valor da renda proposta pelo senhorio;
- b) Opor-se ao valor proposto pelo senhorio, contrapropondo um valor diferente, sendo que na falta de contraproposta se considera que oferece o valor da renda em vigor;

- c) Em qualquer caso, pronunciar-se sobre o tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio;
- d) Denunciar o contrato de arrendamento, sendo que, neste caso, a denúncia opera decorridos 2 meses sobre a receção da comunicação pelo senhorio e o inquilino deve entregar o arrendado no prazo de 1 mês após a produção dos efeitos da denúncia;

Nota: efetuada a denúncia, nos termos desta alínea, o inquilino tem direito a ser indemnizado pelas obras licitamente feitas no arrendado, nos termos do art.º 29º.

e) Se quiser retirar efeitos do rendimento do seu agregado familiar, da idade ou da eventual incapacidade, deve o inquilino fazê-lo nesta resposta, indicando, designadamente, que o RABC do seu agregado é inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais, que tem idade igual ou superior a 65 anos ou que tem deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

3º-

- a) Se o arrendatário não responder considera-se que aceita a proposta do senhorio e a nova renda é devida no 1º dia do segundo mês seguinte ao do termo do prazo para a resposta e o contrato terá o tipo e o prazo propostos pelo senhorio;
- b) Se o inquilino aceitar a proposta do senhorio tudo se passa como descrito na alínea anterior, sendo que, na falta de acordo acerca do tipo ou da duração do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por 5 anos.

- c) Caso o arrendatário, opondo-se a proposta do senhorio, faça contra proposta quanto à renda e ao tipo e duração do contrato e o senhorio, em 30 dias, nada diga, ou a aceite expressamente, o contrato fica submetido ao NRAU no 1º dia do 2º mês seguinte ao da resposta do senhorio ou ao termo do prazo para a mesma previsto.
- d) De referir que na falta de acordo quanto ao tipo e prazo do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por 5 anos.

4º Se não aceitar a contraproposta, o senhorio pode:

- a) Denunciar o contrato, pagando ao arrendatário uma indemnização correspondente a 5 anos da renda que resultar do valor médio da proposta do senhorio e contra proposta do inquilino;
- b) Atualizar a renda, através da aplicação de um valor anual correspondente a $1/15$ do valor patrimonial do imóvel arrendado, determinado nos termos do CIMI, sendo que, nestas circunstâncias, o contrato considera-se celebrado, com prazo certo, por 5 anos;

5º Se o senhorio denunciar o contrato há que considerar o seguinte:

- a) Se a contra proposta do inquilino não divergir da proposta do senhorio em mais de 10% ou 20%, a indemnização será, respetivamente, elevada para o dobro ou em mais 50%,
- b) A denúncia produz efeitos no prazo de 6 meses sobre a comunicação e o inquilino deve entregar o arrendado no mês seguinte ao da produção dos efeitos da denúncia, devendo a indemnização ser paga no momento da entrega do locado.

- c) A produção dos efeitos da denúncia eleva-se para um ano se o arrendatário tiver a seu cargo filho ou enteado menor da idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11^o ano ou 12^o ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- d) No período compreendido entre a comunicação da denúncia e a produção dos respectivos efeitos, mantém-se a renda antiga ou a renda proposta pelo inquilino, conforme a que for mais elevada.

6º O INQUILINO INVOCA RABC INFERIOR A CINCO RMNA (ARTº 35º)

Se o inquilino invocar um RABC inferior a 5 Salários Mínimos Nacionais Anuais e não houver acordo entre inquilino e senhorio, o contrato só fica submetido ao NRAU 5 anos após a receção da comunicação ao inquilino em que é invocado este rendimento.

Durante esses 5 anos a renda pode ser atualizada nos termos seguintes:

- Para os inquilinos com um RABC igual ou superior a 1.500 euros mensais, a renda corresponderá a um máximo de 25% do seu rendimento;

- Para os inquilinos com um RABC entre € 500,00 e 1.500 euros mensais, a renda corresponderá a um máximo de 17% do seu rendimento.
- Para os inquilinos com um RABC inferior a € 500,00 euros mensais, a renda corresponderá a um máximo de 10% do seu rendimento.

Notas:

- ✓ A renda assim apurada mantém-se durante os 5 anos a menos que seja inferior à que resultaria da atualização anual da renda em vigor, caso em que é esta a aplicável;
- ✓ A renda é devida no 1º dia do 2º mês seguinte ao da receção da comunicação contendo o respetivo valor;
- ✓ Todos os anos o inquilino tem obrigação de fazer prova do rendimento, no mês em que o invocou, sob pena de não poder prevalecer-se dessa circunstância;

- ✓ Terminados os 5 anos o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, não podendo agora o inquilino invocar o seu rendimento, sendo que, na falta de acordo, o mesmo considera-se celebrado por um prazo certo de 2 anos e com um valor máximo de renda anual correspondente a $1/15$ do valor do locado determinado nos termos do CIMI;

7º - ARRENDATÁRIO COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS OU DEFICIÊNCIA COM GRAU DE INCAPACIDADE SUPERIOR A 60%

- a) Verificando-se uma destas circunstâncias, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre inquilino e senhorio, aplicando-se nesta sede o regime geral;
- b) Na falta de acordo, se o inquilino não invocar RABC inferior a 5 RMNA, o contrato mantém o mesmo regime e a renda é atualizada para um valor anual máximo correspondente a 1/15 do valor do locado determinado nos termos do CIMI;

c) Se o inquilino invocar RABC inferior a 5 RMNA igual ou superior a 1.500 euros, o valor máximo da renda corresponderá a 25% do rendimento, sendo que se o RABC se situar entre € 500 e € 1.500 euros, o valor máximo da renda será de 17% do rendimento e, finalmente, se o rendimento for inferior a € 500,00, o valor máximo da renda será de 10%.

d) Passados os 5 anos, mesmo para os inquilinos que tenham invocado um RABC inferior a 5 RMNA, o valor máximo da renda anual passa a ser de 1/15 do valor do locado determinada nos termos do CIMI, podendo, nestas circunstâncias, o inquilino ter direito a subsídio de renda, em termos a definir em diploma próprio.

II – ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS (ARTº 50º A 54º)

1. A passagem para o RNAU inicia-se pela comunicação do senhorio ao arrendatário, indicando o valor da renda, o tipo e duração do contrato e ainda o valor do locado determinado nos termos do CIMI, acompanhado de cópia da caderneta predial;
2. O inquilino, em 30 dias, pode:
 - a) Aceitar a proposta do senhorio;
 - b) Opor-se a ela, contrapropondo novo valor e ou pronunciando-se sobre o tipo e duração do contrato;

- c) Denunciar o contrato de arrendamento, produzindo a denúncia efeitos no prazo de 2 meses a contar da recepção pelo senhorio da comunicação, devendo o arrendatário desocupar o locado em 30 dias;

- d) Se o inquilino quiser retirar consequências do facto de se tratar de uma micro entidade e de que no locado funciona um estabelecimento comercial aberto ao público, deverá, também, fazê-lo na resposta à iniciativa do senhorio, devendo juntar documento comprovativo desses factos.

3.

- a) Se o arrendatário não responder, considera-se que aceita a proposta do senhorio e a nova renda é devida no 1º dia de 2º mês seguinte ao do termo do prazo para a resposta e o contrato terá o tipo e o prazo propostos pelo senhorio;

- b) Se o inquilino aceitar a proposta do senhorio tudo se passa como descrito na alínea anterior, sendo que, na falta de acordo acerca do tipo ou da duração do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por 5 anos.

- d) Caso o arrendatário, opondo-se à proposta do senhorio, faça contra proposta quanto à renda e ao tipo de contrato e duração do contrato e o senhorio, em 30 dias, nada diga, ou a aceite expressamente, o contrato fica submetido a NRAU no 1º dia do 2º mês seguinte ao da resposta do senhorio ou ao termo do prazo previsto para a mesma.
- e) De referir que na falta de acordo quanto ao tipo e prazo do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por 5 anos.

4º Se não aceitar a contraproposta, o senhorio pode:

- a) Denunciar o contrato, pagando ao arrendatário uma indemnização correspondente a 5 anos da renda que resultar do valor médio da proposta do senhorio e contraproposta do inquilino;
- b) Atualizar a renda, através da aplicação de um valor anual correspondente a $1/15$ do valor patrimonial do imóvel arrendado determinado nos termos do CIMI, sendo que, nestas circunstâncias, o contrato considera-se celebrado, com prazo certo, por 5 anos;

5º Se o senhorio denunciar o contrato há que considerar o seguinte:

- a) Se a contra proposta do inquilino não divergir da proposta do senhorio em mais de 10% ou 20%, a indemnização será, respectivamente, elevada para o dobro ou em mais 50%,
- b) A denúncia produz efeitos no prazo de 6 meses sobre a comunicação e o inquilino deve entregar o arrendado no mês seguinte ao da produção dos efeitos da denúncia, devendo a indemnização ser paga no momento da entrega do locado.
- c) No período compreendido entre a comunicação da denúncia e a produção dos respectivos efeitos, mantém-se a renda antiga ou a renda proposta pelo inquilino, conforme a que for mais elevada.

MICRO ENTIDADE

Micro entidade: Empresa titulada por pessoa individual ou coletiva que não ultrapasse 2 dos seguintes limites:

- Total do balanço: € 500.000,00
- Volume de negócio: € 500.000,00
- Número médio de empregados durante o exercício:5

1. Se o arrendatário invocar e provar que é uma micro entidade e que no locado existe um estabelecimento aberto ao público, a menos que haja acordo entre as partes, o contrato só é submetido ao NRAU passados 5 anos a contar receção pelo senhorio daquela invocação;
2. Durante 5 anos o valor da renda é atualizado para um valor anual máximo correspondente a $1/15$ do valor patrimonial do imóvel locado, determinado nos termos do CIMI, sendo a renda devida no 1ª dia do 2º mês posterior àquele em que o mesmo foi comunicado ao inquilino;

3. Durante esses 5 anos, o inquilino deve, no mês correspondente àquele em que foi invocada essa qualidade, fazer prova de que ela se mantém;
4. Passados os 5 anos, o senhorio pode promover a transição para o RNAU, não podendo, agora, o inquilino invocar que se trata de uma micro entidade, seguindo-se a tramitação normal que rege essa transição, sendo que, na falta de acordo quanto ao tipo ou duração do contrato, o mesmo considera-se celebrado por prazo certo, por 2 anos.

TRANSMISSÃO POR MORTE NO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO ARTº 57º

- 1.
- b) Clarifica que a união de facto só permite a transmissão se tiver durado, pelo menos, 2 anos e se o unido de facto tiver residência no locado há mais de 1 ano.
- c) Limita a transmissão para ascendentes em 1º grau;
- e) A redação proposta para esta alínea, ao retirar a expressão “maior de idade” para filho deficiente além de não trazer nada de novo, pois o filho menor de idade já se encontrava abrangido pela alínea d), pode levar, face à redação do nº 2, a interpretação de que um filho menor de idade sem deficiência prefere na transmissão a um filho com deficiência.

3. O direito à transmissão não se verifica se o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do país, à data da morte do arrendatário.

5. Quando se transmite para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos de prazo certo, por 2 anos.

6. Caso a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado não deficiente, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que o mesmo adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11^o ou 12^o ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior, na data em que perfizer 26 anos, sendo que, na falta de acordo entre as partes, o contrato passa a contrato a prazo por 2 anos.

TRANSMISSÃO POR MORTE NO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO
HABITACIONAIS
ARTº 58º

1. Limita a transmissão às situações em que o falecido arrendatário era primitivo arrendatário e clarifica que só há transmissão se o sucessor trabalhar efetivamente no estabelecimento.

Nota: Nada clarifica quanto às várias questões que a redação deste artigo sempre levantou, designadamente, como compatibilizar o direito aqui previsto com a necessidade de autorização para a cedência a terceiro não inquilino; outra situação de duvidosa solução consiste na existência de herdeiro legitimário, herdeiro do estabelecimento, e sucessor que há mais de 3 anos explore o estabelecimento com o “de cujus” e, portanto, com direito à transmissão do arrendamento.

Aliás, é, também, de significado equívoco o termo “sucessor”.

