

“PACOTE LEGISLATIVO SOBRE O REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO”

Pela Dr.^a Leonor Figueira Neves

PARECER

Breve nota introdutória

1. O presente parecer jurídico tem por objecto o estudo do “Pacote Legislativo”, elaborado pelo Gabinete de Sua Excelência a Senhora Secretária de Estado da Habitação, sobre o Regime do Arrendamento Urbano.

O “Pacote Legislativo” em apreço é composto pelos seguintes elementos:

- a) Nota Justificativa;
- b) Projecto de proposta de Lei de Autorização Legislativa ao Governo para legislar sobre o Regime do Arrendamento Urbano;
- c) Projecto de Decreto-Lei que altera o Regime do Arrendamento Urbano, a Lei n.º 2 088/57 e o Decreto-Lei n.º 105/96 (REHABITA);
- d) Projecto de Decreto-Lei de alteração ao RECRJA;
- e) Portaria que fixa o regime de cálculo de comparticipação a fundo perdido a atribuir no âmbito do Programa RECRJA;
- f) Projecto de Decreto-Lei de alteração de Renda Condicionada;
- g) Nota sobre despejos por não pagamento de renda.

Neste enquadramento será feita a análise dos referidos textos de um ponto de vista técnico-jurídico, tendo em conta os aspectos estritamente técnicos da elaboração legislativa, assim como a articulação do seu conteúdo com os demais Ordenamentos Jurídicos, intentando aferir da funcionalidade e operacionalidade das soluções que se perspectivam.

Não obstante e para além da análise jurídica dos textos que será efectuada, são tidas em linha de conta as opções de cariz sócio, económico e político sobre o regime do arrendamento urbano e demais instrumentos conexos, sobre os quais versam os vários elementos em apreciação, conforme Nota Justificativa.

I. Comentário à Nota Justificativa

As acima mencionadas opções de cariz sócio, económico e político que nortearam a elaboração deste “Pacote Legislativo” visaram, segundo se depreende da leitura da Nota Justificativa, acompanhada dos correspondentes projectos Lei, atingir os seguintes objectivos:

- 1.1. a) *Sanação* das várias inconstitucionalidades que vieram a ser declaradas pelos Tribunais, em particular pelo Tribunal Constitucional (em diante apenas designado por TC), relativas a alguns dos preceitos do Regime do Arrendamento Urbano (ora em diante RAU), aprovado pelo DL. n.º 321 -B/90, de 15 de Outubro, nomeadamente os artigos 36.º, 69.º, n.º 1, al. a) e 107.º, al. b);
- b) Alargamento da possibilidade de aumento da renda às situações de obras de conservação ordinária;
- c) Concessão de maior poder de intervenção às câmaras municipais, com a atribuição de novas competências quando estejam em causa obras levadas a cabo por si no âmbito da chamada “execução administrativa”;
- d) Diminuição do recurso aos tribunais e simplificação processual do processo de despejo, sobretudo nos casos de falta de pagamento de rendas ou do respectivo pagamento liberatório;

- e) Possibilidade de despejo em situações em que a degradação dos edifícios torne inviável, do ponto de vista técnico ou económico, a realização de obras de recuperação do imóvel.

1.2. Contudo, os projectos dos textos legislativos, ora sob análise, ficam muito aquém do resultado que se pretenderia, denotando a existência de sérios defeitos que, de modo sumário, desde já se referem:

- a) Descoordenação com a actividade legislativa recente do Governo, nomeadamente propondo alterações a preceitos recentemente revogados, como é exemplo o artigo 168.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- b) Redacção de artigos com recurso a textos demasiado longos e, variadas vezes, com a utilização de diferentes expressões para referir o mesmo conceito, o que, inevitavelmente, originará dificuldades de interpretação do texto legal;
- c) Não avaliação das consequências de algumas das medidas preconizadas, na qual se destaca a possibilidade de arrendamento pelas câmaras dos imóveis devolutos, uma vez que não se terá tido em conta as implicações em termos de estrutura administrativa que esta medida irá necessariamente ter.

II. Projecto de proposta de lei de autorização legislativa ao Governo para legislar sobre o Regime do Arrendamento Urbano

1. O primeiro texto legislativo que nos é apresentado é um projecto de Proposta de Lei de Autorização Legislativa ao Governo para este legislar sobre o regime do arrendamento urbano.

Com a elaboração da lei de autorização legislativa, cujo projecto de proposta nos é agora apresentado, dá-se inteiro cumprimento ao disposto na al. h) do n.º 1 do artigo 165.º da Constituição da República Portuguesa (em diante CRP), na medida em que a competência para legislar sobre o regime geral do arrendamento

rural e urbano faz parte da competência relativa da Assembleia da República.

2. Apreciado o conteúdo deste projecto, conclui-se que o mesmo cumpre os requisitos que a Lei Fundamental impõe no n.º 2 do seu artigo 165.º.

2.1. No **artigo 1.º** do projecto de proposta — com a epígrafe “Objecto” — é definido, de modo claro e concreto, o objecto da autorização legislativa, tanto na vertente do conteúdo material, como na perspectiva da forma do acto legislativo cuja elaboração visa autorizar.

2.2. Seguidamente, no **artigo 2.º** (“Sentido e extensão”) vêm, claramente, concretizados o sentido e extensão da autorização, uma vez que determina, por um lado, as soluções que deverão ser ditadas no acto legislativo autorizado e, por outro, os limites que as medidas a implementar deverão observar.

A título de exemplo, atente-se nas situações em que são definidos limites temporais para o funcionamento de determinadas medidas.

2.3. Por fim, no **artigo 3.º** é definida a duração da autorização, em 120 dias.

3. No que concerne às soluções preconizadas na autorização legislativa e uma vez que as mesmas têm correspondência no texto do Projecto de Decreto-Lei que altera o RAU, a Lei n.º 2 088/57 e o Decreto-Lei n.º 105/96 (REHABITA), e revê o regime do RECRIA, remete-se para a apreciação deste projecto a crítica àquelas soluções.

4. Não obstante, algumas ideias principais, a reter, poderão ser desde já avançadas.

4.1. Nas als. *j*), *n*) e *o*) do **artigo 2.º**, o projecto demonstra claramente a preocupação de expurgar da Ordem Jurídica os fundamentos que permitiram a declaração da inconstitucionalidade de algumas das normas do RAU, com fundamento na falta de autorização legislativa.

4.2.

4.2.1. Através do disposto na **al. j)** do artigo 2.º autoriza-se que seja alterado o RAU no sentido de permitir a denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio ou proprietário, com fundamento na necessidade do prédio para habitação ou construção da sua residência ou dos seus descendentes em 1.º grau.

Em rigor, a denúncia do contrato pelo senhorio com fundamento na necessidade do prédio para habitação ou construção da sua residência ou dos seus descendentes em 1.º grau não é nova. Ela fazia parte da versão original, como da actual do RAU, onde era prevista na **al. a)** do n.º 1 do artigo 69.º.

Diz este artigo o seguinte (na redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 279/93, de 15 de Outubro):

“Artigo 69.º

Casos de denúncia pelo senhorio

1 — Sem prejuízo dos casos previstos no artigo 89.º-A, o senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação nos casos seguintes:

- a) Quando necessite do prédio para sua habitação, ou dos seus descendentes em 1.º grau, ou para nele construir a sua residência;*
- b) (...).”*

4.2.2. Porém, esta disposição legal, na parte em que permite ao senhorio denunciar o contrato quando necessite do prédio para habitação dos seus descendentes em 1.º grau foi declarada inconstitucional com força obrigatória geral pelo Acórdão n.º 55/95 do TC (*in D.R., I-A*, n.º 42, de 19-02-1999, págs. 982 a 989) — no mesmo sentido e com os mesmos fundamentos dos Acórdãos n.ºs 426/98 e 269/99, também do TC.

O juízo de inconstitucionalidade fundou-se na circunstância de a Lei n.º 42/90, de 10 de Agosto — lei de autorização legislativa à sombra da qual emergiu o RAU — não contemplar tal situação como fundamento de denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio.

4.2.3. Nos termos do disposto no n.º 1 do art. 282.º da CRP, a declaração de inconstitucionalidade com força obrigatória geral produz os seus efeitos, no caso concreto, desde a entrada em vigor do RAU. Assim sendo, todos os casos em que tenha ocorrido denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento com a invocação da necessidade do prédio para habitação dos seus descendentes em 1.º grau terão de ser considerados como inválidos por falta de previsão legal válida e eficaz que habilite o senhorio a tal acto.

