

Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento

Urbano

2.º Relatório

(janeiro de 2014)

I – Enquadramento

Nos termos do Despacho n.º 3050/2013, de 22 de fevereiro de 2013, da Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 40, de 26 de fevereiro de 2013, alterado pelo Despacho n.º 8185/2013, de 29 de maio de 2013, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 24 de junho de 2013, n.º 119, foi criada a Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano.

A Comissão é constituída por representantes dos diversos interesses relacionados com a referida reforma, incluindo entidades privadas e serviços públicos com envolvimento na execução da reforma, desta forma permitindo uma visão global sobre esta, sendo ainda de salientar o facto de a Comissão ser presidida por quem não se encontra ligado a qualquer um desses interesses, assim acentuando a sua posição de imparcialidade e de distanciamento crítico face ao tema em questão.

De acordo com o disposto no preâmbulo do referido Despacho, pretende-se que a referida Comissão, *beneficiando da natureza multidisciplinar da sua composição, proceda a uma análise circunstanciada da execução da referida reforma nos seus diversos níveis de intervenção, reunindo elementos quantitativos e qualitativos da execução da reforma, observando em que medida os seus objetivos estão a ser cumpridos e identificando as eventuais dificuldades ou carências da sua execução.*



O que se pretende da presente Comissão é, pois, que analise a execução da reforma empreendida pelo Governo e pela Assembleia da República e não que proponha uma nova reforma. Do mesmo modo, o que se pretende da presente Comissão é que verifique se os objetivos que o Governo e a Assembleia da República pretenderam prosseguir com esta reforma estão a ser cumpridos e não que proponha diferentes objetivos.

Neste contexto, é importante recordar quais os objetivos que o Governo e a Assembleia da República delinearão para esta reforma, que se encontra corporizada na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que alterou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), e nos Decretos-Leis que a complementam, como sejam o Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e o Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro.

Ora, pode ler-se na exposição de motivos da Proposta de Lei n.º 38/XII – que esteve na base da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto – que *o objetivo da presente reforma é claro: criar um verdadeiro mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras dos seus recursos – e, por isso, também promotoras da poupança –, e que fomentem a sua mobilidade, permitindo-lhes mais facilmente encontrar emprego.*

Ainda segundo a referida exposição de motivos, *a reforma do regime do arrendamento urbano que agora se propõe procura encontrar soluções simples, assentes em quatro dimensões essenciais: (i) alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil; (ii) revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; (iii) agilização do procedimento de despejo; e (iv) melhoria do enquadramento fiscal.*

Será, pois, perante estes objetivos que a Comissão em causa terá de analisar o modo como a legislação aprovada está a ser executada, para o efeito recolhendo (nas palavras do despacho ministerial que criou a referida Comissão) *elementos quantitativos e qualitativos da execução da reforma, observando em que medida os seus objetivos estão a ser cumpridos e identificando as eventuais dificuldades ou carências da sua execução.*

O primeiro relatório, assumindo embora que a análise – e a monitorização – da execução de uma reforma como a que resulta da legislação recentemente aprovada não é tarefa que se possa fazer com profundidade escassos meses após a entrada em vigor da referida legislação (o relatório data de junho de 2013, sendo que a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, entrou em vigor no dia 12 de novembro de 2012), traçou as primeiras notas do modo como a população se encontra (ou não) devidamente informada da reforma e das mudanças que a mesma produziu, do modo como a implementação da reforma se começou já a concretizar, bem como das principais dificuldades e obstáculos iniciais detetados na aplicação de todas as vertentes da referida reforma. Apesar de a análise empreendida assumir caráter geral, incidiu esta, em particular, sobre o arrendamento habitacional.

Sucedede que, como assinalado na terceira reunião da Comissão, ocorrida no dia 26 de junho de 2013, o primeiro relatório da Comissão, então analisado e aprovado, não esgota as temáticas nele abordadas, tendo sido proposto que a Comissão fizesse de seguida, antes de regressar ao arrendamento habitacional, a análise em especial do arrendamento para fins não habitacionais, sobre o qual deveria incidir, também, o segundo relatório da Comissão (cf. ata junta como Anexo 6 ao primeiro relatório da Comissão), após o que caberá à Comissão retomar, com maior profundidade, a análise da execução da reforma no que respeita ao arrendamento habitacional.

Naturalmente, volvido pouco mais de um ano da entrada em vigor da referida Lei, é ainda prematuro proceder a uma demonstração cabal de que a mesma está a cumprir (ou não)



os seus objetivos no que se refere ao arrendamento não habitacional – os quais são, como se espera, objetivos de médio e até de longo prazo.

Não obstante, é o momento para uma ponderação mais aprofundada sobre a reforma, procedendo a uma análise quantitativa e qualitativa centrada no arrendamento não habitacional, bem como para identificar as eventuais dificuldades ou carências da sua execução. Entende esta Comissão, igualmente, que, identificadas tais dificuldades ou carências de execução, cabe ainda no âmbito do seu mandato a apresentação ao Governo de propostas de reflexão ou de medidas adequadas para o respetivo desbloqueio, sempre sem prejuízo da manutenção das linhas estratégicas da reforma.

O presente relatório – que não pretende substituir-se às atas exaustivas das diferentes reuniões, limitando-se a sintetizar aqueles aspetos que mereceram uma reflexão com resultados consensuais no quadro da Comissão – integra, assim, as reflexões assumidas em Comissão, quase exclusivamente sobre o arrendamento não habitacional, na sequência de uma profícua e ampla análise sobre específicas temáticas respeitantes àquele.

O tema do arrendamento habitacional será retomado, com maior ponderação, nas próximas reuniões e no próximo relatório.

II – As reuniões da Comissão para a Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano e a metodologia de elaboração do relatório

No dia 2 de outubro de 2013, teve lugar a quarta reunião da Comissão, presidida pelo ora subscritor, tendo estado presente, na parte inicial da mesma, o Senhor Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, que salientou a importância da Reforma

do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano e dos seus objetivos, bem como do diálogo e profícuo trabalho produzido no âmbito desta Comissão, que considera essencial para uma efetiva e eficaz monitorização da execução da reforma. Foi igualmente sublinhada pelo Senhor Ministro a necessidade de a Comissão, após a presente reflexão sobre a execução da reforma em matéria de arrendamento não habitacional, retomar idêntica reflexão em matéria de arrendamento habitacional. Da referida reunião foi lavrada ata (Anexo 1).

Nessa mesma reunião, deu-se início a uma discussão sobre vários temas relativos ao arrendamento não habitacional, previamente definidos em consonância com os contributos apresentados pela Associação Nacional de Proprietários (ANP), pela Confederação do Comércio e Serviços de Portugal (CCP), pela Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP) e pela Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal, CRL (AINP), que integraram o ponto dois da ordem de trabalhos e que são os seguintes (Anexos 2, 3, 4 e 5):

2. Questões do Arrendamento Não Habitacional

2.1. Aplicação da nova lei aos contratos de arrendamento não habitacional – em especial:

- a) Duração e renovação dos contratos;
- b) Extinção do contrato e indemnizações;
- c) Agravamento do IMI em caso de imóveis devolutos;
- d) Outros aspetos;

2.2. Aplicação da nova lei aos contratos de arrendamento não habitacional antigos – em especial:

- a) Atualização do valor da renda;
- b) Conceito e regime aplicável às microentidades;
- c) Transmissão por morte;
- d) Aplicação da nova lei ao sector da hotelaria;
- e) Outros aspetos;

2.3. Avaliação quantitativa dos efeitos da aplicação da lei no arrendamento não habitacional: apresentação de casos concretos verificados no âmbito da execução da lei.

Foi ainda acordado que cada representante faria uma recolha dos dados quantitativos e qualitativos relativos à execução da reforma em causa, no âmbito da sua área de responsabilidade.