Manteigas Martins
Obrigado

DEBATE



Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt

ALMOÇO LIVRE

Recomeça às 14H00



Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt



Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt

A Debates & Discursos, vai iniciar no 1.º semestre deste Ano uma nova área de negócio, no âmbito do turismo e lazer. Decidimos proporcionar aos Nossos Clientes e Amigos um serviço de excelência, e para isso, contamos consigo!

Obrigado

Próxima Conferência

CONFERÊNCIA

DIVÓRCIO & RESPONSABILIDADES PARENTAIS

LISBOA
22 Fevereiro
Hotel Sofitel - Av. Liberdade, 127



**desta vez vai participar na realização e elaboração do evento.*

- O DIFÍCIL PERCURSO DO NOVO REGIME JURÍDICO DO DIVÓRCIO NOS TRIBUNAIS

- ASPETOS PRÁTICOS DO EXERCÍCIO DAS RESPONSABILIDADES PARENTAIS



António José Fialho
Juiz de Direito
Tribunal de Família e de Menores do Barreiro



Helena Gonçalves
Procuradora da República
(Coordenadora do Círculo Judicial do Barreiro)



Rita Manteigas Martins
Advogada
Escritório de Advogados Manteigas Martins



Carlos Nabais
Advogado
Escritório de Advogados Manteigas Martins

PROGRAMA

Temos programa... mas queremos que participe na sua realização.

Assim convidá-lo(a) a propor os Temas e a Realizar as Suas Perguntas que gostaria de ver respondidas e debatidas.

Decreto-lei 157/2006, com as
alterações introduzidas pela Lei
nº 30/2012, de 14 de Agosto



Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt



Manteigas Martins

- O Dec-Lei N° 157/2006, de 8 de Agosto, veio, na matéria sobre que, fundamentalmente, dispõe – a denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento por motivo de obras, revogar a Lei N° 2088, de 3 de Junho de 1957, matéria que foi regulada por esta lei durante quase cinquenta anos.

O DL Nº 157/2006, mesmo com as alterações introduzidas pelo D.L. Nº 306/2009, de 23 de Outubro, trouxe, ainda, maiores condicionamentos à possibilidade de denúncia ou suspensão dos contratos de arrendamento antigos, os vinculísticos, para efeitos de denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos.

Com as alterações introduzidas a este diploma legal pela Lei nº 30/2012, de 14 de Agosto inverte-se, totalmente, o paradigma, ou seja, a denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos contratos antigos, antes, substancialmente de extrema dificuldade, passa a poder efectuar-se quase sem restrições, sendo que, formalmente, a sua concretização é efectuada por mera comunicação extrajudicial, em substituição do processo judicial anterior.

Sobre esta matéria o que se dispõe no D.L N° 157/2006, com as alterações introduzidas pela Lei n° 30/2012, visa regulamentar o que sobre a mesma dispõem os artigos 1101° e 1103° do Código Civil, apresentando-se, cremos, como a alteração mais significativa ao Regime de Arrendamento Urbano.

- A única limitação à livre denúncia do contrato de arrendamento para demolição refere-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, sendo que, em relação a estes contratos, a denúncia para demolição só pode ocorrer caso se verifique uma das situações previstas no artº 24º, ou seja, quando a demolição:
 - a) Seja ordenada pela Câmara Municipal por a construção ameaçar ruir ou oferecer perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas;

- b) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo Município;
- c) Decorra do plano de pormenor de reabilitação urbana;
- d) Seja considerada pelo Município a solução mais adequada, ou seja necessária à execução de plano municipal de ordenamento do território ou aprovação de área de reabilitação urbana.

Este diploma, em concreto, regula, nos termos do art. 1º, o regime aplicável:

- a) À denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos;
- b) À realização de obras coercivas;
- c) À denúncia ou suspensão dos contratos de arrendamento anteriores ao RAU para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%;
- d) À realização de obras pelo arrendatário.

Em geral cabe ao senhorio efectuar obras de conservação, nos termos do artº 1074 a 1111º do Código Civil, bem como da legislação urbanística, nomeadamente, do RJUE.(Artº 2º).

Caso o senhorio as não efectue, o Município ou a entidade gestora da operação de reabilitação urbana podem intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua realização coerciva, nos termos dos artºs 12º a 22º deste diploma.(Artº 3º).

São obras de remodelação ou restauro profundos, as obras, designadamente de conservação e reconstrução que obriguem, para a sua realização, à desocupação do locado. (Art. nº 4º, nº 1).

Complementando o que já se disse a propósito do disposto no artº 1103º do código Civil e no artº 28º da Lei 6/2006, nas situações em que o inquilino habitacional com contrato anterior ao RAU, seja pela idade, seja pela deficiência, pode optar pelo realojamento, dispõe o artº 6º deste diploma que se considera realojamento em condições análogas, quanto ao local, a sua localização na mesma freguesia ou em freguesia limítrofe e desde que o fogo de substituição se encontre em estado de conservação igual ou superior ao do locado e seja adequado às necessidades do agregado familiar do inquilino, (Artº 25º, nº 1).

O fogo de substituição considera-se adequado às necessidades do agregado familiar desde que se situe entre o mínimo e o máximo previstos no Art. 6º, nº 5, de acordo com o seguinte quadro:

Composição do Agregado familiar	Tipo de fogo (Mínimo)	Tipo de fogo (Máximo)
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 ou mais	T5/9	T6

Não se aplica o regime previsto na alínea b) do artº 1101º quando a demolição:

- a) Seja ordenada nos termos do nº 3 do artº 89º do RJUE ou do artº 57º do regime jurídico da Reabilitação Urbana;
- b) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo Município;
- c) Decorra de plano de pormenor de reabilitação urbana.

(Art. 7º, nº 2)

Todavia, quando a ordem ou necessidade de demolição previstas nas alíneas a) e b) antes referidas, resultem de acção ou omissão culposa do proprietário ou de terceiro, o arrendatário tem direito a ser indemnizado pelo responsável, nos termos gerais, (Artº 7º, nº 3).

Os termos da denúncia de contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos encontram-se expressos nas considerações tecidas no âmbito do artº 1103º do Código Civil.

A denúncia do contrato de arrendamento para habitação celebrado anteriormente ao RAU para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade superior a 60%, o senhorio, na falta de acordo, é obrigado a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que já detinha, (Artº 25º, nº 1).