Foi, por certo, com o objectivo de *salvar* estas situações de denúncia, que no artigo 2.º do projecto de Decreto-Lei de alteração do RAU se ordena que a nova versão (agora proposta e objecto da nossa análise) das als. *a* e *b* do n.º 1 do art. 69.º do RAU se aplique também aos processos pendentes (à data de entrada em vigor das alterações) ainda não transitados em julgado.

Mais adiante, a propósito da apreciação destas disposições, se dará conta das reticências que esta aplicação retroactiva da lei levanta, uma vez que o projecto de proposta de lei de autorização legislativa não parece contemplar a possibilidade de ordenar a aplicação da lei nova (entenda-se nova versão da lei) a factos passados.

Uma vez que na Ordem Jurídica portuguesa vigora o Princípio da Aplicação não Retroactiva da Lei, quando esta regule às condições de validade substancial e formal dos factos, conforme se extrai da 1.ª parte do n.º 2 do artigo 12.º do Código Civil (doravante designado por CC), a determinação da aplicação retroactiva de uma norma jurídica que estabelece os pressupostos, as condições e limites do exercício do direito de denúncia do contrato de arrendamento teria que ser objecto de autorização legislativa.

4.3. Nas als. *n* e *o*) do artigo 2.º do projecto de Proposta de Lei de Autorização Legislativa vem-se prever a constituição de uma comissão especial, de natureza não judicial, à qual competiria decidir, na falta de acordo entre arrendatário e senhorio, sobre a questão da actualização da renda por obras ou da fixação da renda condicionada (al. *n*)) ou sobre a actualização anual da renda.

A autorização para a previsão legal da constituição e recurso a tal comissão especial, encontra-se relacionada com o facto de o TC ter declarado a inconstitucionalidade com força obrigatória geral, através do seu Acórdão n.º 114/98, proferido no Processo

n.º 529/97 (in D.R., I-A, n.º 61, de 13/03/1998, págs. 983 a 985), do **artigo 36.º, n.º 1 do RAU**.

Neste Acórdão o TC vem dizer o seguinte:

“(...) não dispondo o Governo de autorização legislativa que previsse, por forma inequívoca, a criação da comissão especial, a norma do artigo 36.º, n.º 1, do RAU, que a criou, violou competência legislativa reservada da Assembleia da República, tal como consta do artigo 168.º, n.º 1, alínea q), da Constituição, pois contém norma que o Governo apenas podia elaborar mediante a respectiva autorização parlamentar, pelo que está afectada de inconstitucionalidade orgânica.”

Através das als. n) e o) supra enunciadas, tenta-se colmatar a falha que determinou o citado juízo de inconstitucionalidade, convalidando o artigo 36.º do RAU e, por esta via, a figura da denominada comissão especial.

E, à semelhança do que sucede com a situação tratada no ponto anterior, também quanto ao artigo 36.º do RAU é prevista a sua aplicação retroactiva.

4.4. Depois da tentativa de expurgo das violações à Lei Fundamental, a segunda ideia nuclear da autorização legislativa prende-se com a introdução das **obras de conservação ordinária** entre os fundamentos para a actualização das rendas. É o que resulta dos 1.º e 4.º parágrafos da al. c) do artigo 2.º.

Esta inovação é, enquanto princípio, de louvar, pois tenderia a fazer cessar uma situação de injustiça, que na prática tem como consequência a abstenção dos proprietários de executar tal tipo de obras.

Contudo, a concretização do regime esboçado, mormente no que concerne aos requisitos, tende a esvaziar, senão completamente, pelo menos em grande medida esta inovação, como mais adiante se observará.

4.5. Por fim, importará referir que o projectado texto da autorização legislativa nos parece ainda insuficiente quando comparado com a redacção do projecto de Decreto-Lei de alteração do RAU por uma outra ordem de razões. Melhor precisando, adianta-

-se que não se descortina autorização necessária à luz da al. i) do n.º 1 do art. 165.º da CRP, para legislar em matéria fiscal, mais precisamente em sede de imposto de selo, matéria que é tratada no n.º 10 do artigo 15.º do referido projecto de Decreto-Lei, com a previsão de uma isenção a tal tributo.

III. Projecto de Decreto-Lei que altera o Regime do Arrendamento Urbano

1. O denominado “*Projecto de Dec.-Lei que altera o Regime do Arrendamento Urbano, a Lei n.º 2 088/57, e o Decreto-Lei n.º 105/96 (REHABITA)*” vem a propor várias alterações a estes diplomas legais.

No presente capítulo (III) serão apenas analisadas as alterações projectadas para o RAU, dedicando-se os capítulos imediatamente seguintes às alterações aos demais diplomas citados.

2. Artigo 1.º

Conforme é referido expressamente no artigo 1.º deste projecto, são propostas alterações aos artigos 12.º, 15.º, 16.º, 31.º, 32.º, 36.º, 38.º, 56.º, 57.º, 69.º, 71.º, 73.º e 107.º do RAU (a citação a artigos sem menção do diploma legal significa que são preceitos do RAU).

2.1. Artigo 12.º

A primeira das alterações pretende constituir uma importante inovação ao regime do arrendamento urbano e consiste em estabelecer, através da introdução de um n.º 2 ao artigo 12.º, que a realização de obras de conservação ordinária dá lugar à actualização das rendas nos termos dos artigos 38.º e 39.º. Atento o facto de estas últimas disposições serem também alvo de alterações, remetem-se a respectiva análise para a matéria relativa a obras de conservação ordinária.

2.2. Artigo 15.º

2.2.1. Este preceito, cuja epígrafe é “*Execução Administrativa*” é alvo de profundas alterações, não só ao nível da sua forma,

pois passa de 3 números para 16 (não obstante virem referidos 19, o que será, certamente, uma gralha de escrita), como também ao nível do espírito do próprio artigo. A este respeito, é de salientar o facto de as câmaras municipais adquirirem um papel determinante na condução do processo, bem como nas novas competências que lhes passam a caber, sobretudo nas situações de fogos devolutos.

2.2.2. Apesar da importância das alterações, atrevemo-nos a começar por uma disposição que no projecto não sofre qualquer modificação — o n.º 1.

O n.º 1 do art. 15.º diz o seguinte:

“1 — Quando o senhorio não executar as obras de conservação ou de beneficiação que lhe caibam no prazo fixado pela câmara municipal, pode esta deliberar, por sua iniciativa ou a requerimento do arrendatário, precedendo vistoria, ocupar o prédio de harmonia com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, para o efeito de mandar proceder à sua execução imediata.” (sublinhados nossos)

A disposição do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (em diante apenas RGEU) que prevê a possibilidade de ocupação dos imóveis para a execução imediata de obras pela câmara municipal é o artigo 166.º. Sucede que esta disposição foi recentemente revogada pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro — que veio estabelecer o Regime Jurídico da Urbanização e Edificações —, mais precisamente pela al. e) do artigo 129.º. Em sua substituição, surgiu o artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 555/99, que é idêntico ao artigo 166.º do RGEU.

Considerando que este novo diploma legal entrará em vigor no dia 14/04/2000 (cfr. dispõe o seu Artigo 130.º), impõe-se a correcção do texto do n.º 1 do artigo 15.º do RAU, passando esse a fazer referência à nova norma.

2.2.3. A primeira alteração ao artigo 15.º surge-nos no n.º 3. Ao contrário do que sucede actualmente, em que o pagamento das despesas com a realização das obras é feito pelo senhorio à câmara municipal, a nova redacção prevê que esta pode cobrar directamente tais quantias através do recebimento das rendas, que são

depositadas na Caixa Geral de Depósitos à ordem da câmara municipal. Isto é, o controlo passa para as mãos das câmaras municipais, o que permitirá, em alguma medida, prevenir ou evitar a fuga ao pagamento por parte do senhorio. Em vez de este receber a renda e entregar uma parte à câmara, será esta a receber e a autorizar ao senhorio o levantamento de uma percentagem.

Outra inovação é a inclusão no montante da dívida do senhorio de uma importância de 10% para encargos gerais de administração, o que nos parece discutível, pois estes encargos estariam já englobados nas despesas de ordem geral de que a Câmara será ressarcida. Nem se compreende, ainda, o porquê desta percentagem.