No dia 30 de outubro de 2013, teve lugar a quinta reunião da referida Comissão, igualmente presidida pelo ora subscritor, da qual se lavrou ata e onde teve lugar a continuação da discussão dos temas relativos ao arrendamento não habitacional incluídos no ponto dois da ordem de trabalhos da reunião precedente (Anexo 6).

Nesta reunião foi, igualmente, agendada nova data para a conclusão da discussão dos temas relativos ao arrendamento não habitacional incluídos no ponto dois da ordem de trabalhos da reunião do dia 2 de outubro de 2013, bem como definida a metodologia e o calendário para a elaboração e a apresentação do segundo relatório da Comissão, tendo sido acordado que seria circulado por todos os membros da Comissão um projeto de relatório para apreciação e comentário, o qual seria revisto em consonância com os contributos apresentados e discutido em reunião a realizar numa sétima reunião da Comissão, a realizar em 18 de dezembro de 2013.

Foi ainda reiterada a necessidade de envio dos dados quantitativos e qualitativos relativos à execução da reforma em causa pelos membros da Comissão até ao dia 25 de novembro de 2013, reportados ao dia 15 do mesmo mês.

No dia 15 de novembro de 2013, teve lugar a sexta reunião da Comissão, igualmente presidida pelo ora subscritor, da qual se lavrou ata e onde teve lugar a conclusão da discussão dos temas relativos ao arrendamento não habitacional incluídos no ponto dois da ordem de trabalhos da reunião do dia 2 de outubro de 2013 (Anexo 7).

Foram apresentados dados quantitativos e qualitativos relativos à execução da reforma pela Associação Nacional de Proprietários (ANP), pela Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), pela Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP), pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), pela Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), pela Associação dos Inquilinos Lisbonenses CRL (AIL), pela Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal CRL (AINP), pela Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ) e pela Confederação do Comércio e Serviços de Portugal (CCP) (Anexos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

No dia 16 de dezembro de 2013, e atendendo a que o envio dos dados quantitativos e qualitativos se atrasou, foi alterada a data da reunião da Comissão para o dia 10 de janeiro de 2014. Entretanto, os últimos dados quantitativos e qualitativos foram recebidos no dia 23 de dezembro de 2013.

Em consequência, o ora subscritor elaborou e fez circular por todos os membros da Comissão, no dia 30 de dezembro de 2013, um projeto de relatório, solicitando aos referidos membros que apresentassem os respetivos contributos até ao final do dia 6 de janeiro de 2014 (segunda-feira).

O presente relatório corresponde ao projeto elaborado pelo ora subscritor, com as alterações decorrentes dos contributos apresentados pelos membros da Comissão, referenciados à data de 15 de novembro de 2013 (salvo algumas exceções devidamente identificadas *infra*), e, bem assim, da apreciação desses contributos em reunião da Comissão de 10 de janeiro de 2014, no âmbito do ponto dois da ordem de trabalhos oportunamente fixada (Aprovação do segundo Relatório da Comissão, na versão revista em conformidade com os contributos recebidos), presidida pelo ora subscritor.

III – Os dados quantitativos e qualitativos apurados até 15 de novembro de 2013

A informação disponibilizada pelos diversos membros da Comissão incide, em particular, sobre o arrendamento para fins não habitacionais, havendo, contudo, alguma informação não diferenciada (quando não seja possível efetuar a respetiva dissociação) ou respeitante especificamente ao arrendamento habitacional (quando se afigure útil para servir de contraponto à informação relativa ao arrendamento não habitacional). A temática do arrendamento habitacional será retomada no próximo relatório, com a consequente necessária atualização da informação.

Da informação disponibilizada continua a verificar-se que tem estado a ser feito um esforço muito relevante por parte de todas as entidades envolvidas no sentido de informar a população, em geral, e os senhorios e inquilinos, em particular, sobre os elementos essenciais da reforma do arrendamento operada pela Lei n.º 31/2012.

Mais se pode concluir que esse esforço informativo, de entidades públicas e privadas, tem tido bons resultados, pois não foram relatados casos significativos (em termos quantitativos) em que o desconhecimento da lei tenha prejudicado gravemente inquilinos ou senhorios.

a) Informações prestadas à Comissão por Entidades Privadas

(i) Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal (AINP)¹

¹ Os dados prestados pela AINP respeitam ao período compreendido entre 12 de novembro de 2012 e 30 de novembro de 2013.

Foram efetuadas 7528 consultas presenciais a associados², relativas à reforma do arrendamento urbano, incluindo arrendatários habitacionais e não habitacionais, das quais 5250 respeitaram a procedimentos para atualização de renda iniciados relativos a contratos antigos³ (69,7%), 52 ao procedimento especial de despejo (0,7%), 18 ao regime de obras em prédios arrendados⁴ (0,2%) e 2206 a informação geral acerca da reforma (29% – atualização da renda, transição para o NRAU e alteração do regime contratual).

No que respeita especificamente aos procedimentos para atualização de renda em contratos de arrendamento não habitacional acompanhados pela AINP, foi sinalizado que correspondem a cerca de 5% do total de procedimentos, bem como que o conteúdo das propostas dos senhorios compreendeu sempre a transição dos contratos para o NRAU e uma renda anual fixada em valor superior a 1/15 do valor patrimonial tributário do locado (VPT). Na generalidade dos casos, a renda foi fixada pelo referencial de 1/15 do VPT do locado.

Por outro lado, dos 5250 procedimentos para atualização de renda iniciados relativos a contratos antigos, foram identificados seis arrendatários, um dos quais de contrato de arrendamento não habitacional, que solicitaram a ajuda da Associação já depois do termo do prazo de 30 dias para resposta à carta do senhorio. Os cinco casos remanescentes correspondem a arrendatários habitacionais com idades entre os 80 e os 85 anos.

Relativamente ao Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), foi informado que a larga maioria das situações de despejo fundamenta-se na resolução de contratos para fins

² Até ao dia 15 de maio de 2013, a AINP havia efetuado 6441 consultas relativas à reforma do arrendamento urbano.

³ Contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), e contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

⁴ Cf. Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto.

habitaçãois celebrados em data posterior a 1990, por atraso ou não pagamento de rendas.

A AINP informou, ainda, que a maior preocupação dos arrendatários não habitaçãois com contratos de arrendamento antigos prende-se com as consequências do fim do regime transitório de salvaguarda previsto na Lei, designadamente para as microentidades. Em particular, foi sinalizada a preocupação com o facto de, findo o período transitório de cinco anos, o senhorio poder promover a transição do contrato para o NRAU, considerando-se esse contrato, no silêncio ou na falta de acordo entre arrendatário e senhorio acerca do respetivo tipo ou duração, celebrado com prazo certo pelo período de dois anos, passando a renda a ser livremente atualizada. De acordo com a AINP, a possibilidade de o senhorio unilateralmente fazer cessar o contrato decorrido o prazo de sete anos (cinco anos de regime transitório mais dois anos de prazo certo) pode não conferir ao arrendatário a garantia de recuperação do investimento realizado no edificado.

A Associação sublinhou, por último, que as alterações ocorridas quer por via da redação original da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, quer por via da reforma operada com a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, em matéria de arrendamento não habitaçãoal, vão implicar a saída dos estabelecimentos comerciais dos prédios arrendados, sem garantir ao arrendatário proprietário do estabelecimento a recuperação do preço pago pelo trespasse e o custo de obras realizadas para assegurar a manutenção da sua atividade, as quais, em muitos casos, resultam de imposição das autoridades administrativas do sector.

As consultas na AINP são prestadas por cinco juristas da Associação, sendo de notar ainda que, durante o ano de 2013, foram admitidos 1125 novos associados.

(ii) Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL)⁵

A AIL atendeu 30.205 associados, numa média diária de 140 associados. Foram ainda contabilizadas 22249 chamadas telefónicas e 1957 consultas presenciais prestadas pelos juristas da Associação. A Associação tomou já conhecimento do envio de 8229 cartas de senhorios com propostas de atualização de rendas e de alteração do regime do contrato, bem como de 2157 cartas de senhorios remetidas na sequência daquelas cartas. Foram ainda recebidas e analisadas cerca de 3000 mensagens electrónicas com questões sobre a reforma do arrendamento.

