

ARRENDAMENTO

Supremo valida passagem para o NRAU sem todos os requisitos



Passados mais de 10 anos sobre a entrada em vigor da reforma do arrendamento continua a haver processos de atualização de renda a ser dirimidos nos tribunais.

Apesar de na carta inicial o proprietário não ter incluído a caderneta predial e o valor patrimonial do prédio, o STJ entende que o contrato, anterior a 1995, se deve considerar como tendo transitado para o NRAU. Decisão uniformiza jurisprudência e deverá ter reflexos noutros casos que opõem proprietários a inquilinos.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Nos arrendamentos comerciais anteriores a 1995 – as chamadas rendas antigas – o proprietário que queira promover a transição do contrato para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) sem atualizar a renda, não está obrigado a indicar ao inquilino o valor patrimonial do imóvel nem a juntar cópia da caderneta predial urbana. O entendimento é do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), que decidiu uniformizar jurisprudência nesse

sentido num acórdão publicado em Diário da República já este mês de julho. O acórdão, não tendo força de lei, vai refletir-se em futuras decisões do tribunal em casos idênticos que lhe sejam apresentados e servirá, também, de indicação aos tribunais de instâncias inferiores.

O facto de o STJ vir admitir a transição de um contrato antigo para o NRAU sem estarem cumpridas todas as formalidades previstas na lei “é muito importante” e “é uma decisão que vem dar segurança aos proprietários”, assinala Regina Santos Pereira, advogada da SRS Legal e especialista em arrendamento.

Para perceber melhor, é preciso recuar a 2012 e à reforma do arrendamento então levada a cabo e que veio permitir aos proprietá-

rios de imóveis com rendas antigas – anteriores a 1990 no caso do habitacional e anteriores a 1995 no caso do não habitacional – promoverem a transição dos contratos para o NRAU e, querendo, atualizar as rendas. A principal consequência foi que os contratos passariam a ter um prazo certo, findo o qual seria possível pôr-lhes um término ou pedir uma renda a valores de mercado e já sem limitações. A lei previa, no entanto, um conjunto de proteções para os inquilinos, incluindo períodos transitórios, e impunha formalidades e requisitos vários para o procedimento. A começar pela carta inicial que o proprietário devia enviar ao arrendatário para dar início ao processo e que, não reunindo todos os requisitos, poderia inviabilizar a atualização.

Muitos foram os casos em que tal não aconteceu e muitos continuam ainda a ser discutidos nos tribunais, como explica Regina Santos Pereira. “Há muitos casos em que uma carta que foi enviada em 2012 está em discussão até hoje”, não só porque, como neste caso, não foi enviada a caderneta predial, mas por vários outros detalhes e formalidades que foram omitidos e que suscitaram casos em que “a incerteza da eficácia da primeira carta ainda está em cima da mesa”, refere a especialista.

O problema da propriedade horizontal

O caso que chegou ao Supremo Tribunal Administrativo (STA) e que acabou por conduzir a esta uniformização de jurisprudência teve como ponto de partida um

contrato de arrendamento comercial celebrado em 1961. Em julho de 2016 o proprietário promoveu a transição para o NRAU por carta registada e com aviso de receção, mas o inquilino veio alegar que, por faltar a avaliação do imó-



Há muitos casos em que uma carta que foi enviada em 2012 está em discussão até hoje. (...) Este acórdão vem dar segurança aos proprietários.

REGINA SANTOS PEREIRA
Advogada especialista em rendas



“Mais Habitação” aprovado só com votos socialistas

Com a maioria das propostas de alteração chumbadas, o PS aprova sozinho o pacote de medidas para a habitação e fecha o processo antes de o Parlamento ir de férias.

Cinco meses depois de ter sido apresentado pela primeira vez pelo primeiro-ministro, o pacote “Mais Habitação” sobe esta quarta-feira ao plenário do Parlamento para a votação final global. Tem aprovação garantida, mas levará associado um cartão vermelho da oposição: nenhum dos outros partidos votará favoravelmente, mantendo a mesma orientação da votação na generalidade, em maio.

À direita, o PSD e a Iniciativa Liberal votam contra e o Chega deverá fazer o mesmo. À esquerda, o PCP também se recusa a votar favoravelmente o pacote e o mesmo fará o Bloco de Esquerda, a menos que as propostas que vai avocar para o debate final sejam aprovadas, o que é praticamente certo que não acontecerá.