2.2.4. No n.º 4 estabelece-se o regime do depósito das rendas à ordem das câmaras municipais, que seguirá o regime do artigo 23.º, e a forma de notificação dos arrendatários para a realização do depósito. É, precisamente, quanto a este último aspecto, que a redacção nos merece alguma crítica pelas razões seguidamente aduzidas.

A redacção é a seguinte:

“(...) a câmara municipal notificará os inquilinos, por carta registada ou por afixação de edital na porta da respectiva casa ou na sede da Junta de Freguesia (...)”

Desde logo, ficamos com a ideia de que o meio de notificação ficará à escolha da câmara municipal, uma vez que se utiliza o vocábulo “ou”.

Ora, tal possibilidade de opção vai contra o desenvolvimento dos últimos anos em sede do regime legal das notificações dos actos administrativos, consagrado no Código do Procedimento Administrativo (CPA) no seu artigo 70.º, e na legislação relativa a vários procedimentos administrativos especiais, como são exemplo, o licenciamento de obras particulares, o licenciamento de operações de loteamento urbano e obras de urbanização.

No CPA procura-se definir com alguma clareza e segurança a forma da notificação, através de uma ordem preferencial, no cimo da qual surge a notificação pessoal, logo seguida da notificação postal, quando a primeira não seja possível. A notificação por meio

de edital é o último dos meios, quando todas as outras formas se tenham relevado infrutíferas ou de impossível realização.

Na medida em que o que se pretende notificar é um acto administrativo, ou parte dele, o regime de notificação deveria aproximar-se do regime previsto no CPA.

Acresce, que tornar opcional a escolha da forma de notificação pode levar a que a preocupação de celeridade venha a colidir com a eficácia, não se assegurando convenientemente a realização da efectiva notificação dos arrendatários.

2.2.5. O n.º 5, do artigo 15.º prevê a autorização concedida pela câmara municipal ao senhorio para levantar uma percentagem dos depósitos das rendas.

A este propósito, importará referir, um aspecto de importância fulcral, é que a prevista autorização configura um verdadeiro acto administrativo, pelo que é susceptível de impugnação graciosa e contenciosa.

2.2.6. Por seu turno, no n.º 6 do artigo 15.º fala-se numa "*declaração*" a emitir pela câmara municipal para efeitos do número anterior, que se presume que seja para efeitos de levantamento da referida percentagem autorizada dos depósitos das rendas à ordem da câmara.

Na medida em que nesta disposição se utiliza uma expressão diferente da usada no preceito anterior, ou seja, fala-se em declaração, em vez de autorização, tal é passível de levantar dúvidas, nomeadamente saber se estamos a falar do mesmo (se a autorização e a declaração são duas expressões para designar a mesma realidade) ou se esta declaração será apenas um acto certificativo de que previamente havia sido concedida a autorização para levantamento do dinheiro em causa.

Caso a intenção seja a referência a uma mesma e só realidade, então deverá ser corrigida redacção do preceito por forma a uniformizar os conceitos, permitindo, assim, uma interpretação mais imediata.

No caso de serem realidades distintas, bastaria, como solução para o problema, prever que a câmara municipal emitiria uma certidão do acto administrativo de autorização do levantamento, a passar nos termos dos artigos 62.º e seguintes do CPA.

2.2.7. Os n.ºs 7 e 8 prevêm a possibilidade das câmaras municipais arrendarem, por concurso público, os fogos devolutos sitos nos edifícios objecto das obras executadas administrativamente, nos termos do n.º 1, quando o senhorio não os tenha arrendado, por um valor pelo menos igual ao da renda condicionada, nos quatro meses após a conclusão daquelas obras, funcionando aqui o arrendamento como forma de cobrança ou recebimento das despesas tidas com as obras.

Os contratos de arrendamento são celebrados no regime de duração efectiva (remissão para o artigo 98.º) no mínimo de 3 anos e máximo de 8.

Sem prejuízo dos fins que se pretendem alcançar com este mecanismo que se poderão resumir, em primeiro lugar, no combate à existência de um mercado de arrendamento diminuto que coexiste com um grande número de fogos devolutos, e em segundo lugar, à recuperação pela câmara municipal das verbas despendidas na recuperação de imóveis que são propriedade de terceiro — há que fazer notar que o seu funcionamento será na prática quase impossível.

Para que o arrendamento possa efectivar-se nos termos enunciados, será necessário que as câmaras municipais disponham de meios técnicos, financeiros, humanos e organizativos que na sua grande maioria, para não falar na sua quase totalidade, não têm.

Com efeito, bastará ter em consideração que será necessário providenciar a existência de serviços para as seguintes tarefas: fiscalização da execução das obras; vistorias dos prédios, avaliação de orçamentos, adjudicação de empreitadas para as obras (com ou sem concurso); fiscalização da situação dos imóveis após a conclusão das obras, realização de concursos públicos para arrendar; organização e funcionamento de serviços para gestão deste novo parque habitacional temporário (entre 3 e 8 anos). São problemas que se não podem ignorar sob pena de o regime previsto não funcionar, por não ser exequível na prática.

2.2.8. Ainda no que diz respeito ao n.º 8, esta norma vem dispor no sentido de que a câmara municipal não terá a possibilidade de arrendar os fogos devolutos caso o senhorio os venha arrendar no prazo de quatro meses. O prazo de quatro meses ini-

cia-se a partir da conclusão das obras. Ora, o termo inicial do prazo suscita vários problemas.

- i.* Em primeiro lugar, o prazo em questão funciona como o prazo para o senhorio praticar determinado acto — o arrendamento dos fogos devolutos — sob pena de o órgão municipal poder fazê-lo, substituindo-se-lhe. Assim sendo, a não prática do acto devido no prazo fixado implica para o senhorio uma desvantagem, que se consubstancia no início da eficácia de uma oneração ao direito de propriedade (ou de usufruto) do senhorio. Nesta perspectiva, a determinação do termo inicial do prazo deverá ser orientado tendo em vista a segurança jurídica e a tutela dos direitos e interesses legítimos do senhorio. Tal desiderato só se poderá atingir de forma eficaz se tal termo inicial for o momento da notificação ao senhorio de que as obras se encontram concluídas. Esta solução justifica-se pelo facto de ser possível ocorrer que o senhorio não tenha conhecimento, em tempo útil, da conclusão das obras.
- ii.* Em segundo lugar, esta disposição dificilmente se concilia com o n.º 15 (que deverá ser o n.º 11), uma vez que mesmo que o senhorio consiga arrendar o fogo dentro dos quatro meses, de acordo com o referido n.º 15 a câmara continuará a ocupar o prédio. Em consequência, iremos assistir à existência de posses conflituantes (a posse da câmara com origem no seu poder de ocupação do prédio e a posse do arrendatário).
- iii.* Em terceiro lugar, o texto proposto não esclarece se após os quatro meses o senhorio mantém o seu poder de dar de arrendamento os fogos devolutos ou se a partir de então só a câmara o poderá fazer. Seria conveniente tornar claro este ponto do regime, para evitar interpretações dúbias.

A este propósito, sugerimos que a solução caminhe no sentido de o senhorio manter o seu poder de dar de arrendamento, devendo ficar definido um procedimento entre a câmara municipal e o senhorio por forma a evitar situações de concursos públicos a correr simultaneamente à celebração de contratos pelo senhorio. Para tal, poderia ficar estabelecido que o senhorio só poderia arrendar se não esti-

vesse pendente um concurso público ou se a câmara não se preparasse para celebrar um contrato de arrendamento na sequência de concurso já findo.

2.2.9. O n.º 9 não origina problemas de interpretação ou outros .

2.2.10. Pelo contrario, o n.º 10 é fonte de uma violação à Lei Fundamental, conforme já antes se referiu, ainda que sumariamente. Com esta disposição propõe-se o seguinte:

“10 — Os depósitos e os levantamentos referidos neste artigo estão isentos do imposto de selo.”

Ou seja, estamos perante uma norma que cria uma isenção de pagamento de imposto de selo para o caso dos depósitos efectuados à ordem da câmara municipal, nos termos do n.º 3, e aos seus levantamentos pelo senhorio.

De acordo com o disposto na **al. i) do n.º 1 do art. 165.º da CRP**

“1. É da exclusiva competência da Assembleia da República legislar sobre as seguintes matérias, salvo autorização do Governo:

(...)

- i) Criação de impostos e sistema fiscal e regime geral das taxas e demais contribuições financeiras a favor das entidades públicas;*

(...)”