No que respeita ao arrendamento não habitacional, a AIL deu nota de que, de uma forma geral, as propostas dos senhorios visam alterar o regime do contrato de arrendamento, passando o mesmo a um contrato com prazo certo, entre dois e cinco anos, e atualizar as rendas, tendo sido propostas rendas com um valor anual, na maioria dos casos, superior ao que resultaria da aplicação do referencial de 1/15 do VPT do locado.

Por outro lado, informou também que, de um modo geral, os inquilinos invocam a qualidade de microentidade ou de entidade declarada de interesse público, nacional ou municipal, com a consequente aplicação do regime transitório de salvaguarda previsto na Lei.

De acordo com informação prestada pela AIL, tem-se verificado o encerramento de empresas em diversas atividades, no comércio de proximidade/tradicional, designadamente na restauração e nos serviços, em consequência do aumento das rendas para valores que as atividades não conseguem acomodar. A Associação sublinhou que tal encerramento tem consequências ao nível da (redução da) cobrança de impostos e taxas, bem como a outros níveis, referindo-se em particular ao aumento

⁵ Os dados prestados pela AIL respeitam ao período compreendido entre 12 de novembro de 2012 e 30 de novembro de 2013.

do desemprego e dos espaços devolutos, com a conseqüente menor segurança nas nossas ruas. Foram igualmente transmitidas preocupações relativas aos empresários, dirigentes associativos e outros responsáveis por locados não habitacionais sujeitos a contratos antigos, que têm manifestado o seu desespero pela ausência de alternativa futura para o desenvolvimento das suas atividades.

A AIL informou, ainda, ter-se verificado um aumento do número de associados.

(iii) Associação Lisbonense de Proprietários (ALP)

A ALP celebra, em média, seis novos contratos de arrendamento não habitacional por mês, tendo igualmente informado que grande parte dos seus 10.000 associados possui lojas ainda sujeitas ao regime das rendas antigas.

Foram acompanhados 3811 processos de "Transição dos Contratos Antigos para o novo regime / Processo de atualização de Rendas", dos quais quase 400 (cerca de 10%) respeitaram a contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro (contratos antigos).

No universo dos quase 400 contratos de arrendamento para fins não habitacionais antigos verificou-se o seguinte:

- Cerca de 10% corresponde a processos cujo valor de renda anual praticada era já superior a 1/15 do VPT do locado, pelo que se procedeu apenas ao trânsito desses contratos para o NRAU, passando os mesmos para o regime de contratos com prazo certo;

- Cerca de 15% corresponde a processos cujo valor de renda foi fixado por acordo, diferindo do regime supletivo legal de aplicação do referencial de 1/15 do VPT do locado;
- Cerca de 85% corresponde a processos em que o valor de renda anual foi imediatamente fixado pela aplicação do referencial de 1/15 do VPT do locado;
- O valor médio de renda atualizada é de € 400 mensais;
- Em cerca de 95% dos processos os arrendatários alegaram ser uma microentidade;
- Cerca de 5% dos processos deram origem à entrega do locado, sem indemnização /compensação, por não uso do locado;
- Apenas dois processos deram origem a entrega do locado com indemnização, sendo que, num caso, a denúncia foi promovida pelo senhorio e o valor da indemnização calculado com base no valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário; e, no outro caso, a denúncia foi promovida pelo arrendatário e o valor da indemnização calculado com base nas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé.

A ALP informou ainda não ter registo, no âmbito do arrendamento não habitacional, de processos judiciais motivados por falta de pagamento da renda atualizada.

De acordo com a ALP, os dados indicados revelam a tranquilidade com que a atualização de rendas teve lugar no âmbito dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais antigos, sublinhando que tais processos foram mais pacíficos do que os relativos ao arrendamento para fins habitacionais.

No que respeita aos novos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados na ALP, têm os mesmos por objeto, em regra, o pequeno comércio e serviços (designadamente, cabeleireiro, estética, papelaria e tabacaria) e valores



médios de renda de € 600. Verifica-se, igualmente, que tais contratos são normalmente celebrados por prazo certo, por um período inicial de três ou cinco anos, embora, excepcionalmente, o arrendatário solicite um prazo inicial superior. Em regra, o prazo de renovação de tais contratos é fixado em um ano, verificando-se excepcionalmente situações de arrendatários que solicitam um prazo superior.

Tais contratos novos contêm, em regra, quanto à denúncia por parte do arrendatário, a seguinte cláusula, a qual não tem encontrado objeções por parte dos arrendatários:

"Após seis meses de vigência do contrato, o(a) Inquilino(a) pode denunciá-lo mediante comunicação escrita a enviar ao Senhorio(a), com a antecipação mínima de 120 (cento e vinte) dias sobre o termo pretendido do contrato".

No entanto, de acordo com a ALP, cerca de 90% dos arrendatários incumprem o previsto no contrato quanto ao pré-aviso de denúncia e entregam os locados ao senhorio no mês imediatamente seguinte ao da comunicação da denúncia, recusando-se a proceder ao pagamento do valor da renda correspondente ao pré-aviso em falta. Nestes casos, apenas cerca de 2% dos senhorios toma a iniciativa de agir judicialmente contra o arrendatário para cobrança do valor correspondente ao pré-aviso em falta.

Quanto à oposição à renovação por parte do senhorio, os contratos de arrendamento utilizados na ALP contêm igualmente a seguinte cláusula, a qual não tem tido objeções por parte dos arrendatários:

"O(A) senhorio(a) pode impedir a renovação automática do contrato de arrendamento mediante comunicação a(o) Inquilino(a), feita com 120 dias de antecedência sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação em curso, através de carta registada com aviso de recepção".

A ALP não acompanhou processos de denúncia de contrato de arrendamento não habitacional para obras de remodelação ou restauro profundos. Assim, e apesar de



alguma repercussão, na comunicação social, de pretensas situações de denúncia por tais motivos, a ALP está convencida de que as mesmas serão em pequeno número.

De acordo com a ALP, o mercado de arrendamento comercial encontra-se, atualmente, a funcionar de forma adequada com base na livre estipulação das partes quanto à duração, denúncia e oposição à renovação, não havendo registo de inviabilização de negócios por falta de entendimento entre senhorios e arrendatários. Para esta Associação, a presente flexibilidade normativa e respetiva permeabilização incentiva e fomenta o crescimento da realização de contratos de arrendamento e consequente fomento económico.

(iv) Associação Nacional de Proprietários (ANP)

De acordo com informação da ANP, foram acompanhados 920 processos de transição para o NRAU e eventual atualização de renda, em imóveis dos seus associados com arrendatários não habitacionais.

Destes, em 901 casos foi invocada a situação de microentidade (mercearias, papelarias, talhos, barbearias, minimercados, oficinas, consultórios médicos, etc.), o que corresponde a 98 % do total de processos.

Em 525 processos (57 % do total) não se propôs a atualização de renda, por a mesma estar já atualizada e ser superior à que resultaria da aplicação do referencial de 1/15 do VPT do locado. Nestes casos, a proposta do senhorio teve por objeto apenas (i) a transição do contrato para o NRAU no final do período transitório de cinco anos, quando o arrendatário é microentidade ou associação sem fins lucrativos, ou (ii) a efetivação de um contrato de cinco anos, quando o arrendatário é uma empresa não enquadrável no conceito de microentidade.

No Porto, a renda média atualizada em função do VPT é de cerca de € 340, raras vezes atingindo os € 500. Em Lisboa, a renda média atualizada em função do VPT ronda os € 425, atingindo nalguns casos, mercê do fator localização, valores mais elevados.