Nestas circunstâncias, na comunicação da denúncia, o senhorio deve indicar o local destinado ao realojamento, bem como a renda que propõe e, ainda, o prazo de que o inquilino dispõe para responder que é de 30 dias.(Artº 25º, nº 1)

Neste prazo, o arrendatário pode optar pela indemnização de um ano de rendas ou pelo realojamento, devendo, neste caso, se for caso disso, invocar que o rendimento do seu agregado familiar é inferior a 5 salários mínimos nacionais anuais, sendo aplicável o regime da actualização de rendas do NRAU, (Art. 25º, nº 2)

Se o arrendatário invocar RABC inferior a 5 salários mínimos nacionais anuais, o senhorio pode, ainda, em 10 dias, optar pela suspensão do contrato em substituição da denúncia, quando esta seja destinada à realização de obras de remodelação ou restauro profundos, ficando obrigado a garantir o realojamento do arrendatário no período da suspensão, (Artº 25º, nº 5).

Na comunicação em que se opte pela suspensão, o senhorio deve informar o arrendatário:

a) do local e das condições de realojamento propostos;

b) da data do início e duração previsível das obras;

c) da data para a entrega da chave do local de realojamento temporário e para a desocupação do locado, (Artº 25º, nº 6).

Em caso de realojamento, por motivo de idade ou de deficiência, deve ser celebrado novo contrato de arrendamento no prazo de 30 dias, devendo o mesmo ser celebrado por duração indeterminada, não podendo o senhorio proceder à sua denúncia injustificada e ser-lhe aplicável o regime de actualização de rendas previsto no NRAU, (Artº 25º, nºs. 8 e 9).

A obrigação de realojamento antes prevista só existe se o arrendatário tiver no locado a sua residência permanente ou a falta de residência seja devida a caso de força maior ou doença.(Art.º 25º, nº 12).

O senhorio que opte pela suspensão do contrato, face a invocação de RABC inferior a 5 salários mínimos, fica obrigado a garantir o realojamento do arrendatário, durante o período da suspensão, em condições análogas às que já detinha. (artº 26º, nº 1)

O contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado, devendo o arrendatário, logo que o senhorio lhe comunique a conclusão das obras, reocupar o locado no prazo de 3 meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento (artº 26º, nº 2 e 3).

Se o arrendatário não desocupar o locado aplica-se o regime do BNA, devendo o requerimento ser acompanhado da comunicação em que o senhorio opta pela suspensão e indica ao arrendatário o local e as condições do realojamento, a data de início e duração previsível das obras e a data da entrega da chave do realojamento temporário. (artº 26º, nº 4 e 5º).

Este diploma legal regulamenta ainda o Regime das Obras em Prédios arrendados quando as mesmas sejam da iniciativa do Município ou do arrendatário.

Finalmente, com a revogação dos Art. 35º a 46º, operada pela Lei 30/2012, de 14 de Agosto, deixou o inquilino de ter a faculdade de adquirir, mesmo contra a vontade do proprietário, o prédio arrendado, quando este se encontrasse no estado de mau ou péssimo e o senhorio, notificado para o efeito, não realizasse as obras necessárias.

Novo Regime do Arrendamento Urbano



Manteigas Martins
Obrigado

ALTERAÇÕES ÀS REGRAS SOBRE LOCAÇÃO PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL



Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt



Carla Freire

COFFEE BREAK

15min



Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO



António Raposo Subtil

**NOVA LEI DO ARRENDAMENTO URBANO
ALTERAÇÕES APROVADAS PELA LEI Nº 31/2012, de
14 de Agosto**

I - VERTENTES E OBJECTIVOS DA REFORMA LEGISLATIVA:

A reforma do regime do arrendamento urbano aprovada pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto tem como principais objetivos:

a. a alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil (Liberdade Contratual)

b. a revisão do sistema de transição dos contratos para o NRAU (Atualização das rendas)

c. A agilização do mecanismo/procedimento de despejo (Desjudicialização via BNA)

- Regime processual misto e complexo
- Procedimento “extrajudicial”/ especial de despejo (BNA)
- Procedimento de oposição ao requerimento de despejo (Tribunal)
- Ação declarativa de despejo para cessação do contrato (Tribunal).
- Ação executiva de despejo fundada em sentença (Tribunal)

- Requerimento avulsos (a reenviar para Tribunal), nomeadamente:
 - Requerimento de suspensão da desocupação do locado (Tribunal);
 - Requerimento de diferimento da desocupação do domicílio (Tribunal);
 - Requerimento de impugnação do título de desocupação (Tribunal);
 - Requerimento para autorização judicial de entrada imediata no domicílio(Tribunal).

II – MECANISMO ESPECIAL DE DESPEJO PROPOSTO:

Com a nova revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, procedeu-se à criação de um “mecanismo especial de despejo”, sendo que, a sua tramitação tem a seguinte estrutura:

- Fase extrajudicial: procedimento especial de despejo a tramitar junto do BNA resultante da apresentação do requerimento de despejo pelo senhorio (Artigos 15º do NRAU);
- Fase judicial: autos a distribuir em Tribunal pelo BNA resultante da iniciativa/oposição do arrendatário à pretensão de despejo (Artigos 15º-F, H, e I) e, de forma autónoma, a ação de despejo regulada no art. 14º do NRAU.

Com a revisão operada pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, paralelamente à cessação do contrato pela via judicial (art. 14º), criou-se um mecanismo “extrajudicial”/ especial de despejo (artigo 15º-A), destinado às situações em que, tendo cessado o contrato de arrendamento nas situações consagradas no artigo 15º, o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção das partes.

Efetivamente, em face da nova redação dos artigos 14º e 15º do NRAU e da interpretação do artigo 1048º do CC, entende-se que, a ação de despejo propriamente dita e o procedimento (extrajudicial) especial de despejo, constituem meios “rígidos” à disposição do senhorio, dado que só o direito à resolução do contrato por falta de pagamento de rendas pode ser exercido judicial ou extrajudicialmente.

III - FINALIDADE DO BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO (BNA):

[artº 15-A do NRAU]

- Natureza [artº 15-A do NRAU] :

O Balcão Nacional do Arrendamento é criado, junto da Direcção-Geral da Administração da Justiça, mas não se integra na orgânica judiciária.