O Livre (que viu aprovadas quatro das suas propostas de alteração) e o PAN (que só teve uma proposta aprovada) vão abster-se, tal como, aliás, já tinham feito na primeira votação.

Cartões vermelhos à parte, o diploma terá mesmo luz verde antes de o Parlamento ir de férias e chegará ao terreno mal o Presidente o promulgue. Está previsto que produza efeitos logo no dia seguinte ao da sua publicação, apenas com algumas exceções, nomeadamente no que toca às novas regras para os despejos (que só entrarão em vigor passados 120 dias) e sobre as novas garantias de pagamento de rendas pelo Estado, que só vão produzir efeitos a partir de janeiro de 2024.

O diploma que sairá agora do Parlamento terá algumas alterações significativas relativamente à iniciativa apresen-

tada por António Costa a 16 de fevereiro. Desde logo, no que respeita ao arrendamento forçado de imóveis devolutos, uma das medidas mais polémicas desde o início e que se mantém, mas alterada e praticamente esvaziada, reservada apenas para situações muito excecionais.

Os vistos gold também não desaparecerão como inicialmente se previa. O regime acaba, apenas, para os investimentos de natureza imobiliária, mas continuará a ser possível nomeadamente para cidadãos estrangeiros que invistam em organismos de investimento coletivo não imobiliários (por exemplo, fundos de capitais de risco).

Já o alojamento local, objeto de um número significativo de alterações, viu algumas delas serem aligeiradas – a nova contribuição extraordinária, por exemplo, foi reduzida para metade – mas foram entretanto apresentadas propostas que tornam a medida mais gravosa, como a que prevê que para abrir uma nova unidade é preciso o apoio unânime do condomínio.

FILOMENA LANÇA

Livre e PAN, que viram algumas das suas propostas aprovadas na especialidade, vão abster-se.

vel “considerava ineficaz a comunicação”. Invocou também a exceção prevista na lei para as microempresas, de acordo com a qual teria de haver um período transitório de dez anos.

O imóvel em causa fazia parte de um prédio que não estava em propriedade horizontal, daí não haver uma avaliação fiscal independente para cada uma das frações, por isso o proprietário não dispunha desse dado para incluir na carta inicial. E o que alegou depois foi que o valor patrimonial tributário (VPT) era importante para definir o valor da nova renda (durante o período transitório esta não poderia ultrapassar um quinze avos do VPT), mas como a renda não ia ser mexida, então o VPT não era ali necessário. O caso chegou ao STJ e foi dada razão ao proprietário, mas havia já um outro acórdão, sobre o mesmo tema, que tinha decidido em sentido contrário, o que levou o inquilino a in-

terpor recurso para uniformização de jurisprudência invocando a contradição de julgados.

A questão passou então para o Pleno das Secções Cíveis do STJ que concluiu que, efetivamente, é possível a transição para o NRAU sem que a renda seja alterada e que, na prática, o legislador admitiu dois regimes diferentes, um para aqueles casos em que a renda é alterada e outro para aqueles em que apenas está em causa o prazo do contrato, permanecendo a renda inalterada.

Nos tempos que se seguiram à reforma do arrendamento havia ainda muitos imóveis que não estavam em propriedade horizontal e que não tinham sido avaliados à luz das novas regras do código do IML. Esses proprietários avançavam com o processo de transição para o NRAU, mas de facto faltava-lhe o VPT atualizado, explica Regina Santos Pereira.

A decisão dos juizes do STJ é

muito técnica e não terá sido fácil, tendo havido, inclusive, vários votos de vencido. No entanto, “este acórdão vai dar uma segurança de que aquelas cartas são eficazes e que produziram efeito relativamente aos seus requisitos”, sublinha a advogada.

E o entendimento produzirá efeitos também para os casos de arrendamento habitacional? Regina Santos Pereira acredita que sim. E se é certo que em geral – principalmente no arrendamento habitacional – o valor das rendas antigas é baixo e como o valor dos processos não atinge os 30 mil euros que são a alçada do STJ os processos não chegam lá, há todo um efeito nas instâncias mais abaixo: “Não conheço decisões de tribunais inferiores que se afastem de um acórdão de uniformização. O acórdão de uniformização de jurisprudência nos nossos tribunais tem para os juizes um efeito como se fosse de lei”, sustenta a especialista. ■

ID: 106274600

19-07-2023

ARRENDAMENTO URBANO

Supremo valida passagem para novo regime sem todos os requisitos

Pacote “Mais Habitação” aprovado só com votos do PS

ECONOMIA 8 e 9

Mimud Dafydd