Com efeito, sublinhou a Associação, o coeficiente de localização (aferido em função do zonamento), ao poder situar-se entre 0,4 a 3,5, (o que corresponde a uma relação de 1 para quase 9), coloca o VPT das unidades locatícias situadas em zonas com coeficientes elevados (pretensamente "bem situadas") em valores exagerados, os quais se repercutem, por sua vez, no valor da renda. Estes valores significam que a renda de uma mesma unidade locatícia tanto pode valer € 400, se "mal situada", como € 3.500, se "bem situada".

A ANP procedeu, igualmente, a uma análise de situações concretas, salientando ter acompanhado os mais díspares casos.

Alguns arrendatários não habitacionais têm entregue as instalações, que já não tinham utilidade para o locatário e que apenas não entregavam ao senhorio, à espera de hipotéticas indemnizações.

No que respeita a serviços públicos, a ANP informou o seguinte:

- Um Centro de Saúde que é arrendatário de todo o prédio, propriedade da associada da ANP, ao ser confrontado com a atualização de renda, respondeu com uma exigência de obras de reparação, nomeadamente em deteriorações provocadas pelo arrendatário;
- Uma Esquadra da PSP vai ser deslocalizada, alegadamente por não concordarem com o aumento de renda proposto;

- Um Posto de Turismo, que se localizava em zona central de uma cidade, foi encerrado na sequência de a Câmara não ter concordado com a atualização de renda proposta em função do VPT e ter decidido, nesta medida, transferir aquele para uma zona mais afastada do centro;
- Em Lisboa, têm-se verificado problemas, que seguem para contencioso e eventual despejo, relativamente a associações e clubes equiparados a microentidades com instalações de grandes áreas e localização privilegiada, os quais não concordam pagar rendas atualizadas em função do VPT do locado (que refletem necessariamente as suas localização privilegiada e dimensão). A ANP deu ainda nota de que algumas destas entidades não respondem ao proprietário.

A ANP informou ainda que uma pequena percentagem de arrendatários tem optado por denunciar os contratos, estando a decorrer os prazos para a entrega do locado. A propósito destas denúncias, foi igualmente relatada a verificação de algumas situações imprevistas, como, por exemplo, o arrependimento do arrendatário; a exigência de indemnização e retenção do locado; o encerramento do estabelecimento sem entrega das chaves ao senhorio, encontrando-se o arrendatário incontactável.

Por outro lado, a ANP referiu que, apesar de estar em causa apenas a transição dos contratos para o NRAU e a atualização da renda em função do VPT, os senhorios têm-se confrontado com alguns arrendatários que condicionam a sua resposta à execução de obras pelos senhorios. Nestes casos, verificando-se a intransigência do arrendatário em liquidar a nova renda atualizada, os casos são encaminhados para contencioso.

A ANP salientou, ainda, que quer em relação ao arrendamento não habitacional, quer em relação ao arrendamento habitacional, os objetivos da reforma estão a ser plena e paulatinamente cumpridos. A Associação salientou que a reforma operada com a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, tem permitido começar a vislumbrar o fim dos prejuízos

que tem constituído para a economia nacional o congelamento das rendas, nomeadamente a impossibilidade, até agora, dos senhorios poderem proceder à manutenção e conservação dos seus imóveis.

Em qualquer caso, deu também nota de que, no universo dos arrendamentos não habitacionais, se encontra desde a grande instituição bancária à pequena loja de bairro, sendo que a atualização das rendas em função do VPT veio encontrar uma situação de crise generalizada no comércio, o que tem permitido dar lugar à especulação de que qualquer aumento de renda é causa do encerramento de inúmeros estabelecimentos, quando a mesma decorrerá, em seu entendimento, da situação económica dessas mesmas empresas.

(v) Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP)

De acordo com a base de dados do portal Imobiliário www.casa.yes, em setembro de 2011 e em igual período de 2013, os valores médios pedidos a título de renda pelas empresas presentes no portal, nos distritos com amostra relevante, eram os seguintes:

Arrendamento Escritórios			
Valor Médio Pedido	2011	2013	Var. (13/12)
Aveiro	402	419	4,2%
Braga	378	384	1,6%
Coimbra	586	498	-15,0%
Lisboa	1.828	1.466	-19,8%
Porto	806	738	-8,4%
Setúbal	706	762	7,9%
Viseu	406	455	12,1%
Portugal	1.261	926	-26,6%

Arrendamento Lojas			
Valor Médio Pedido	2011	2013	Varição (13/11)
Aveiro	637	710	11%
Braga	660	581	-12%
Coimbra	897	783	-13%
Faro	960	894	-7%
Leiria	523	425	-19%
Lisboa	1.163	1.006	-13%
Porto	1.155	1.055	-9%
Santarém	638	624	-2%
Setúbal	867	656	-24%
Viana do Castelo	503	484	-4%
Viseu	752	648	-14%
Portugal	974	885	-9%

Da análise das tabelas em referência constata-se que, entre setembro de 2013 e 2011, o valor médio de renda pedido em Portugal decresceu quer no que respeita a escritórios, quer no que respeita a lojas.

Tal decréscimo foi diferenciado a nível distrital, registando, todavia, ligeiros acréscimos em Aveiro, Braga, Setúbal e Viseu, no que concerne a escritórios, sendo que em Aveiro verificou-se igualmente um ligeiro acréscimo no que respeita a lojas. Nos distritos de Lisboa e Porto verificou-se um decréscimo dos valores pedidos.

A APEMIP informou ainda que, no que concerne ao comércio de rua, a nova lei do arrendamento poderá dinamizar algumas zonas de reabilitação nos principais centros urbanos do país, criando assim condições para o seu desenvolvimento e posterior investimento.

(vi) Confederação do Comércio e Serviços de Portugal (CCP)

A CCP realizou, durante o terceiro trimestre de 2013, um inquérito às 103 Associações inscritas na Confederação, relativamente à execução da reforma do arrendamento urbano, na vertente dos contratos para fins não habitacionais antigos. A CCP salientou que o regime transitório previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, se afigura a parte mais problemática para as empresas, notando que, no que concerne aos contratos novos, a reforma veio introduzir poucas inovações face ao regime legal em vigor desde 1995.

Das respostas dadas ao referido inquérito ressalta a existência de uma sensação de insegurança dos inquilinos que afeta o desenvolvimento da atividade económica. As preocupações dos arrendatários incidem, em particular, sobre (i) os aumentos das rendas; (ii) a possibilidade de cessação dos contratos caso os arrendatários não aceitem as propostas dos senhorios; (iii) o conceito de microentidade, que consideram demasiado restritivo, sendo igualmente sinalizada a incerteza quanto ao que sucederá após os cinco anos de período transitório previsto na Lei e o conseqüente favorecimento do desinvestimento; e (iv) a insegurança quanto à duração dos arrendamentos.

Não foi possível disponibilizar informação rigorosa sobre os processos de atualização de rendas concluídos (designadamente, o número de acordos, o número de propostas de renegociação apresentadas, etc.), mas a CCP deu nota de que se verificaram muitas negociações, a título formal e informal. Informou, ainda, que, em regra, não existem propostas sem resposta, sendo que, na generalidade das situações, o senhorio mantém o valor de renda inicialmente proposto.

Relativamente ao valor dos aumentos propostos pelo senhorio, a CCP informou que rondará os 150%-200%, havendo situações de aumentos de valor percentual muito superior, atingindo os 900% de aumento, admitindo, todavia, que, em muitos casos, o ponto de partida inicial seja muito baixo. Deu igualmente nota de que, nos casos em

que o exercício da atividade se encontra vinculado ao local onde a mesma é exercida, se verifica que um grande número de proprietários pede valores de renda especulativos, não havendo praticamente negociação do valor das rendas propostos pelos senhorios, sendo também relatadas situações de senhorios que, na falta de acordo quanto ao valor da renda, ameaçam fazer uso da denúncia do contrato com fundamento na realização de obras de restauro profundo ou demolição.

Ainda no que respeita aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais antigos, a CCP informou que os prazos de duração mais frequentemente propostos pelos senhorios são dois e cinco anos.