- Atribuições [artº 15-A do NRAU]:

Destina-se a assegurar a tramitação do procedimento “extrajudicial”/especial de despejo, não tendo, contudo, qualquer participação ou intervenção na fase judicial.

- Direcção [artº 15-D, 15º-E, 15º-H do NRAU]:

Ao BNA compete a direcção do procedimento extrajudicial de despejo, nomeadamente:

- a verificação dos requisitos dos requerimentos de despejo e de oposição;
- a notificação ao requerido do requerimento de despejo;
- a conversão do requerimento de despejo em título de desocupação;
- e a apresentação à distribuição dos autos em Tribunal, após ser deduzida a oposição pelo arrendatário à pretensão do senhorio.

- Âmbito territorial [artº 15-A do NRAU]:

Tem competência em todo o território nacional para a tramitação do procedimento “extrajudicial”/especial de despejo, apesar do Tribunal competente ser o do locado/imóvel objeto do contrato de arrendamento.

Da análise das competências atribuídas ao BNA (na proposta de Lei constava “Secretário do BNA”), verifica-se que a sua atuação é limitada, restringindo-se à:

- notificação ao requerido do requerimento de despejo apresentado pelo senhorio, para os efeitos do disposto no artigo 15º-D do NRAU;
- conversão do requerimento de despejo em título de desocupação (caso não haja oposição do arrendatário, nos termos do artigo 15º-F do NRAU);
- distribuição em Tribunal dos autos, após deduzida oposição pelo arrendatário, conforme dispõe o artigo 15º-H do NRAU.

IV - PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA RESPONSABILIDADE DO BNA

A. Âmbito/ finalidade [art. 15.º do NRAU]:

O procedimento especial de despejo é o meio processual que se destina a efetivar a cessação do contrato de arrendamento, quando o arrendatário não desocupe o locado (artigo 15º do NRAU), mas só podem servir de base ao procedimento os “títulos” mencionados no seu número 2, que deixaram de ser designados por “títulos executivos”.

Contudo, de forma totalmente inovadora, a fim de combater a informalidade, o nº 4 do art. 15º do NRAU vem dispor que: o procedimento “extrajudicial”/especial de despejo só se aplica aos contratos de arrendamento em relação aos quais o senhorio tenha diligenciado pelo seu registo junto da administração fiscal e cumprido todas as obrigações tributárias relativas aos mesmos.

Pretende-se atingir o mesmo fim da ação executiva para entrega de coisa certa (locada) com base nos títulos executivos previstos no artº 15º do NRAU, na sua redação inicial.

B. Pedidos/ pretensão do senhorio [artº 15º, nº5 e artº 15º-B nº 2 al. e) e g) do NRAU]:

No âmbito do procedimento “extrajudicial”/especial de despejo, o pedido de pagamento de renda, encargos ou despesas pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de desocupação do locado. Evita-se, desta forma, a instauração em tribunal de duas ações distintas: uma para efetivar o despejo e outra para obter o pagamento das rendas em atraso.

O facto de se prever a possibilidade de cumular o pedido de desocupação com o de pagamento de uma quantia pecuniária é uma vantagem face ao regime atual, que obriga a apresentação de duas ações executivas distintas e com tramitação autónoma.

Nos termos do nº8 do artº 15º do NRAU, as rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento especial de despejo, em que tenha sido formulado o pedido de pagamento de rendas (encargos e despesas) devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

Importa realçar que, para os efeitos do nº5 do artº 15º- J do NRAU, o título para desocupação do locado, quando tenha sido efetuado o pedido de pagamento de rendas (encargos ou despesas) pelo senhorio, constitui título executivo para pagamento de quantia certa, aplicando-se o disposto no CPC (execução para pagamento de quantia certa baseada em injunção).

C. Títulos/ suporte do procedimento [artº 15º nº 2 do NRAU]:

A Lei n.º 31/2012 altera a natureza dos títulos, passando a designá-los com documentos que "...podem servir de base ao procedimento...", e que são os seguintes:

- a) Em caso de **revogação**, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil;
- b) Em caso de **caducidade pelo decurso do prazo**, não sendo o contrato renovável, o contrato escrito donde conste a fixação desse prazo;
- c) Em caso de **cessação por oposição à renovação**, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no artigo 1097.º ou no n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil;
- d) Em caso de **denúncia por comunicação**, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101.º ou no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil;
- e) Em caso de **resolução por comunicação**, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;
- f) Em caso de **denúncia pelo arrendatário**, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1098.º do Código Civil, do artigo 34.º ou do artigo 53.º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

Assim, o valor jurídico dos títulos enunciados no nº 2 do artº 15º do NRAU é reduzido, dado que os mesmos deixam de ter natureza de título executivo e, conseqüentemente, deixam de ser passíveis de execução imediata, quer via BNA quer em Tribunal (por exemplo: o acionamento dos fiadores terá de ocorrer em Tribunal).

D. Fases [artº 15º-B a 15º-S do NRAU]:

O procedimento “extrajudicial”/especial de despejo, comporta essencialmente cinco fases, a saber:

1. O senhorio apresenta junto do BNA a respetiva pretensão de despejo (vide requisitos a constar do modelo próprio a aprovar por Portaria previstos no artº 15º- B do NRAU);
2. O BNA promove a notificação do arrendatário (vide poderes limitados para a recusa do requerimento de despejo prevista no artº 15º-C do NRAU e exigências da notificação referidas no artº 15º-D do NRAU);
3. Se o arrendatário não deduzir oposição ao pedido de despejo, o BNA emite o título de desocupação do imóvel, podendo o senhorio proceder ao despejo imediato (vide elementos essenciais do título constantes do artº 15º- E do NRAU, sem prejuízo da regulamentação a aprovar por Portaria);
4. Caso o arrendatário se recuse a proceder à entrega voluntária do locado, ou incumpra o acordo de desocupação firmado com o senhorio, haverá lugar à intervenção do tribunal com carácter urgente, para a obtenção da autorização de entrada no seu domicílio (Nota: a intervenção do tribunal para a obtenção desta autorização, limita-se às situações de desocupação de imóveis objeto de arrendamento para habitação, excluindo os contratos de arrendamento não habitacionais, conforme dispõe o artº 15º- L do NRAU);
5. Se o arrendatário deduzir oposição ao pedido de despejo, há lugar a intervenção do juiz, num processo judicial especial e urgente, devendo, contudo, o arrendatário prestar caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, proceder ao pagamento da taxa de justiça e, no decurso do referido processo, efetuar o depósito das rendas vencidas, sob pena da oposição se considerar como não deduzida (vide nºs 3, 4 e 5 do artº 15º F – recusa da oposição- e artº 15º- H – distribuição e termos posteriores – do NRAU).

