

advocatus
o agregador da advocacia

Pesquisar...

INÍCIO SISTEMA ORDEM SOCIEDADE DE ADVOGADOS OPINIÃO ENTREVISTAS ACTUAL DIREITO A FALAR VÍDEOS AGENDA CONTACTOS

Novo Agregador da Advocacia > Opinião > Sérias dúvidas

Sérias dúvidas

21 fevereiro 2012

A troika impôs e o governo português aprovou uma nova lei do arrendamento. Liberaliza o mercado do arrendamento, agilizando procedimentos e encurtando prazos, mas será que responde, de facto, aos problemas do sector? Hoje, online, disponibilizamos um artigo de opinião da autoria da sócia da Pares Advogados Sofia Plácido de Abreu sobre esta questão.

A Proposta de Lei n.º 38/XII tem como objectivo reformar o regime do arrendamento urbano, em execução da medida estabelecida no Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a União Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional. Para tanto introduz alterações de cariz substantivo ao Código Civil, revê o sistema de actualização das rendas dos contratos habitacionais anteriores a 1990 e dos não habitacionais anteriores a 1995, assim como cria um meio expedito de desocupação do locado, designado por "procedimento especial de despejo".

Destacamos o regime de denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento de duração indeterminada com fundamento na demolição ou na realização de obra de remodelação ou de restauro profundos que obriguem à desocupação do locado (Proposta de alteração aos artigos 1101.º, alínea b), 1103.º e 1095.º do Código Civil).

1. Este regime apenas é aplicável aos contratos de arrendamento de duração indeterminada. Temos dificuldade em integrar o conceito. Senão vejamos: a alteração proposta ao artigo 1095.º do CC impõe um prazo máximo de 30 anos a estabelecer no contrato que, se for ultrapassado, se considera reduzido àquele limite; por outro lado, sendo o contrato omissivo relativamente ao prazo, considera-se celebrado pelo prazo certo de dois anos. O que deverá, então, entender-se por "contrato de duração indeterminada"? O contrato pelo prazo certo de 30 anos? Seria útil esclarecer esta matéria.

2. A denúncia para os fins enunciados, que hoje segue os termos da lei de processo, passará a ser objecto de mera comunicação escrita pelo senhorio ao arrendatário a enviar com a antecedência mínima de seis meses relativamente à data da desocupação, da qual conste o tipo de obra a realizar no prédio arrendado. A comunicação será acompanhada de declaração do município atestando que foi iniciado procedimento de controlo prévio da operação urbanística a realizar e que a mesma obriga à desocupação do locado.

Gula sem pecado.
No Aeroporto de Lisboa até os preços são apetecíveis.
ZUZ
assinaadvocatus
Assinar a edição impressa >>>
(toda a informação por apenas 180 euros)
Assinar gratuitamente newsletter diária >>>

Sérias dúvidas

21 Fevereiro 2012

A troika impôs e o governo português aprovou uma nova lei do arrendamento. Liberaliza o mercado do arrendamento, agilizando procedimentos e encurtando prazos, mas será que responde, de facto, aos problemas do sector? Hoje, online, disponibilizamos um artigo de opinião da autoria da sócia da Pares Advogados Sofia Plácido de Abreu sobre esta questão.

A Proposta de Lei n.º 38/XII tem como objectivo reformar o regime do arrendamento urbano, em execução da medida estabelecida no Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a União Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional. Para tanto introduz alterações de cariz substantivo ao Código Civil, revê o sistema de actualização das rendas dos contratos habitacionais anteriores a 1990 e dos não habitacionais anteriores a 1995, assim como cria um meio expedito de desocupação do locado, designado por "procedimento especial de despejo".

Destacamos o regime de denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento de duração indeterminada com fundamento na demolição ou na realização de obra de remodelação ou de restauro profundos que obriguem à desocupação do locado (Proposta de alteração aos artigos 1101.º, alínea b), 1103.º e 1095.º do Código Civil).

1. Este regime apenas é aplicável aos contratos de arrendamento de duração indeterminada. Temos dificuldade em integrar o conceito. Senão vejamos: a alteração proposta ao artigo 1095.º do CC impõe um prazo máximo de 30 anos a estabelecer no contrato que, se for ultrapassado, se considera reduzido àquele limite; por outro lado, sendo o contrato omissivo relativamente ao prazo, considera-se celebrado pelo prazo certo de dois anos. O que deverá, então, entender-se por "contrato de duração indeterminada"? O contrato pelo prazo certo de 30 anos? Seria útil esclarecer esta matéria.

2. A denúncia para os fins enunciados, que hoje segue os termos da lei de processo, passará a ser objecto de mera comunicação escrita pelo senhorio ao arrendatário a enviar com a antecedência mínima de seis meses relativamente à data da desocupação, da qual conste o tipo de obra a realizar no prédio arrendado. A comunicação será acompanhada de declaração do município atestando que foi iniciado procedimento de controlo prévio da operação urbanística a realizar e que a mesma obriga à desocupação do locado.

A utilização da comunicação enquadra-se nos objectivos de celeridade processual que a reforma pretende alcançar e não merece comentário.

Os restantes requisitos exigíveis para que o senhorio proceda à denúncia e desocupação do locado colocam sérias dúvidas: i) Como é por demais sabido, a apresentação de um requerimento de licenciamento ou de comunicação prévia de uma obra não garante a aprovação dos projectos e a subsequente obtenção das correspondentes licença ou admissão. ii) Mas mesmo que tal suceda, as obras podem nunca vir a ser realizadas ou sequer iniciadas. iii) Fazer impender sobre as câmaras municipais o dever de atestar que as obras de remodelação ou de restauro profundos obrigam à desocupação do locado vai implicar maior morosidade na apreciação dos projectos, os quais nem serão, muitas das vezes, suficientes para dar uma resposta habilitada. O ónus da responsabilidade sobre os técnicos autores dos projectos, que se tem vindo a sedimentar na legislação urbanística portuguesa, aparece aqui devolvido aos municípios sem que se divise o motivo. Em suma, os senhorios poderão despejar os arrendatários com fundamento na realização de obras de demolição, de restauro ou de remodelação profundas no locado, as quais nunca se virão a efectivar. A “sanção” consiste no agravamento da indemnização a pagar ao arrendatário que, de seis meses, passará a corresponder a 10 anos de renda. Mesmo assim, vale a pena.*

*Este artigo foi escrito segundo as regras anteriores ao novo acordo ortográfico.

Artigo de opinião elaborado pela sócia da Pares Advogados Sofia Plácido de Abreu.

<http://www.advocatus.pt/opiniao/5065-serias-duvidas.html>