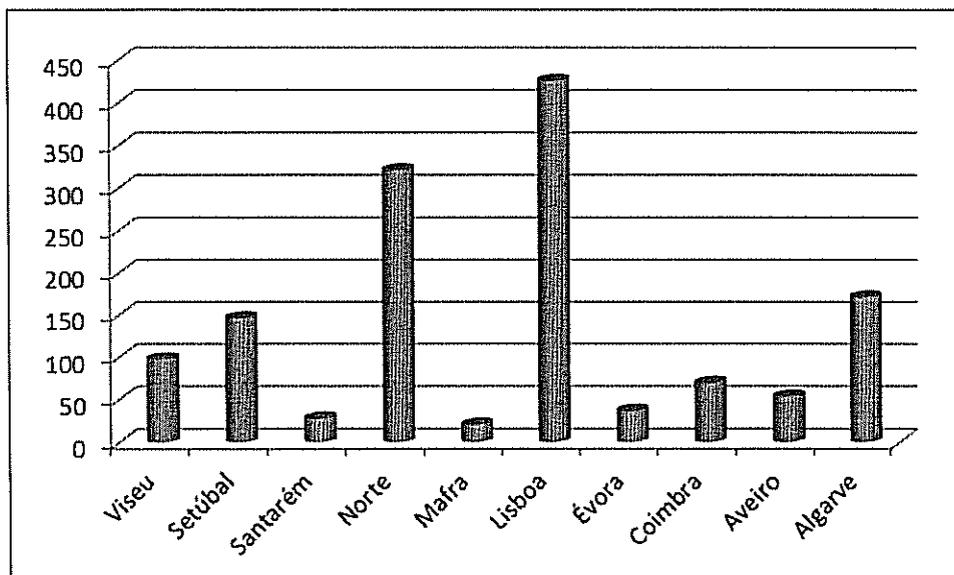
Foram também transmitidas preocupações quanto ao regime de denúncia de contrato fundada em remodelação ou restauro profundos dos imóveis locados, na medida em que a indemnização legalmente prevista não contempla uma compensação pelos investimentos dos arrendatários não habitacionais, não estando também previsto outro tipo de salvaguarda ou apoio social para fazer face aos compromissos dos arrendatários perante trabalhadores e demais credores.

Foi ainda transmitida preocupação quanto à possibilidade de o senhorio que tenha procedido à atualização de renda ao abrigo do NRAU, na sua redação originária, poder agora fazer transitar o contrato para o regime consagrado no NRAU, mas na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de fevereiro.

(vii) Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP)

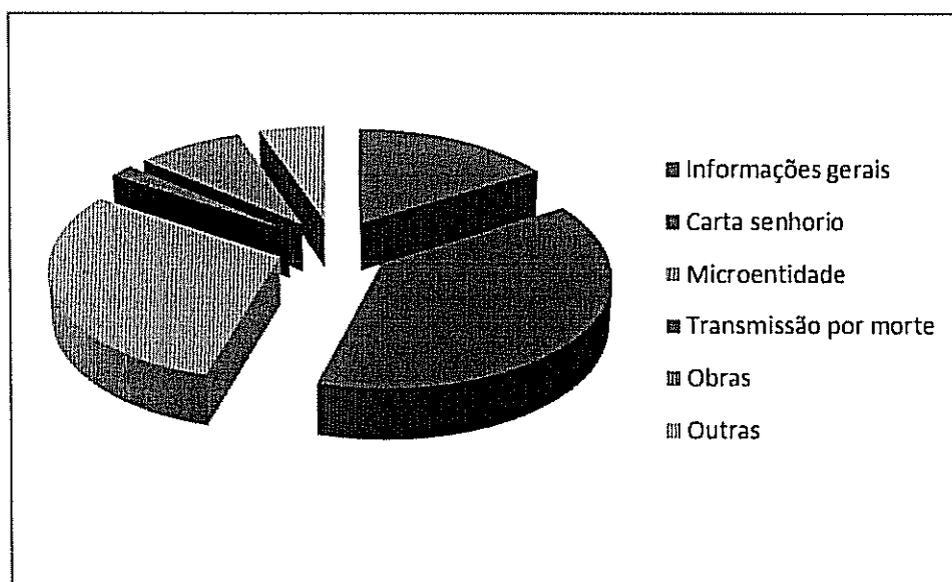
De acordo com informação da AHRESP, foram prestadas cerca de 1500 consultas sobre a reforma do arrendamento urbano não habitacional, das quais foram registadas 1376, distribuídas por distritos e por temas conforme consta das tabelas seguintes:

Consultas NRAU 2012/2013



O gráfico respeita a um universo de 1376 consultas. Lisboa, Norte e Algarve atingem os números mais elevados, com, respetivamente, 427, 322 e 172 consultas.

Temas Consultas NRAU 2012/2013





O gráfico respeita a um universo de 1376 consultas, distribuídas por temas da seguinte forma: 221 respeitantes a informações gerais; 527 respeitantes a cartas de senhorios 412 respeitantes a microentidades; 27 respeitantes a transmissão por morte; 117 respeitantes a obras, e 72 de situações diversas (outras).

Salientou, ainda, a AHRESP, que, nos casos não abrangidos pelo regime de salvaguarda da Lei (previsto para as microentidades, as associações sem fins lucrativos e outras), a Lei não permite verdadeiros acordos, na medida em que a contestação, pelo arrendatário, da renda proposta pelo senhorio, ou a propositura de novo valor dá sempre lugar à possibilidade imediata de o senhorio denunciar o contrato de arrendamento, nos termos previstos no n.º 1 e na alínea a) do n.º 5 do artigo 33.º, aplicável *ex vi* artigo 52.º do NRAU.

De acordo com a AHRESP, a aplicação da reforma do arrendamento urbano operada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, às atividades do Alojamento (Empreendimentos Turísticos e Alojamento Local) e da Restauração e Bebidas tem tido um impacto negativo nestes sectores, sendo geradora de enorme preocupação, atendendo às suas especificidades, as quais advêm, muitas das vezes, de exigências dos seus próprios regimes jurídicos, do Alojamento e da Restauração e Bebidas.

Salientou a AHRESP que as características mais marcantes destes setores são a estabilidade e a inamovibilidade, as quais entende resultarem prejudicadas pela reforma do arrendamento urbano não habitacional, na medida em que não está prevista uma verdadeira compensação ao arrendatário pela cessação da sua atividade económica (sugerindo que outras questões sejam equacionadas, nomeadamente as relativas a eventuais indemnizações aos trabalhadores que percam o posto de trabalho na sequência de encerramento do estabelecimento relacionado com disposições referentes ao arrendamento do imóvel), por um lado, e os investimentos realizados nestes setores não são passíveis de deslocalização, por outro lado.



De acordo com a AHRESP, esta revisão veio criar novos constrangimentos às empresas economicamente saudáveis, bem como agravar a situação das que já se encontravam numa situação de fragilidade (que constituem a maioria), favorecendo o desinvestimento e o encerramento, com a consequente recessão da economia, perda de postos de trabalho e fracasso em termos de reabilitação urbana, sublinhando ainda o prejuízo ao nível da imagem do Turismo de Portugal.

No que respeita aos objetivos da Lei em matéria de conservação e de reabilitação dos imóveis, notou a AHRESP que, nos setores que representa, os espaços têm vindo a ser objeto de obras ao longo dos tempos, normalmente a cargo dos arrendatários, fruto das sucessivas exigências dos regimes jurídicos, quer do Alojamento, quer da Restauração e Bebidas, sublinhando que o regime aplicável a estes agentes económicos, por ser muito exigente, quer ao nível do licenciamento da obra, quer ao nível do licenciamento da própria atividade e da constante fiscalização, obriga os arrendatários a manter o locado em perfeitas condições.