A tramitação do procedimento “extrajudicial”/especial de despejo não difere do regime atualmente previsto para a execução para entrega de coisa certa (locada) com base nos títulos executivos previstos no art. 15º do NRAU, na sua redação inicial, sendo apenas diferente a entidade competente para receber a “pretensão” de despejo, no caso o BNA.

E. Finalidade e Conteúdo da Notificação [art. 15º D do NRAU]

De acordo com a redação dada ao nº1 do art. 15.º D do NRAU, após o BNA verificar que o requerimento de despejo reúne as condições necessárias para ser aceite, deverá notificar por carta registada com aviso de receção o arrendatário (aplicável o disposto nos artigos 236 a 238 do CPC, por remissão do nº 3 do artº 15º- D do NRAU), para este, no prazo de quinze dias, tomar uma das seguintes atitudes:

- a) Desocupar o locado e, simultaneamente, proceder ao pagamento das quantias peticionadas pelo requerente;
- b) Deduzir oposição à pretensão formulada pelo requerente e, simultaneamente, requerer o diferimento da desocupação do locado, caso se trate de imóvel arrendado para habitação;
- c) Requerer apenas o diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto nos artigos 15º N e 15º O do NRAU, no caso de se tratar de um arrendamento para fins habitacionais.

Os elementos que deve conter o ato de notificação são os previstos no nº 4 do citado artigo, não podendo deixar de se fazer referência às advertências previstas nas alíneas c) e d), nomeadamente: de que a não desocupação do locado, a falta de pagamento da quantia peticionada e a não dedução de oposição dentro do prazo legal, constituem título para a desocupação do locado e, ainda, de que nos casos em que são peticionadas quantias em dívida, caso não ocorra a sua liquidação, são devidos juros de mora desde a data da apresentação do requerimento, até efetivo e integral pagamento.

F. Autorização Judicial para entrada imediata no domicílio [Art. 15º L do NRAU]:

Nas situações em que o arrendatário não desocupe o domicílio voluntariamente ou não cumpra o prazo previsto no acordo celebrado com o senhorio para a sua saída, não tenha sido deduzida oposição ao requerimento de despejo e estejamos perante um contrato de arrendamento habitacional, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça devem apresentar um requerimento no tribunal judicial da situação do locado, o qual tem natureza de urgente, a fim de, no prazo de 5 dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio.

O Juiz só pode recusar o referido requerimento de autorização para entrada no domicílio, quando não tenha sido utilizado o modelo de requerimento aprovado ou este não esteja devidamente preenchido, quando não seja anexado ao mesmo o título emitido pelo BNA para a desocupação do locado ou se demonstre que não foi liquidada a taxa de justiça devida e, ainda, quando as comunicações e notificações dirigidas aos ocupantes não tenham sido efetuadas em conformidade com o disposto nos artigos 9º, 10º e 15º D do NRAU.

G. Suspensão do Procedimento [artº 15-M do NRAU]:

Encontram-se previstas algumas causas de suspensão do procedimento “extrajudicial”/especial de despejo, nomeadamente quando exista título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio, ou título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do arrendatário.

Tratando-se de arrendamento para habitação, há lugar à suspensão das diligências executórias, quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda.

Nestas situações, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça devem lavrar certidão das ocorrências anexando à mesma os documentos exibidos e advertir a pessoa que se encontra na posse do locado, de que deve no prazo de dez dias, requerer ao juiz a confirmação da suspensão, sob pena de prosseguirem as respetivas diligências para a desocupação, devendo o juiz decidir sobre tal questão, no prazo de cinco dias, após audição do senhorio.

Apresenta um regime igual ao atualmente previsto no artº 930-B do CPC, que dispõe o seguinte:

“Artigo 930.º-B Suspensão da execução

1 - A execução suspende-se nos seguintes casos:

- a) (revogada);
- b) Se o executado requerer o diferimento da desocupação do local arrendado para habitação, motivada pela cessação do respetivo contrato, nos termos do artigo 930.º-C.

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

- a) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do exequente;
- b) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do executado, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respetiva notificação ao exequente, ou de o exequente ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão, ou de o exequente ter conhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.

3 - Tratando-se de arrendamento para habitação, o agente de execução suspende as diligências executórias, quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda.

- 4 - Nos casos referidos nos n.os 2 e 3, o agente de execução lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e adverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que a execução prossegue, salvo se, no prazo de 10 dias, solicitar ao juiz a confirmação da suspensão, juntando ao requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao exequente ou ao seu representante.
- 5 - No prazo de 15 dias, o juiz de execução, ouvido o exequente, decide manter a execução suspensa ou ordena a imediata prossecução dos autos.
- 6 - O exequente pode requerer, à sua custa, o exame do doente por dois médicos nomeados pelo juiz, decidindo este da suspensão, segundo a equidade.”

H. Diferimento da desocupação [artº 15º-N e 15º-O do NRAU e artºs 930-C e D do CPC]:

O arrendatário pode requerer o diferimento da desocupação do locado, por razões sociais imperiosas, por um período de cinco meses.

O diferimento de desocupação do locado para fins habitacionais é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, tendo em consideração as circunstâncias previstas no nº 2, só podendo ser concedido em última instância, quando o arrendatário seja portador de deficiência com grau de incapacidade superior a 60% e/ou tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, o arrendatário seja beneficiário do subsídio de desemprego auferindo um valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida ou de rendimento de reinserção social, cabendo, nesta última situação ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período de deferimento, ficando esta entidade subrogada nos direitos do senhorio.

Apresenta um regime igual ao atualmente previsto no artº 930-C do CPC, que dispõe o seguinte:

“Artigo 930.º-C

Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação

1 - No caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo de oposição à execução, o executado pode requerer o diferimento da desocupação, por razões sociais imperiosas, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.