Melhor precisando, a competência para legislar em matéria fiscal faz parte da reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República. No âmbito do que se entende por matéria fiscal, para efeitos da disposição agora citada, ou por criação de impostos e sistema fiscal, encontramos também a matéria da definição das situações objectivas e subjectivas de isenção do pagamento dos tributos fiscais.

Neste pressuposto a competência para legislar no sentido de isentar determinadas operações do pagamento do imposto de selo cabe à Assembleia da República, sendo-lhe possível permitir ao

Governo produzir normas legais sobre aquela matéria mediante lei de autorização legislativa.

No nosso entender, o texto do projecto de Proposta de Lei de Autorização Legislativa não contém nenhuma norma suficientemente clara e concreta que autorize o Governo a legislar em matéria fiscal e, em particular, quanto à criação de uma isenção ao imposto de selo.

A manterem-se os pressupostos supra enunciados o n.º 10 do artigo 15.º do RAU será organicamente inconstitucional, por violação da al. i) do n.º 1 do art. 165.º da CRP.

2.2.11. O n.º 14 (que se presume ser o n.º 11) estabelece que após a conclusão das obras, a ocupação do imóvel pela câmara municipal durará pelo prazo de um ano. Compulsado o teor do projecto de Proposta de Lei de Autorização Legislativa ao Governo para este legislar sobre o regime do arrendamento urbano, designadamente os segundo e terceiro parágrafo da al. a) do seu artigo 2.º, constata-se que aquela autorização não permite a ocupação para além do período da execução das obras. No *segundo parágrafo*, que aborda expressamente os fogos devolutos, não se refere nada sobre a ocupação do imóvel após as obras e, muito menos, se estabelece qualquer prazo.

Quanto ao *terceiro parágrafo*, vejamos o respectivo texto, que se encontra redigido da seguinte forma:

“— Atribuir competências às câmaras municipais *para, no caso de execução coerciva de obras, ordenarem ou executarem o despejo administrativo de fogos, ou para ocuparem administrativamente os mesmos, total ou parcialmente durante o período de tempo necessário à execução das obras.*”
(sublinhados nossos)

Face a esta redacção, a previsão de uma ocupação até um ano após a conclusão das obras coercivas contende com a Constituição em três aspectos, de onde emergem outras tantas razões para a sua inconstitucionalidade.

- i. Desde logo, porque sendo um aspecto do regime do arrendamento urbano necessitaria de autorização legislativa com uma extensão que abrangesse tal período de ocupação.

O projecto acima referido não contempla qualquer possibilidade de ocupação para lá do momento da conclusão. Aliás, o seu texto é extremamente claro quando afirma “durante o período de tempo necessário à execução das obras”.

- ii.* Seguidamente, a norma em apreciação atribui uma competência a um órgão do Município a Câmara Municipal. A definição das atribuições das autarquias locais e das competências dos seus órgãos é matéria própria do Estatuto das Autarquias Locais, cuja competência normativa cabe na reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República, *cfr.* al. *q*) do art. 165.º da CRP. Não existindo autorização legislativa que permita ao Governo a criação da competência para ocupar com a amplitude projectada, viola-se a mencionada reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República.
- iii.* Por último, importará referir que a ocupação do imóvel pelo prazo de um ano após concluídas as obras implica uma violação ao direito de propriedade, porque cerceia o exercício da posse correspondente àquele direito. Assim, e pelos motivos anteriormente expostos, a previsão constante do n.º 14 (ou 11) constitui também uma violação do disposto na al. *b*) do n.º 1 do artigo 165.º da CRP, na medida em que o direito de propriedade, consagrado no artigo 62.º da CRP, é um direito fundamental, qualificado como de natureza análoga aos direitos, liberdades e garantias, aplicando-se-lhe o regime constitucional destes (*vide* artigo 17.º da CRP).

Neste contexto, qualquer limitação ao direito de propriedade, como a que temos perante nós, só poderá emanar de Lei da Assembleia da República ou de diploma legal emitido pelo Governo de autorização legislativa nos termos da al. *b*) do n.º 1 do artigo 165.º da CRP. O que já vimos não suceder.

Refira-se, ainda, que é no mínimo duvidosa a sua articulação com o n.º 17 (ou n.º 14) em que admite-se apenas a ocupação durante o período de tempo necessário à execução das obras.

2.2.12. No n.º 15 (que será o n.º 12) a palavra “*respectiva*” após câmara municipal não é necessária e pode suscitar dúvidas na interpretação do mesmo preceito

2.2.13. O n.º 16 (ou 13) fala-nos na intimação aos inquilinos para procederem ao despejo dos fogos, remetendo para o n.º 4 no que concerne aos meios a utilizar. Estes meios, presume-se, serão àqueles destinados a dar conhecimento aos inquilinos da ordem de despejo. Assim sendo, considera-se aqui reproduzido o que já dissemos a este propósito *supra* 2.2.4. sobre a matéria da notificação.

2.2.14. Relativamente aos n.ºs 17 e 18 (ou 14 e 15, respectivamente) não se coloca nenhum problema.

2.2.15. O n.º 19 (ou 16) estabelece as consequências do incumprimento pelo inquilino da intimação para o despejo.

Em nossa opinião, os inquilinos só poderão ser responsabilizados pelas despesas que a sua conduta dê origem, pelo que a referência a “*todas as despesas*” será excessiva, determinando a violação dos Princípios da Justiça e da Proporcionalidade.

2.3. Artigo 16.º

2.3.1. A alteração à proposta ao artigo 16.º do RAU consiste no estabelecimento da obrigatoriedade do pagamento de apenas 30% da renda vigente à data da notificação municipal ao senhorio para executar as obras. Esta inovação parece-nos justa e é coerente com o facto de a câmara municipal poder reter como forma de recebimento das despesas tidas na execução das obras, nos termos do artigo 15.º, até 70% das rendas depositadas à sua ordem.

2.3.2. Sugeria-se, ainda, que seria cabível, alargar o âmbito do artigo 16.º — execução das obras pelo arrendatário — àqueles situações em que o procedimento, que veio a resultar na intimação do senhorio para executar as obras, fosse iniciado officiosamente pela própria câmara municipal e não na sequência do requerimento do arrendatário mencionado no actual n.º 1.

A justificação do alargamento, por nós sugerido, encontra-se na circunstância de que, em muitos casos, as câmaras municipais iniciam os procedimentos administrativos, intimam os senhorios e nada mais se faz, apesar do manifesto incumprimento da intima-

ção. Isto, porque na grande maioria das vezes as câmaras municipais se debatem, crónicamente, com problemas financeiros que não lhes permitem executar coercivamente as obras.

2.4. Artigo 31.º

A redacção proposta para o artigo 31.º apenas vem alterar a al. b) do n.º 1 em dois aspectos:

- 1.º) suprimindo a referência ao senhorio, de modo a que a actualização das rendas em consequência da realização de obras de conservação e de beneficiação tenha lugar também quando estas são levadas a cabo pela câmara municipal ou pelo arrendatário.
- 2.º) alargamento do tipo de obras, abrangendo também as obras de conservação ordinária e já não apenas as de conservação extraordinária.

Qualquer destas alterações não levanta problemas e está conforme com a lei de autorização legislativa (em projecto).

2.5. Artigo 32.º

No artigo 32.º, constata-se que o coeficiente de actualização das rendas resulta directamente da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, em vez de ser fixada por portaria numa margem entre os três quartos e a totalidade daquela variação de preços.

Quer-nos parecer que esta alteração se justifica na medida em que os actuais níveis de inflação tornam quase insignificante a diferença entre os três quartos e a totalidade. Por outro lado, o regime proposto é mais simples e transparente, na medida em que dispensa a elaboração de portaria conjunta com todas as implicações que esta acarreta.

2.6. Artigo 36.º

2.6.1. A inclusão do artigo 36.º nas alterações agora projectadas teve dois objectivos, tanto quanto se pode perceber. Um relativo à conformação da figura da comissão especial com a Consti-

tuição e outro respeitante ao regime do funcionamento do recurso a tal comissão.

2.6.2. Conforme se referiu *supra*, o projecto de Proposta de Lei de Autorização Legislativa vem prever, nas als. *n)* e *o)* do artigo 2.º, a criação da figura **comissão especial**, de natureza não judicial, à qual competiria decidir, na falta de acordo entre arrendatário e senhorio, sobre a questão da actualização da renda.