Para enquadramento das especificidades dos sectores que representa, explicou a AHRESP que a publicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, veio prever um novo regime jurídico para a instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, alterando as tipologias e sub-tipologias até então existentes, introduzindo-se um sistema uniforme de graduação assente na atribuição das categorias de uma a cinco estrelas (com exceção do turismo de habitação e no espaço rural). Optou então o legislador por um sistema de classificação que veio impor um conjunto de requisitos mínimos para cada categoria, tendo introduzido a obrigatoriedade de revisão periódica da classificação atribuída (de quatro em quatro anos). Assim, muitos estabelecimentos procederam a obras e a melhoramentos, com vista à qualificação da sua oferta, e à atribuição de uma classificação, apostando na qualidade dos seus serviços. Para o efeito, procederam a investimentos, a maior parte ainda não amortizados. Também por efeito da revisão periódica da classificação, os

empresários são obrigados a uma permanente manutenção desses critérios, o que os obriga a um permanente investimento no espaço, sob pena de perderem a classificação que lhe foi atribuída.

Por outro lado, o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, veio proceder a uma distinção entre Empreendimentos Turísticos e Alojamento Local (AL), considerando-se AL aqueles estabelecimentos que são de alojamento temporário (moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem), mas que não reúnem os requisitos para poderem ser considerados empreendimentos turísticos. Uma vez que o AL não pode utilizar a denominação turismo e ou turístico, e também porque muitos empresários quiseram qualificar a sua oferta, foram realizados grandes investimentos para que estes estabelecimentos não fossem considerados AL mas sim Empreendimentos Turísticos. Existem assim inúmeros casos de "pensões" e "residenciais", que hoje são hotéis, e que como tal estão classificados.

A AHRESP informou, ainda, ter conhecimento de vários casos em que a auditoria periódica foi realizada, tendo sido determinada a realização de obras e/ou melhoramentos para que fosse possível a manutenção da classificação do estabelecimento, e em que o empresário/arrendatário, ou já recebeu a carta a dar conta que o contrato de arrendamento é de prazo certo de cinco anos, ou está na expectativa de a receber, o que implica que este ou opta por investir sob pena de nunca conseguir reaver o seu investimento, ou perde a classificação que foi atribuída ao seu estabelecimento.

A AHRESP manifestou ainda a sua preocupação com a aplicação da reforma aos setores de atividades económicas que acompanha, na medida em que os empresários realizaram investimentos (em muitos casos atendendo a imposições legais decorrentes do exercício das respetivas atividades), na maior parte das vezes com recurso a crédito bancário ou no âmbito de demais sistemas de incentivo e apoio ao investimento que se encontravam então à disposição das empresas e do setor do

Turismo⁶, num quadro de estabilidade contratual que entretanto foi alterado. A título de exemplo, referiu que uma empresa que explore a sua atividade num espaço arrendado e que tenha procedido à contratualização de um contrato de financiamento ao abrigo de linhas de financiamento enquadradas nos referidos sistemas de incentivo e apoio ao investimento, daqui a cinco anos, ou seja, até ao final de 2019, sujeitam-se a ter que abandonar os espaços em que se encontram a explorar a sua atividade, e no qual investiram, ficando ainda "amarrados" a um contrato de financiamento, sem terem possibilidade de manter uma atividade económica que suporte o encargo do financiamento.

Foram também sinalizadas, em particular, preocupações relativas ao aumento indiscriminado das rendas, aos prazos de duração do arrendamento não habitacional, ao conceito restrito de microentidade, aos trespasses e cessões de quotas e ao regime de obras.

A AHRESP – que informou, ainda, contar com a colaboração de 15 advogados com vasta experiência nos sectores de atividades económicas em apreço e em arrendamento urbano, cobrindo todo o território nacional – procedeu, igualmente, à análise e apresentação de quatro situações concretas, duas de hotelaria e duas de restauração, que se passam a expor.

- **Hotel A:**

De acordo com informação da AHRESP, o Hotel A está localizado num edifício histórico de uma das maiores cidades do país, constituindo hoje um Hotel de Charme,

⁶ Referindo-se especificamente à Linha para Reconversão dos Empreendimentos Turísticos (Turismo de Portugal), que vigorou até 31 de dezembro de 2010, com um prazo de amortização de 10 anos; à Linha de Apoio à Qualificação da Oferta (Turismo de Portugal), para o Alojamento e para a Restauração e Bebidas, disponível desde o primeiro semestre de 2012 com prazos de amortização entre 10 e 12 anos; à Linha SI Inovação (QREN), para o Alojamento e para a Restauração e Bebidas, que vigorou até ao 3.º trimestre de 2013, e com prazos de amortização até 10 anos.

de três estrelas, com 43 quartos, dotado, entre outros serviços, de um restaurante, de um *business center* e de uma sala de conferências.

Este hotel – outrora uma Pensão – foi objeto de requalificação de todo o espaço por força do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, e a fim de manter também a classificação de empreendimento turístico. Para esse efeito, o arrendatário fez um investimento na ordem de € 1.000.000, tendo realizado grandes obras que reestruturaram e melhoraram todo o edifício. Há oito anos, ainda enquanto Pensão Aliados, o arrendatário efetuou também obras, tendo investido, só no arranjo do telhado, € 35.000.

Após a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o senhorio enviou uma carta ao arrendatário comunicando-lhe que a renda, então de € 1.800/mês, passava para € 7.500 /mês (mais tarde acabou por se cifrar em € 6.800, o que corresponde a um aumento na ordem dos 278%); e o contrato celebrado passava a ter um prazo certo de cinco anos (que atualmente já só será de cerca de quatro anos). Contactado o senhorio, foi afirmando que não concede um prazo maior, uma vez que quer tomar para si o edifício e o próprio negócio.

- **Hotel B:**

O Hotel B está localizado no centro histórico de uma grande cidade. É um Hotel de duas estrelas, com 35 quartos, incluindo cinco suites.

Para manter a qualificação que lhe foi atribuída pelo Turismo de Portugal, l. P., ao abrigo do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, o arrendatário deste espaço procedeu, entre os anos 2007 e 2012, a uma requalificação, quer ao nível exterior do edifício, quer ao nível do seu interior, que ascendeu a € 500.000.

Está em causa um contrato antigo, que prevê a imputação dos encargos das obras aos arrendatários e que confere a possibilidade de estes realizarem as obras que julguem necessárias ou que lhes sejam exigidas por força das normas que regem a sua atividade, o que sucede, ademais, na maior parte dos contratos desta natureza.

Após a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o senhorio enviou uma carta ao arrendatário, comunicando-lhe que a renda, então de € 2.400/mês, passava para € 4.000/mês (o que corresponde a uma aumento de 66,7%); e o contrato celebrado passava a ter um prazo certo de dois anos, uma vez que pretende o prédio para si (o prazo acabou por ficar em cinco anos, nos termos legalmente previstos - restando atualmente apenas quatro anos para o termo do prazo).

- **Café/Restaurante A:**

O Café/Restaurante é um estabelecimento de referência ao nível nacional, classificado pelo IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico (atualmente integrado na Direção-Geral do Património Cultural), como IIP - Imóvel de Interesse Público.

Os atuais proprietários do Café/Restaurante A, e arrendatários do estabelecimento, adquiriram-no no início da década de 90, empreendendo durante dois anos um complexo, demorado e dispendioso processo de recuperação do espaço, respeitando as suas características originais, que remontam ao início da década de 20. O arrendatário investiu neste espaço, com capitais próprios e sem apoio estatal, a quantia de € 530.000, que incluiu reprodução dos candeeiros da época.

Após a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o senhorio enviou uma carta ao arrendatário, comunicando-lhe que a renda, então de € 969/mês, passava para € 9.000 /mês; e o contrato celebrado passava a ter um prazo certo de cinco anos.

Refira-se que o arrendatário, já no passado, tinha sugerido ao senhorio aumentar a renda deste espaço, por reconhecer que esta se encontrava desajustada.

Neste caso, o senhorio acedeu a que se alargasse o prazo, tendo o mesmo sido estendido para 20 anos.