2 - O diferimento de desocupação do local arrendado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, devendo o Juiz ter em conta as exigências da boa-fé, a circunstância e o executado não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o executado, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas, só podendo ser concedido desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos:

a) (revogado);

b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do executado, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção; o diferimento de desocupação do local arrendado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, desde que se alegue algum dos seguintes fundamentos:

c) Que o executado é portador de deficiência com grau comprovado incapacidade superior a 60%.

- 3 - No caso de diferimento, decidido com base na alínea b) do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social pagar ao exequente as rendas correspondentes ao período de diferimento, ficando aquele sub-rogado nos direitos deste.”
4. O diferimento de desocupação do local arrendado para habitação por razões sociais imperiosas não pode ser novamente peticionado pelo executado ou qualquer elemento do seu agregado familiar que com ele coabite antes de decorridos cinco anos sobre anterior decisão favorável.

I. Desistência/ extinção do procedimento [artº 15-G do NRAU]:

Até à dedução da oposição ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição, o requerente pode desistir do pedido de despejo, estando previstas no artº 15º- R do NRAU as sanções para o uso indevido ou abusivo do procedimento.

Prevê um regime idêntico ao previsto na lei processual para a desistência do pedido (arts. 293º nº 1 e 295º nº 1 do CPC), embora o BNA possa devolver a pedido do requerente o expediente, sendo de realçar que no citado artº 15º- G só estão previstas como causas da extinção do procedimento: a desocupação do locado, a desistência e a morte do requerente ou do requerido.

J. Decisão [artº 15º-E do NRAU]:

O BNA converte o requerimento de despejo em título para desocupação do locado (não tendo ocorrido voluntariamente a desocupação do imóvel):

- quando o arrendatário, depois de notificado, não deduza oposição no respetivo prazo (alínea a) do nº 1);
- quando deduza oposição mas não preste caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso (alínea b) do nº 1), até ao valor máximo correspondente a seis rendas (exceto se beneficiar do regime do apoio judiciário e em condições a constar de Portaria a aprovar);
- e, ainda, nos casos em que, na pendência do procedimento especial de despejo, não efetue o depósito das rendas que se forem vencendo (alínea c) do nº 1).

No âmbito do regime ora alterado, os títulos previstos no artº 15º do NRAU tinham a natureza de título executivo, o que permitia a sua execução imediata, sem necessidade de qualquer “conversão” ou intervenção de entidade pública para efeitos da sua “validação”.

A situação prevista na citada alínea c) do artº 15º E do NRAU não é de fácil compreensão, dado que nos termos do nº 3 do mesmo artigo, constituído o título de desocupação do locado, o BNA disponibiliza-o ao agente de execução (regulamentação também a definir por Portaria a aprovar).

L. Impugnação do Título [artº 15-P do NRAU]:

Nos casos em que o BNA tenha procedido à emissão de título para desocupação do locado, ou seja, nos casos em que não existiu oposição ao requerimento de despejo por parte do arrendatário, com a consequente distribuição do processo ao juiz, é conferida a faculdade ao arrendatário de impugnar o título para desocupação do locado, em caso de violação das normas relativas à comunicação da cessação do contrato e à notificação do requerimento de despejo.

A referida impugnação deverá ser apresentada por meios eletrónicos no tribunal judicial da situação do locado, no prazo de 10 dias a contar da deslocação do agente de execução ou do notário ao imóvel para a sua desocupação ou do momento em que teve conhecimento da concretização da referida diligência, seguindo, com as necessárias adaptações, a tramitação do recurso de apelação previsto nos artigos 692º e seguintes do Código de Processo Civil.

Prevê-se um regime semelhante ao da oposição à penhora no âmbito da ação executiva, contudo, será de realçar que foi efetuada a degradação do valor jurídico dos títulos previstos no artº 15º do NRAU na sua redação inicial, permitindo que os títulos para desocupação dos locados possam vir a ser objeto de impugnação, embora quer a impugnação quer o recurso da decisão judicial tenham sempre efeito meramente devolutivo (artº 15º Q do NRAU).

V - VERTENTE JUDICIAL DA INICIATIVA / OPOSIÇÃO DO ARRENDATÁRIO:

A. Objeto: [artº 15-F e art. 222º nº 3 do CPC]:

Se após a notificação pelo BNA o arrendatário deduzir oposição à pretensão de despejo, há lugar à intervenção do juiz, num processo judicial especial e urgente, mas apenas nos casos em que é prestada uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas (exceto nos casos em que o arrendatário beneficie do regime do apoio judiciário), paga a taxa de justiça e, no decurso do mesmo, seja efetuado o depósito das rendas vincendas.

Nos termos do nº 3 do artº 15.º F do NRAU a prestação da referida caução será regulada por Portaria a publicar, estando previsto no nº4 e 5 do mesmo artigo que não se mostrando paga a taxa ou a caução a oposição tem-se por não deduzida.

B. Fases [artº 15º-F, artº 15ºH e 15º- I do NRAU]:

O procedimento judicial desenvolve-se do seguinte modo:

1. Deduzida oposição, o BNA apresenta os autos à distribuição (Tribunal do locado) e remete ao requerente cópia da oposição;
2. Recebidos os autos, o Juiz pode convidar as partes para, no prazo de 5 dias, aperfeiçoarem as peças processuais, ou, no prazo de 10 dias, apresentarem novo articulado sempre que seja necessário garantir o contraditório;
3. Não julgando logo procedente alguma exceção dilatória ou nulidade que lhe cumpra conhecer, ou não decidindo logo do mérito da causa, o juiz ordena a notificação das partes da data da audiência de julgamento.
4. Havendo lugar a audiência de julgamento, esta realiza-se no prazo de 20 dias, a contar da distribuição.
5. Findo o julgamento, a sentença, sucintamente fundamentada, é logo ditada para a ata.

Prevê-se uma tramitação semelhante à atualmente prevista para o julgamento da oposição à execução, prevista nos artigos. 818º e 820º do CPC, embora com prazos mais reduzidos.

De acordo com o nº 4 do art. 15º H do NRAU, sempre que seja suscitada qualquer questão sujeita a decisão judicial, nomeadamente, nos casos em que é necessário recorrer a autorização para entrada no domicílio, nos casos de pedido de suspensão da desocupação do locado e nos casos de impugnação do título para desocupação do locado, os autos deverão ser sempre apresentados à distribuição (Tribunal).