Uma vez que o artigo 36.º, n.º 1 havia sido julgado inconstitucional, tendo merecido por parte do TC a declaração de inconstitucionalidade com força obrigatória geral, através do seu Acórdão n.º 114/98 (*in D.R., I-A*, n.º 61, de 13-03-1998, págs. 983 a 985), com a introdução do artigo 36.º na alteração legislativa, acompanhada da Lei de Autorização, aquela norma readquire eficácia na Ordem Jurídica.

2.6.3. Em termos de regime de funcionamento e recurso à comissão, a novidade consiste no estabelecimento, de forma expressa, de uma consequência para as situações em que o arrendatário nada fazia em face da recusa do senhorio ao montante proposto pelo arrendatário, ao abrigo do n.º 2 do artigo 35.º.

Esta inovação é de saudar, uma vez que esclarece o regime legal, afastando as dúvidas sobre que montante deveria ter a renda quando senhorio e arrendatário não pedissem a intervenção da comissão especial após a recusa pelo senhorio do montante indicado pelo arrendatário. Acresce que esta medida se justifica, ainda, pelo facto de o artigo 35.º, n.º 4 estabelecer que a inacção do senhorio face a proposta do arrendatário implica a aceitação por aquele do montante proposto. Deste modo, tanto o senhorio, como o arrendatário ficam sujeitos ao mesmo tipo de consequências.

2.6.4. É nosso entendimento que, ainda para uma maior clarificação do recurso à prevista comissão seria de toda a utilidade que a composição da mesma ficasse estabelecida por Lei, para obviar a possíveis composições “leoninas”.

2.7. Artigo 38.º

2.7.1. O artigo 38.º insere-se na Divisão III (“Da actualização por obras”) da Sub secção III (“Da actualização de rendas”) da

Secção V (“Da renda”) do Capítulo I (“Do arrendamento urbano em geral”) e estabelece os pressupostos e forma de cálculo do aumento de renda por obras realizadas pelo senhorio.

2.7.2. O regime actualmente vigente prevê que as obras realizadas pelo senhorio só originarão o aumento de renda quando se encontrem preenchidos dois pressupostos:

- a) As obras realizadas têm de ser de conservação extraordinária ou de beneficiação;
- b) O senhorio terá que ser compelido administrativamente, pela câmara municipal, à sua realização.

Esta formulação deixa de fora as obras de conservação ordinária.

2.7.3. Com a redacção ora proposta observam-se importantes alterações ao nível dos pressupostos.

- i. Em primeiro lugar, *o aumento de rendas não se verifica apenas por obras realizadas, na sequência de intimação da câmara municipal*, uma vez que se prevê que basta que as obras sejam necessárias à concessão da licença de utilização e aprovadas pela câmara municipal.

Deste modo, deixa de ser necessária a intimação da câmara municipal.

- ii. Contudo, não é clara a intenção do legislador quando exige que tais obras sejam necessárias para a concessão da licença de utilização.

Com efeito, se o edifício onde são realizadas as obras já tiver licença de utilização antes da realização das obras de conservação e de beneficiação, o que sucede na maior parte dos casos, então o facto de tais obras serem aprovadas pela câmara municipal nada adianta, pois não será suficiente para permitir o aumento da renda.

Nestes casos, como não é necessária a licença de utilização (porque já existe) não haverá lugar a aumento de renda. Neste cenário, dificilmente se atinge um dos objectivos confessados do Governo que é incentivar a execução

voluntária e espontânea de obras de conservação e de beneficiação nos edifícios com fogos arrendados.

Na mesma linha de raciocínio, só beneficiarão da possibilidade de aumentar as rendas os senhorios de prédios sem licença de utilização, o que poderá resultar num prémio à ocupação ou utilização ilegal dos fogos. Por outras palavras, se o proprietário de um edifício sem licença de utilização arrendar os fogos aí existentes e, conseqüentemente, os fizer ocupar o que constitui violação das normas legais aplicáveis que estabelecem que a utilização dos edifícios depende da prévia emissão do alvará de licença de utilização (*vide* artigo 8.º do RGEU, do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, e al. e) do n.º 2 e al. f) do n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro) — poderá beneficiar de um meio legal para aumentar a renda quando realizar as obras necessárias à obtenção do alvará de licença. Ao invés, o proprietário de edifício com a utilização licenciada já não. A solução apresentada constituiria, desta forma, um prémio à ilegalidade e parece-nos, salvo melhor opinião, que foi formulada sem ser feita a ponderação necessária das suas conseqüências práticas. Se a intenção foi outra, então a mesma não resulta da redacção do projecto ora em apreço.

Convirá, também, referir, que dizer “obras aprovadas não só é pouco, como é juridicamente incorrecto, pois de acordo com a mais recente legislação urbanística as obras só poderão ser levadas a cabo se forem objecto de licenciamento ou de autorização (*vide* artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99). A aprovação, a existir, é interlocutória no procedimento de licenciamento ou autorização, na medida em que será a aprovação do projecto de arquitectura. O conceito utilizado é, pois, pouco rigoroso e incoerente com a demais legislação (de notar que o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro entra em vigor 120 dias após a sua publicação).

iii. Em terceiro lugar, exige-se que as obras “*se enquadrem na lei geral ou local*”, o que é manifestamente infeliz.

Desde logo porque se as obras têm que ser aprovadas, só o serão se forem legais (conformes com as normas legais e regulamentares). Caso contrário, a câmara municipal tem obrigatoriamente que indeferir o pedido de licenciamento (*vide* artigo 24.º do Decreto-lei n.º 555/99, bem como o artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 445/91). Assim, não se descortina a utilidade de exigir o citado enquadramento.

Depois, em Direito, mormente, em textos legais, não é, no nosso entender, correcto falar em “lei local”, ainda para mais, em contraposição a “lei geral”. Por certo, que a intenção com a lei local terá sido designar as normas jurídicas emanadas pelo órgãos autárquicos, *maxime* a Assembleia Municipal. De qualquer modo, a tais normas não se poderá chamar lei, mas sim *regulamentos* — é o que resulta do artigo 241.º da CRP e da Lei das autarquias locais.

2.7.4. Outra alteração, aparentemente importante, diz respeito à inclusão das *obras de conservação ordinária* no elenco das obras passíveis de determinar aumento de renda. Porém, esta inovação é mais aparente do que real, como passamos a demonstrar:

O RAU define, para efeitos da sua aplicação, o conceito de obras ordinárias no n.º 2 do artigo 11.º. Esta norma encontra-se redigida da seguinte forma:

Artigo 11.º

Tipos de obras

- 1 — (...).
- 2 — São obras de conservação ordinária:
 - a) A reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências;
 - b) As obras impostas pela Administração Pública, nos termos da lei geral ou local aplicável, e que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização;
 - c) Em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.

Confrontada esta definição legal com os conceitos utilizados no *Decreto-Lei n.º 555/99*, poderemos enquadrar as obras que constituem obras de conservação ordinária para o RAU no âmbito das obras de conservação de que nos fala a al. f) do artigo 2.º daquele diploma legal. É a seguinte a definição deste tipo de obras.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

(...)

- f) Obras de conservação: as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

(...)

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a que corresponde o Decreto-Lei n.º 555/99, vem estabelecer que as obras de conservação estão isentas de licença ou autorização, como resulta do seu artigo 6.º, n.º 1, al. a).

Mais, não só aquelas obras beneficiam da isenção referida, como nem sequer estão sujeitas a qualquer controle por parte da administração, uma vez que têm que ser objecto de comunicação prévia à câmara municipal (*cf.* n.º 3 do artigo 6.º, *a contrario* do Decreto-Lei n.º 555/99).

Segundo o regime agora sucintamente exposto, as obras de conservação nunca são objecto de controle administrativo por parte das câmaras municipais, que assim não as aprovam, autorizam e muito menos licenciam.

Por esta razão, estabelecer como requisito do aumento das rendas em consequência de obras de conservação realizadas pelo senhorio (sem intimação da câmara municipal) a aprovação destas pelos órgãos autárquicos é tornar impossível a verificação e o aumento da renda. Na verdade, como não são susceptíveis de aprovação (licença ou autorização) nunca poderá verificar-se o requisito em apreço.