Apesar do novo prazo, mais alargado, o contrato mantém-se com prazo certo e os valores da renda muito elevados, cifrando-se o aumento em mais de 800%, para os € 9.000 mensais.

Informou a AHRESP, ainda, que o nome e insígnia do Café/Restaurante A estão registados no INPI – Instituto Nacional da Propriedade Industrial, pelo que são de uso exclusivo do seu proprietário (leia-se arrendatário), o que lhe confere o direito de impedir que terceiros os utilizem, o que significa que o fim do contrato de arrendamento significará também o fim do Café/Restaurante A.

- **Café/Restaurante B:**

O Café/Restaurante B foi inaugurado na década de 30 e adquirido pelos atuais arrendatários há cerca de dez anos. Nessa data, foi necessário recuperar todo o espaço, procedendo-se a uma total requalificação, incluindo o restauro de mesas e cadeiras, candeeiros e apliques, mármore de revestimento e ornamentos de aço e cobre, respeitando-se o escrupulosamente o espaço original, o que importou que este se mantivesse encerrado por dois anos. Foram mandadas fazer obras de arte por artistas conceituados especificamente para este espaço, tendo o arrendatário investido no espaço cerca de € 1.000.000, sem apoio estatal.

Após a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o senhorio enviou uma carta ao arrendatário, comunicando-lhe que a renda, então de cerca de € 1.000/mês,

passava para € 3.500/mês (o que corresponde a um aumento de cerca de 250%); e o contrato celebrado passava a ter um prazo certo de cinco anos (que atualmente já só será de cerca de quatro anos).

O nome e insígnia do Café/Restaurante B estão registados no INPI – Instituto Nacional da Propriedade Industrial, sendo de uso exclusivo do seu proprietário (leia-se arrendatário), o que lhe confere o direito de impedir que terceiros os utilizem, pelo que o fim do contrato de arrendamento significará também o fim do Café/Restaurante B.

b) Informações prestadas à Comissão por Entidades Públicas

(i) Direção-Geral da Administração da Justiça

De acordo com informações prestadas à Comissão, deram entrada no Balcão Nacional de Arrendamento (BNA) 3338 pedidos de despejo, tendo sido recusados 1489 pedidos, sendo que em 60% dos casos essa recusa deveu-se à falta de notificação do arrendatário, para efeito de resolução do contrato por atraso ou por não pagamento de rendas, nos termos legalmente previstos, e em 12% dos casos ao não pagamento do imposto de selo.

Tomando por referência os requerimentos de despejo entrados no BNA, verifica-se que apenas cerca de 10,5% respeitam a contratos de arrendamento antigos, ou seja, celebrados antes de 1990 (no caso dos arrendamentos para fins habitacionais) ou de 1995 (no caso dos arrendamentos para fins não habitacionais).

Por outro lado, apenas cerca de 32% dos requerimentos de despejo entrados no BNA respeitam a contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais,

correspondendo os demais 68% a contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais.

Refira-se ainda que, na esmagadora maioria dos casos, o pedido de despejo tem na sua base a resolução do contrato por parte do senhorio com fundamento no não pagamento ou atraso no pagamento de rendas.

Fundamentos dos Pedidos de Despejo	
Resolução pelo senhorio (art. 1083.º/3 CC)	3027
Resolução pelo senhorio (art. 1083.º/4 CC)	110
Resolução pelo arrendatário (art. 1083.º/5 CC)	10
Denúncia pelo arrendatário	10
Denúncia pelo senhorio	102
Caducidade	15
Oposição à renovação pelo arrendatário	3
Oposição à renovação pelo senhorio	35
Revogação	26
Total	3338

O número de requerimentos de despejo findos é de 1039.

Por outro lado, dos requerimentos de despejo entrados até 15 de novembro, 215 deles foram remetidos ao tribunal competente, por virtude de ter sido deduzida oposição ou requerido o diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação.

Foram emitidos 829 Títulos de Desocupação do Locado.

(ii) Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU)

De acordo com informações prestadas, foram contabilizados 45.740 contatos telefônicos, 12.420 contatos presenciais e 7.984 emails recebidos e respondidos. Tais contatos provêm em 90% de arrendatários, 9% de senhorios e 1% de outros não incluídos naquelas categorias⁷.

Foi igualmente informado que as questões mais colocadas respeitam ao procedimento de atualização da renda (em particular quanto: à cláusula de salvaguarda relativa à idade do arrendatário; à forma de resposta à proposta de atualização de renda do senhorio e à contraproposta do arrendatário; aos prazos de resposta; à fórmula de cálculo do RABC abaixo das cinco RMNA; à forma de comprovação dos rendimentos; ao procedimento após a emissão do documento comprovativo do RABC e cálculo dos retroativos), havendo igualmente inúmeros contatos solicitando apoio na utilização dos simuladores disponíveis no Portal da Habitação.

IV – Síntese dos dados qualitativos

No âmbito das reuniões da Comissão de 2 e 30 de outubro e de 15 de novembro, foram discutidos diversos temas relativos ao arrendamento não habitacional, que integraram o ponto dois da ordem de trabalhos da reunião de 2 de outubro, conforme explicitado supra (cf. Ponto II). De tal análise resultaram as seguintes reflexões, que mereceram um amplo consenso no seio da Comissão:

- (i) Duração e renovação dos contratos

⁷ Até 31 de dezembro de 2012, o maior número de contatos respeitava a senhorios que pretendiam desencadear o processo de atualização de renda.

Uma das maiores preocupações manifestadas no âmbito da Comissão pelos representantes dos arrendatários prende-se com a necessidade de assegurar que o prazo de duração do contrato de arrendamento para fins não habitacionais seja razoável e equilibrado face aos interesses económicos de ambas as partes e, em particular, seja capaz de conferir estabilidade ao arrendatário que desenvolve no locado a sua atividade económica, permitindo-lhe outrossim o retorno do seu investimento.

Neste sentido, entende-se que tais preocupações poderão ser melhor acauteladas com o alargamento do prazo supletivo de duração do contrato, previsto no n.º 2 do artigo 1110.º do Código Civil, de cinco para dez anos⁸, sendo de salientar que, estando em causa um prazo supletivo, tal eventual alargamento não contenderá com diversa vontade das partes⁹.

No que respeita aos contratos celebrados antes e durante a vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, tais preocupações poderão ser igualmente melhor acauteladas mediante o alargamento do prazo mínimo de renovação dos contratos de duração limitada, previsto no n.º 3 do artigo 26.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de fevereiro, de dois para três anos¹⁰.

As referidas preocupações foram igualmente sinalizadas quanto à duração dos contratos abrangidos pela cláusula de salvaguarda prevista na Lei para os contratos para fins não habitacionais relativamente aos quais sejam invocadas uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro,

⁸ Note-se que o artigo 1110.º do Código Civil confere às partes a faculdade de livremente dispor sobre o regime da duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, estabelecendo, a título supletivo, a aplicação das regras previstas para ao arrendamento para habitação, considerando-se o contrato celebrado com prazo certo de cinco anos.

⁹ A ALP afirmou discordar da sugestão em apreço, justificando que um prazo supletivo de 10 anos é excessivo, levando a que a simples falta de menção do prazo no contrato onere o prédio por esse período.

¹⁰ A ALP afirmou discordar da sugestão em apreço.

na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de fevereiro (v.g., existência no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade). Quanto a estes contratos antigos, foi ainda sublinhada a grande incerteza e receio quanto ao que ocorrerá findo o período transitório de cinco anos (que poderá ser de apenas quatro anos, consoante a data da invocação da circunstância), bem como os efeitos nefastos de tais incerteza e receio, designadamente no que concerne ao (favorecimento do) desinvestimento por parte dos arrendatários.