Por outro lado, de acordo com o disposto no art. 15º L do NRAU, nas situações em que o arrendatário não desocupe o domicílio voluntariamente ou não cumpra o prazo previsto no acordo celebrado com o senhorio para a sua saída, não tenha sido deduzida oposição ao requerimento de despejo e estejamos perante um contrato de arrendamento habitacional, o agente de execução, o notário ou o funcionário judicial devem apresentar um requerimento no tribunal judicial da situação do locado, o qual tem natureza de urgente, a fim de, no prazo de 10 dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio.

C. Recurso [artº 15º-Q do NRAU]

Independentemente do valor da causa e da sucumbência, da decisão judicial para desocupação do locado cabe sempre recurso de apelação, nos termos do art. 691º do CPC, o qual tem sempre efeito meramente devolutivo.

É de realçar que não se procede à alteração do artº 678º do CPC, o qual prevê as decisões que admitem recurso, de forma a contemplar a admissibilidade de recurso da decisão judicial para desocupação independentemente do valor da causa e da sucumbência, o qual dispõe o seguinte:

ARTIGO 678º

1. O recurso ordinário só é admissível quando a causa tenha valor superior à alçada do tribunal de que se recorre e a decisão impugnada seja desfavorável ao recorrente em valor superior a metade da alçada desse tribunal, atendendo-se, em caso de fundada dúvida acerca do valor da causa e da sucumbência, somente ao valor da causa.

2. Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso:
 - a) Das decisões que violem as regras de competência internacional ou em razão da matéria ou da hierarquia, ou que ofendam o caso julgado;
 - b) Das decisões respeitantes ao valor da causa ou dos incidentes, com o fundamento de que o seu valor excede a alçada do tribunal de que se recorre;
 - c) Das decisões proferidas, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão fundamental de direito, contra jurisprudência uniformizada do Supremo Tribunal de Justiça;

3. Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso para a Relação:
 - a) Nas ações em que se aprecie a validade, a subsistência ou a cessação de contratos de arrendamento, com exceção dos arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios;
 - b) Das decisões respeitantes ao valor da causa nos procedimentos cautelares, com o fundamento de que o seu valor excede a alçada do tribunal de que se recorre.

VI – ACÇÃO DE DESPEJO:

1. Âmbito [artº 14º do NRAU]:

A ação 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, ou seja, nas situações não abrangidas pelo mecanismo especial de despejo, o senhorio deve socorrer-se da ação de despejo.

- Da interpretação do artº 1048º do CC, parece resultar que o procedimento “extrajudicial”/especial de despejo (arts. 1083º nºs 3 e 4 e 1084º do NRAU) e a ação de despejo são meios alternativos ao dispor do senhorio, mas, exclusivamente, na situação de resolução por falta de pagamento de rendas.

Dispõe aquele artigo o seguinte:

«Artigo 1048.º

[...]

1. O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido judicialmente, caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da ação declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º.
2. O locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.
3. [...].
4. Ao direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido extrajudicialmente, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º.

2. Forma [artº 14º do NRAU]:

A ação de despejo segue a forma do processo comum declarativo prevista nos artigos 461º e 462º do Código de Processo Civil, sendo as decisões judiciais objeto de execução para entrega de coisa certa (arrendada).

3. Situações especiais da tramitação da ação de despejo [artº 14º nº 3, 4 e 5 do NRAU]:

Na pendência da ação de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

Se as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual o superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indenização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.

Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no parágrafo anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato, aplicando-se, em caso de deferimento do requerimento, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 6 do artigo 15.º e nos artigos 15.º-J, 15.º-L e 15.º-N a 15.º-P do NRAU.

O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário (art. 14º- A do NRAU).

Configura um regime semelhante ao previsto na redação inicial do artº 15 nº 2 do NRAU, que estabelecia o seguinte: “o contrato de arrendamento é título executivo para a ação de pagamento de renda quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida”.

VII – REQUERIMENTOS AVULSOS PREVISTOS NA PROPOSTA

- Requerimento para autorização de entrada imediata no locado a apresentar pelo Agente de Execução (artº 15º-M);
- Requerimento de confirmação da suspensão da execução (artº 15º-N);
- Requerimento de diferimento da desocupação (artº 15-O);
- Requerimento de Impugnação do título de desocupação (artº 15º-Q)

VIII. LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR PROPOSTA – MATÉRIAS A REGULAMENTAR POR VIA DE PORTARIA:

- Comunicações pelo BNA (art.15.º-S, n.º 2, alínea h);
- Modelo e formas de apresentação do requerimento de despejo (artº 15º B, nº 1);
- O recurso aos meios eletrónicos pelo BNA (art. 15.º-D);
- Requerimento de Oposição ao requerimento de despejo (art. 15º F, nº 2);
- Valor da Caução a prestar pelo arrendatário (artº 15º-F);
- Modelo do requerimento para entrada imediata (artº 15º-L);
- Requerimento de diferimento de desocupação (art.15.º-S, n.º 2, alínea b);
- Modelo do título de desocupação do locado (art. 15º- E, nº 3).

EM CONCLUSÃO:

Para o normal funcionamento dos mecanismos / procedimentos de despejo previstos na Lei 12/2012, o legislador terá de, em tempo, aprovar / adequar os seguintes diplomas / regulamentos:

- 1º - Lei Orgânica do BNA que estabeleça o quadro do seu funcionamento e a afetação de meios (instalações e quadro de pessoal);
- 2º As Portarias mencionadas no capítulo anterior e os diplomas complementares indispensáveis ao cumprimento dos objetivos da reforma legislativa.

Importa realçar que, de forma incompreensível, o legislador determinou que, no procedimento “extrajudicial”/especial de Despejo (BNA), só é obrigatória a constituição de advogado para a dedução da oposição ao requerimento de despejo (art. 15º- S, nº 3 do NRAU), sendo de realçar que, no nº 4 consta: “As partes têm de se fazer representar por Advogado nos atos processuais subsequentes à distribuição no procedimento de despejo.

Novo Regime do Arrendamento Urbano



António Raposo Subtil
Obrigado

DEBATE



Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt

ENCERRAMENTO DOS TRABALHOS



Debates & Discursos

organização e realização de eventos

Porque a perfeição importa.

www.debatesediscursos.pt