Mas não se julgue que esta realidade só sucede em virtude da nova Lei do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação. Em rigor, as mesmas consequências práticas observam-se com a lei ainda hoje vigente e que resulta do *Decreto-Lei n.º 445/91*, de 20 de Novembro (na redacção do *Decreto-Lei n.º 250/94*, de 15 de Outubro).

Nos termos do **artigo 3.º, n.º 1, al. a) do Decreto-Lei n.º 445/91**,

“1. Não estão sujeitas a licenciamento municipal:

a) As obras de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza, quando não impliquem modificação da estrutura das fachadas, da forma dos telhados, da natureza e da cor dos materiais de revestimentos exteriores;

(...)”

Nos termos deste diploma, obra não sujeita a licenciamento municipal significa que a sua realização não é precedida da autorização ou aprovação da câmara municipal. Pelo que nunca se verificaria o requisito em análise da redacção ora proposta para o artigo 38.º.

Em bom rigor, estamos perante uma situação em que o Legislador dá, como se usa dizer, com uma mão e tira com a outra. A norma em questão não tem pois, qualquer conteúdo ou efeito útil no que concerne às obras de conservação, principalmente as ordinárias, realizadas sem intimação prévia da câmara municipal.

2.8. Artigo 56.º

A alteração proposta ao artigo 56.º consiste na introdução de um **novo n.º 3**, passando o actual a n.º 4. Este novo n.º 3 vem a prever a possibilidade de o senhorio, na acção de despejo, cumular ao pedido de cessação do contrato de arrendamento e entrega do locado livre e devoluto, um pedido de indemnização.

A indemnização será igual ao valor da renda condicionada, desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva do fogo — a redacção utiliza a expressão “habitação” que julgamos a

mais correcta pois o objecto da entrega é o prédio, o fogo — e tem lugar apenas quando o pedido de despejo tiver por fundamento:

- a) Falta de residência permanente do arrendatário;
- b) Residência ou propriedade de imóvel para habitação dentro da área metropolitana do locado ou dentro da mesma comarca, quando fora das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

Em termos de técnica puramente legislativa o n.º 3 surge-nos com uma redacção maior do que a desejável, sendo conveniente a separação das situações-fundamento por duas alíneas (a) e b)). Depois o texto é formulado em termos que suscita dúvidas de interpretação, como por exemplo a utilização do “e” em vez de “ou” na segunda linha — como está, poderia parecer que estaríamos a tratar do mesmo fundamento.

2.9. Artigo 57.º

A alteração proposta ao n.º 2 do artigo 57.º, relativa ao efeito do recurso de apelação da sentença que decreta o despejo, passando este a ter efeito meramente devolutivo quando o fundamento tenha sido o não pagamento de rendas é extremamente importante e com grande relevância prática.

Esta inovação justifica-se, uma vez que o não pagamento de rendas é um fundamento de prova relativamente simples e objectiva. O efeito suspensivo da apelação conduz a situações extremamente injustas, na medida em que, atento o tempo normal que os recursos levam a ser julgados, quando a sentença se torna definitiva os senhorios recuperam os imóveis muito tempo depois de provado o não pagamento e sem que recebam o dinheiro das rendas em dívida, nem tenham tido a possibilidade de novamente arrendar o locado.

2.10. Artigo 69.º

2.10.1. Também no **artigo 69.º** surgem importantes alterações. A primeira delas surge-nos nas **als. a) e b)** do n.º 1.

Estas duas alíneas correspondem à actual **al. a)** — relativa à necessidade do prédio para habitação do senhorio ou dos descen-

dentos em 1.º grau, ou al. *b*) para nele construir a sua (do senhorio) residência ou dos seus descendentes em 1.º grau. Com a divisão em duas alíneas tornou-se mais claro o texto, separando-se a situação de necessidade para habitação al. *a*) da relativa à necessidade para construção de residência (al. *b*)).

De notar que este tipo de fundamento tem que ser analisado tendo em atenção que a sua inclusão do projecto de Proposta de Lei de Autorização Legislativa visou a sanar a inconstitucionalidade já declarada da norma do RAU.

2.10.2. A segunda alteração — al. *c*) — respeita à actual al. *b*), ampliação do prédio ou construção de novo edifício. Aqui, a inovação é a introdução da exigência de que *“disponha do respectivo projecto de arquitectura aprovado pela câmara municipal”*.

A intenção será a de prevenir a situação em que são denunciados contratos de arrendamento com o fundamento *sub judice*, mas em que nunca vêm a ser executadas as obras. Ora, a existência de um projecto de arquitectura não é um indicador seguro da realização das obras, porque após tal aprovação ainda será necessário o deferimento final do pedido de licenciamento e a emissão do respectivo alvará de licenciamento de obras. Segundo entendemos seria de grande utilidade prática o estabelecimento, na lei, de penalidades para os infractores.

2.10.3. A mais importante das alterações é na verdade uma inovação. Na al. *d*) permite-se denunciar o contrato de arrendamento

“d) Quando o prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável, sob o aspecto técnico ou económico, a respectiva beneficiação, ou reparação (...)”

Esta inovação parece-nos também extremamente positiva.

Contudo, a redacção proposta suscita uma grande dúvida, a de saber de que trata o mencionado projecto de arquitectura, se de uma obra nova (o que implica a demolição do existente), se de uma obra de reconstrução. Importaria tornar mais clara solução.

Relativamente à exigência de aprovação do projecto renovavam-se os reparos do ponto anterior.

2.11. Artigo 71.º

Propõe-se a introdução de um n.º 3 ao artigo 71.º relativo à denúncia para habitação do descendente em 1.º grau do senhorio, esclarecendo a aplicação neste caso dos requisitos do n.º 1.

Parece-nos correcta a formulação proposta, bem como o sentido da solução nela contida.

2.12. Artigo 73.º

Aqui a inovação é a criação de um n.º 2, correspondendo o n.º 1 ao texto actual do artigo. Aquele n.º 2 diz respeito à denúncia do contrato de arrendamento com fundamento na degradação do prédio, e remete para o regime da denúncia para aumento do número de locais arrendáveis previsto na Lei n.º 2.088, de 3 de Julho de 1957.

2.13. Artigo 107.º

O artigo 107.º — limitações ao direito de denúncia do senhorio — é alvo de três alterações.

A primeira ocorre no **proémio do n.º 1** e é de pormenor e deriva do facto de a actual al. a) do n.º 1 do artigo 69.º surgir agora dividido nas als. a) e b).

A segunda alteração, na **al. a) do n.º 1**, alarga o âmbito da limitação para os casos em que apesar de o arrendatário não sofrer de incapacidade total para o trabalho, é portador de deficiência a que corresponde incapacidade superior a dois terços.

A última das alterações tem que ver com o prazo de manutenção do arrendatário, nessa qualidade, no local arrendado **al. c)**. Actualmente é necessário o decurso de 30 anos. Com a alteração proposta passará a obstar à denúncia o decurso de um prazo inferior desde que previsto em lei anterior e decorrido durante a vigência dessa lei.

3. Artigo 2.º do Projecto de Decreto Lei

3.1. O artigo 2.º do projecto de Decreto-Lei dispõe no sentido em que as alterações projectadas para os artigos 36.º, 69.º, n.º 1, als. a) e b), e 71, n.º 3 aplicam-se a todos os processos pendentes ainda não transitados em julgado.

3.2. Para perceber a justificação desta norma, interessa ter em atenção que aquelas disposições respeitam a preceitos que foram declarados pelo Tribunal Constitucional como inconstitucionais, com força obrigatória geral. O art. 36.º respeita à figura da comissão especial, já tratada oportunamente. Os artigos 69.º, n.º 1, als. *a)* e *b)* e 71, n.º 3, dispõem sobre a denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio, com fundamento na necessidade do prédio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1.º grau, ou para nele construir a sua residência ou dos seus descendentes em 1.º grau. Tendo em atenção que o juízo de inconstitucionalidade diz respeito, exclusivamente, à parte em que se refere aos descendentes em 1.º grau do senhorio, o interesse desta disposição só surge quando esteja em causa a necessidade para o tal descendente. Quando a necessidade seja do senhorio não se vislumbra qualquer efeito, uma vez que actualmente já vigora o regime em questão.

3.3. Ao mandar aplicar as alterações agora referidas, aos processos pendentes, o legislador manifesta a sua intenção de convalidar as situações passadas, que se encontrem prejudicadas pela declaração de inconstitucionalidade com força obrigatória geral. O limite do trânsito em julgado parece-nos acertado e razoável atenta a natureza deste instituto jurídico e a do Princípio da Segurança.