Neste contexto, entende-se merecer reflexão o regime estatuído na Lei quanto à duração dos contratos antigos abrangidos pela cláusula de salvaguarda prevista nos n.ºs 4 a 7 do artigo 51.º e no artigo 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de fevereiro, e à respetiva transição para o NRAU, tendo sido abordadas em Comissão duas perspetivas alternativas¹¹: (i) uma minimalista, no sentido do alargamento do prazo de duração dos contratos de arrendamento, após o período transitório de cinco anos e caso não haja acordo entre as partes, para cinco anos (correspondendo a uma proteção legal de cinco anos mais cinco anos), com alteração à alínea b) do n.º 6 do artigo 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto; e (ii) outra, mais estruturante, no sentido do alargamento do período transitório, hoje de cinco anos, para 10 anos¹², assegurando-se, pelo menos nos segundos cinco anos, uma atualização da renda por aplicação de coeficientes legais anuais.

Refira-se, no entanto, que na reunião da Comissão de 2 de outubro de 2013, na qual foi analisada a questão ora em apreço e ponderada a sugestão de reflexão em referência, não esteve presente o representante da ALP, tendo, na reunião subsequente (ocorrida em 30 de outubro), apresentado a posição da respetiva

¹¹ A ALP afirmou discordar da sugestão de reflexão em apreço.

¹² A ANP afirmou não se vincular à perspetiva mais estruturante.

associação, nos termos que constam da ata n.º 5 (cf. Anexo) e que se passam a transcrever:

"O representante da ALP, Prof. Doutor Luís de Menezes Leitão, interveio para informar que, de igual modo, recebeu um telefonema de uma jornalista, que o informou que a Comissão estaria a rever o prazo do período transitório previsto na lei. Acrescentou que, além de considerar que não existe qualquer razoabilidade para se alterar o prazo de transição de cinco para dez anos, uma tal pretensão extravasa do mandato da Comissão."

(ii) Cessação dos contratos

As preocupações relativas à garantia de alguma estabilidade e previsibilidade da atividade económica desenvolvida no locado referidas no ponto precedente poderão igualmente justificar uma ponderação quanto aos prazos de pré-aviso da denúncia pelo senhorio quando esteja em causa um arrendamento para fins não habitacionais.

Assim, sugere-se que se reflita sobre o alargamento do prazo de pré-aviso, de seis meses para um ano, no caso de denúncia para habitação pelo senhorio ou pelos seus descendentes em 1.º grau ou para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado [cf. as alíneas a) e b) do artigo 1101.º e o n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil], e de dois anos para cinco anos, no caso de livre denúncia [cf. a alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil]¹³.

Por outro lado, foi manifestada preocupação quanto à existência de algum abuso no que respeita ao fundamento da denúncia para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado [cf. a

¹³ A ALP afirmou discordar da sugestão em apreço, por considerar que é um regresso à solução de 2006.

alínea b) do artigo 1101.º e o n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil], sugerindo-se, nesta medida, que esse fundamento de denúncia seja revisitado¹⁴.

(iii) Outros aspetos

Tendo em conta o facto de o VPT do imóvel ser relevante para a fixação do valor da renda, foi novamente manifestada a oportunidade de ponderação quanto à possibilidade de participação do inquilino no procedimento de determinação do VPT, ponderando igualmente as consequências dessa eventual participação, designadamente no que respeita ao pagamento dos respetivos custos e ao normal andamento do processo de atualização das rendas.

Foram, ainda, sinalizadas preocupações quanto às consequências da amplitude de variação do coeficiente de localização previsto no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) – que pode variar entre 0,4 e 3,5 – na determinação do VPT do imóvel e, conseqüentemente, na fixação dos valores das rendas pedidos pelos senhorios. Com efeito, foram relatadas situações de locados com contratos antigos cujo valor de renda anual, quando calculado pelo referencial de 1/15 do VPT, é muito elevado por se encontrarem “bem localizados”. Foi ainda dada nota de que o zonamento que determina o coeficiente de localização a aplicar nem sempre acompanha as mudanças ocorridas na dinâmica das cidades, podendo, nesta medida, contribuir para distorções no cálculo do VPT e, bem assim, na fixação dos valores das rendas.

Atendendo a que compete à Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) propor trienalmente o zonamento de cada município e respetivos coeficientes de localização, entende-se adequado salientar a relevância da sua

¹⁴ A ALP afirmou discordar da sugestão em apreço.

atualização legal para efeito de cálculo do VPT e de rendas, e sugerir a ponderação quanto a essa atualização e respetivas consequências no âmbito da CNAPU.

Por outro lado, foi assinalada apreensão quanto ao regime agravado de IMI aplicável aos prédios devolutos, como tal considerados no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que é triplicado se o imóvel se encontrar desocupado durante mais de um ano, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI. Atendendo ao atual contexto de recessão económica e conseqüente fecho sucessivo de estabelecimentos, tal agravamento deixa de cumprir o objetivo de favorecer a função social da propriedade, incentivando os proprietários a disponibilizar os seus prédios para arrendamento, passando a significar apenas fazer recair sobre os senhorios, independentemente da sua vontade de arrendar os imóveis, um pesado encargo. Nesta medida, e tomando em consideração a importância da referida função social da propriedade, entende-se oportuno que seja ponderada a inclusão de uma nova exceção no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que contemple as situações em que o facto de o prédio se encontrar devoluto não seja imputável ao proprietário.

V – Apreciação geral

Estando a reforma do arrendamento urbano em vigor, na data a que se reportam os dados estatísticos supra indicados, há cerca de um ano, é ainda prematuro proceder a uma avaliação sustentada do cumprimento dos seus objetivos, *in casu*, no que concerne ao tema do arrendamento não habitacional.

Não obstante, é possível assinalar, desde já, uma tendência para a descida do valor de rendas pedido pelos senhorios.

Por outro lado, a par da convicção dos proprietários quanto ao paulatino cumprimento dos objetivos da reforma em matéria de arrendamento urbano, mormente quanto ao reequilíbrio das posições das partes e à verificação de condições para se dar início a uma aposta na reabilitação urbana dos imóveis, constata-se uma grande preocupação dos arrendatários quanto ao que sucederá às suas atividades económicas após o período de cinco anos, quer este corresponda ao período transitório previsto para as situações de salvaguarda legal (acrescido de mais dois anos) ou ao período do contrato com prazo certo aplicável no caso de silêncio ou na falta de acordo entre as partes quanto à duração do contrato. Esta preocupação afigura-se, assim, transversal ao universo de arrendatários não habitacionais, incluindo, portanto, os que invocaram uma das circunstâncias objeto de salvaguarda na Lei, como é o caso das microentidades.

Sublinha-se, ainda, em particular no que respeita aos contratos antigos, a apreensão manifestada no que concerne à dificuldade (ou impossibilidade) de retorno do investimento efetuado em face da duração dos contratos e à dificuldade de deslocalização das atividades económicas, sobretudo quando a mesma se encontra associada a estabelecimentos de hotelaria, restauração e bebidas com regimes jurídicos especiais e/ou uma componente histórica/arquitetónica relevante indissociável do prédio onde se situa o locado.

É, igualmente, de salientar a existência de uma generalizada preocupação com as consequências socioeconómicas do sucessivo encerramento de estabelecimentos (maior desemprego, mais recessão económica), que afeta também a dinâmica do mercado do arrendamento não habitacional, relativamente ao qual se verifica uma excessiva oferta (acompanhada da descida do valor das rendas), mas, simultaneamente, uma falta de capacidade de rotação de arrendatários, eventualmente fruto da relatada dificuldade de deslocalização das atividades económicas.

Destaca-se, ainda, como ponto positivo, a ausência (ou verificação muito residual) de casos de não resposta atempada ou completa do inquilino, o que se deve, em larga

medida, à preciosa ajuda das associações representativas dos interesses dos inquilinos e dos senhorios e dos serviços públicos envolvidos (em particular, o IHRU, I. P.) na campanha de informação e apoio, inclusivamente jurídico, aos seus associados e ao cidadão em geral.

Lisboa, 10 de janeiro de 2014

A Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano

Rui Modesto