4. Artigo 3.º

4.1. O artigo 3.º do projecto em análise tem por objecto a *Lei n.º 2 088, de 3 de Junho de 1957*, a qual estabelece o regime do despejo com fundamento na execução de obras que permitam o aumento do número de arrendatários.

As alterações que se pretendem introduzir neste diploma versam sobre os artigos 1.º, 3.º e 7.º e introduzem o artigo 5.º-A.

4.2.

4.2.1. No artigo 1.º da *Lei n.º 2.088*, as alterações ocorrem no prómio do artigo, trazem uma nova al. *c)* e criam 3 novos parágrafos (§ 2.º a § 4.º), passando o § único a § 1.º.

Todas elas se devem à alteração operada no RAU com a introdução de uma nova situação-fundamento da denúncia pelo senhorio que é a degradação do prédio, conforme se extrai da al. *d*) do n.º 1 do art. 69.º. Relacionado com este facto, é também a compatibilização com o novo n.º 2 do art. 73.º.

4.2.2. Quanto à al. *c*), a expressão “*aconselhável*” não se revela muito feliz (à semelhança da al. *d*) do n.º 1 do artigo 69.º), porque é um conceito indeterminado, que poderia levar a diferentes interpretações do preceito, com as consequentes discrepâncias na aplicação da Lei.

4.2.3. No § 2.º a utilização da palavra “*presume-se*” também levanta dificuldades de interpretação, no sentido de saber se será uma presunção ilidível ou inilidível.

4.2.4. O § 3.º não parece suscitar qualquer problema.

4.2.5. No que concerne ao § 4.º, esta norma vem falar na aprovação pela câmara municipal de outros critérios de inviabilidade.

Sucede que tais critérios de inviabilidade são verdadeiras normas jurídicas, dotadas de generalidade e abstracção. Ora, as câmaras municipais, enquanto órgãos executivos dos municípios não têm competência para elaborar normas, *in casu* regulamentares. O poder regulamentar pertence ao órgão deliberativo, às assembleias municipais. Por tal motivo, o § 4.º está em flagrante oposição à demais legislação vigente.

4.3. No artigo 3.º da Lei n.º 2.088 a alteração é de mero pormenor com vista à compatibilização com o novo texto do artigo 1.º daquela lei, designadamente pela existência de uma nova al. *c*).

4.4. O novo artigo 5.º-A da Lei n.º 2.088 tem exclusivamente a ver com a nova situação de denúncia, ou seja, a situação de prédio degradado, tendo por objectivo a definição do respectivo regime.

O único óbice que se aponta será o facto de em 4.º se utilizar a expressão “*municípios urbanos*”, sem que se defina tal conceito ou se remeta para legislação vigente onde se encontre tal noção.

4.5. Por fim, é aditado um § 3.º ao artigo 7.º desta Lei.

Esta norma vem fazer referência às als. *a*) e *b*) do artigo 107.º do RAU. Porém, verifica-se um manifesto lapso de escrita uma vez que aquele artigo tem vários números, podendo querer referir ao n.º 1, onde existem als. *a*) e *b*). Será necessário corrigir por forma a permitir uma análise cabal do regime proposto.

5. Artigo 4.º

5.1. O Artigo 4.º do projecto vem introduzir alterações aos artigos 1.º e 3.º do *Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho*, que criou o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA).

5.2. A alteração ao artigo 1.º do Decreto-lei n.º 105/96 prende-se só com um alargamento do âmbito de aplicação do REHABITA aos centros urbanos antigos.

5.3. No artigo 3.º apenas descortinamos dois problemas com as alterações projectadas. Em primeiro lugar, não se consegue perceber o sentido da alteração do n.º 1 com a introdução do seguinte texto: “(...) e sejam para efeitos de realojamento provisórios, elaboração de projectos ou fiscalização”.

É necessário corrigir a redacção para dar algum sentido útil ao texto.

Em segundo lugar, no n.º 4, o nosso reparo vai para o facto de se utilizar a designação por extenso do programa RECRUA, em vez de manter a utilização da sigla, como faz com todas as outras referências a este programa.

6. Artigo 5.º

6.1. Neste artigo surgem várias alterações ao *Decreto-Lei n.º 68/86, de 27 de Março*, diploma que disciplina o subsídio de renda. Tais alterações visam o artigo 1.º e a introdução dos artigos 2.º-A e 2.º-B.

6.2.

6.2.1. No artigo 1.º a alteração consiste na criação de um novo n.º 2. Aqui as observações a fazer têm que ver com dois aspectos.

6.2.2. Por um lado, a redacção deste número é algo confusa, sendo preferível a distinção das situações ali referidas através de várias alíneas.

6.2.3. Por outro lado, no início da norma, depois do “*Regime de Arrendamento Urbano*” utiliza-se o vocábulo “*e*”. Logo a seguir usa-se a palavra “*cumulativamente*”, que por sua vez vem seguida de vários “*ou*”.

Ora, se as situações dos n.ºs 2, 4 e 5 do artigo 12.º do RECRUA são alternativas, uma vez que se fala em “*ou*” entre elas, então não pode haver aplicação cumulativa. Assim, a palavra “*cumulativamente*” só poderá significar que se refere à aplicação do artigo 38.º do RAU com um dos números atrás citados do RECRUA. Se assim é, então tal palavra é desnecessária porque já existe o “*e*”.

6.3. Chama-se à atenção que no n.º 6 do artigo 2.º-A deste decreto-lei se utiliza a expressão “*município*” quando uma disposição similar, o n.º 3 do artigo 56.º do RAU fala em “*comarca*”.

6.3. Em último lugar, no n.º 1 do artigo 2.º-B refere-se o n.º 6 do artigo 2.º A, embora apenas o n.º 10 desta disposição contenha alíneas.

7. Artigo 6.º

Artigo 6.º traz uma alteração ao **artigo 168.º do RGEU**.

Contudo, o artigo 168.º do RGEU foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 Dezembro, conforme se pode extrair da al. e) do artigo 129.º deste diploma legal. Assim sendo, nesta parte, o projecto em apreço revela um erro grave e uma certa descoordestação na actividade legislativa do governo.

IV. Projecto de Decreto Lei de alteração ao RECRUA

Este projecto, como resulta, aliás, inequívoco da leitura da sua norma revogatória (Artigo 17.º do Projecto de Decreto Lei) pretende revogar, na sua íntegra, os dois diplomas legais que se encontram actualmente em vigor para o RECRUA, os Decretos Lei n.ºs 197/92 de 22/09 e 104/96 de 31/07.

Curiosamente, e no Preâmbulo do Projecto de Dec.-Lei, refere-se que por razões de ordem sistemática, adequada publicidade e de segurança jurídica, é aconselhável um novo diploma, mas que se mantêm as disposições do regime em vigor que continuam a ter actualidade. De facto resulta que, e numa primeira abordagem, o projecto é, na sua génese, muito similar ao Decreto-Lei, que existe actualmente a regular esta matéria, apresentando poucas alterações relevantes.

Artigo 1.º: Mantém na sua quase totalidade todo o corpo do artigo 1.º do actual D.L. 197/92 de 22/09, fazendo apenas uma alteração “in fine”, substituindo “uma comparticipação financeira por” “*incentivos, pelo Estado e Municípios*”. “Ficam assim, desde logo, comprometidas na comparticipação deste programa a Administração central e local.

Artigo 2.º: A alteração prevista para a alínea c) alarga o âmbito dos beneficiários deste programa.

Artigo 3.º: Passa a prever a necessidade de apresentação da Licença de Construção quando exigível.

n.º 2 Não é clara a redacção deste artigo em que é introduzida uma inovação, que permite estender os incentivos previstos neste projecto a obras de recuperação parcial, mas apenas as relativas à recuperação ou renovação de telhados. Desde logo pelo carácter temporário do mesmo, pois apenas prevê o “período de três anos a contar da data da entrada em vigor do presente diploma”, não esclarecendo, nomeadamente o que acontece aos imóveis que se encontrem em recuperação (ao abrigo desta previsão) findos estes três anos.

De igual forma é pouco clara e consequente a redacção dada ao **n.º 3 do Art. 3.º**, pois estabelece um limite aos incentivos, de apenas uma vez por edifício, exceptuado o previsto no número anterior do mesmo artigo.

Esta excepção acabará por ferir o Princípio da Igualdade, pois permitirá, no limite, que situações iguais sejam tratadas de forma desigual, apenas pelo facto de umas estarem ao abrigo do período de “*carência*” previsto, dos *três anos iniciais da vigência deste novo diploma legal* e outras não.

Artigo 4.º: Nada a objectar, visto que a redacção proposta é mais clara do que a actual, esclarecendo as modalidades de que se revestem os incentivos; Os artigos subsequentes 5.º, 6.º e 7.º, esclarecem o funcionamento de cada uma das referidas modalidades de incentivos.

Artigo 8.º: No n.º 4.º deste artigo a remissão para a alínea e) do n.º 1 não é correcta, a alínea para a qual se deve remeter será a f);

Artigo 9.º: A inovação neste artigo é a introdução de um prazo, de 90 dias, para a câmara municipal decidir o pedido de comparticipação.

Da leitura deste artigo, do projecto em apreciação, não se vislumbra se o prazo mencionado é meramente indicativo ou peremptório. Considerando que é peremptório, não estão previstas as necessárias consequências, nomeadamente, se a não decisão no mencionado período poderá ser entendida como um indeferimento tácito, logo susceptível de impugnação, na esteira do previsto no Artigo 109.º do Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 10.º: Este artigo não suscita dúvidas em virtude de se limitar a indicar a concretização, na prática, do artigo anterior.

Artigo 11.º: É introduzida uma inovação, que pretende dar uma garantia de informação acrescida aos interessados, acrescida na medida em que os mesmos já teriam este direito à partida, assegurado pelo Artigo 61.º do CPA.

Artigo 12.º: Mais uma inovação, que não suscita reparos, e consiste em introduzir no diploma, do RECRIA as fórmulas conducentes à actualização das rendas em virtude das obras realizadas neste âmbito.

Artigo 13.º: Também inovadora é esta disposição que clarifica todo o processo de comunicação aos inquilinos de início e conclusão das obras, valor actualizado das rendas e recurso dessa actualização. O regime estabelecido neste artigo é claramente pro-

teccionista relativamente aos inquilinos que continuam a ser entendidos como parte desfavorecida na relação arrendatícia.

Artigo 14.º: Reproduz quase na íntegra o artigo 9.º-A do diploma actual, introduzindo apenas a exigência do pagamento de “10% para encargos gerais de administração”. É discutível se esta alcavala dos 10% não supõem já uma oneração desnecessária ao senhorio, visto que em nosso entender, os encargos gerais de administração estão já englobados nas despesas efectuadas pela câmara municipal.

Artigo 15.º: Apenas o reparo de que usar indiscriminadamente municípios e câmaras municipais não nos parece correcto, pois as segundas, em termos puramente técnico-jurídicos, são apenas o órgão executivo dos primeiros.

Artigo 16.º: Neste preceito estabelecem-se quais as garantias preferenciais que devem ser dadas em termos de empréstimos concedidos mas, não se afasta o recurso a outro tipo de garantias. Seria útil enunciar, quais os tipos de garantias passíveis de serem aceites em substituição da hipoteca sobre o prédio ou fracção, e quais os termos em que tal seria possível ocorrer.

Artigo 17.º: A propósito desta norma revogatória já se disse que revoga mantendo, ou seja, em vez de optar pela revogação parcial de alguns artigos do diploma actualmente em vigor, opta, o projecto em apreço, por revogar na íntegra, mantendo, contudo a quase totalidade dos artigos a que faz acrescer outros com inovações.

V. Portaria que fixa o regime de cálculo de comparticipação a fundo perdido a atribuir no âmbito do programa RECRIA

Logo no preâmbulo do projecto desta Portaria nos é indicado que terá sido realizado um estudo económico (Face aos números e indicações disponíveis...) que estará subjacente a fórmula que nos é apresentada para efectuar o competente cálculo.

Numa vertente puramente jurídica, o referido projecto não nos suscita críticas, embora se avance, desde já, que este tipo de

fórmulas deveria ter a preocupação de ser facilmente entendível pelo homem médio e que, regra geral, é até de difícil entendimento pelos técnicos competentes.

VI Projecto de Decreto — Lei de Alteração ao Regime de Renda Condicionada

6.1. Abordagem ao Regime legal vigente

O regime de renda condicionada actualmente em vigor encontra-se disperso por vários diplomas legislativos, cuja conjugação se torna essencial para o bom entendimento do mesmo.

Assim, os artigos 77.º e seguintes do RAU estabelecem um conjunto de condicionalismos e de requisitos legais aplicáveis à renda condicionada. O referido diploma, por sua vez, opera remissão para outros diplomas, que se ocupam de desenvolver os aspectos específicos do mencionado regime.

Um dos aspectos mais relevantes e que o próprio Regime do Arrendamento Urbano em 1990, aquando da sua entrada em vigor já previa, era a criação de um Código das Avaliações.

Este Código tinha como fim a determinação do valor actualizado dos fogos — peça fundamental no processo de obtenção do montante da renda condicionada — o qual deve, segundo indicação do art. 80.º do RAU, corresponder ao valor real dos mesmos.

Dado à data da entrada em vigor do RAU, em 15 de Novembro de 1990, tal Código ainda não existir, foi então estabelecido um *Regime Transitório* para vigorar enquanto tal diploma não fosse elaborado.

O referido regime fora estabelecido através de *recurso*, ao já existente, Decreto-Lei 13/86 de 23 de Janeiro de 1986, de acordo com a remissão operada pelo art. 10.º do decreto preambular do RAU.

6.2. Breve análise do Preâmbulo do Projecto de Decreto-Lei de Alteração ao Regime da Renda Condicionada

Embora se afirme no preâmbulo deste projecto, que a renda condicionada tem “como objectivo fulcral *restabelecer* uma rela-

ção de equilíbrio entre o valor actualizado do fogo e a necessidade de proporcionar ao proprietário um rendimento não especulativo do capital investido”, e ainda se acrescentar que “actua-se no sentido de incentivar a realização de obras de reabilitação dos prédios urbanos habitacionais arrendados” não deixa de ser de difícil compreensão, o facto de se querer realizar tão importante objectivo sócio-ecómico, através da perpetuação de um regime definido de *transitário*, cuja génese, o Decreto-Lei 13/86 de 23 de Janeiro, tem catorze anos de existência.

É lamentável que decorridos dez anos sobre a data de entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, o *Regime Transitório* para fixação do valor actualizado dos fogos, para efeitos de determinação da Renda Condicionada, regulado pelos artigos 4.º a 13.º e 20.º do Decreto-Lei, n.º 13/86 de 23 de Janeiro, continue a ser a base para tão importante reforma legislativa.

O que indicia que, contrariamente ao propósito de criar o tão anunciado Código das Avaliações, irá provavelmente vigorar um diploma legislativo, parcialmente decalcado de um outro, que já não se compadece com a situação actual. Isto porque, conforme se pode ler no último parágrafo do projecto do preâmbulo “substitui-se o regime dos artigos 4.º a 13.º e 20.º do Decreto-Lei n.º 13/86, *embora reproduzindo parte da sua normatividade...*”.

6.3. Análise do projecto de alteração ao regime da renda condicionada.

Artigo 1.º

Alíneas a) e b)

É reproduzido na íntegra o disposto nas alíneas a) e b) do Artigo 4.º do Decreto-lei n.º 13/86 de 23 de Janeiro de 1986.

n.º 2

Embora a estrutura da fórmula para obtenção do valor actualizado do fogo no ano de celebração do contrato seja alterada, as variantes aplicáveis são basicamente as mesmas, variando apenas a ordem do seu posicionamento.

n.º 3 e n.º 4

Não se suscitam reparos, na medida em que, estes números reproduzem na íntegra o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 13/86.

n.º 5 e n.º 6

Já por seu turno estes dois números são inovações, visto que introduzem correcções ao valor obtido através da mencionada fórmula, consoante a área útil seja inferior ou superior a 50 m².

Artigo 2.º

Os quatro números deste preceito reproduzem na íntegra o conteúdo do artigo 5.º do Decreto-Lei 13/86.

Faz-se apenas uma correcção formal a nível da pontuação. Assim, são criados dois novos números que correspondem a dois parágrafos de um só número no artigo 5.º do referido decreto.

Artigo 3.º

n.º 1 Reproduz na íntegra o número um do Artigo 6.º do Decreto-Lei 13/86 de 23 de Janeiro de 1986.

n.º 2 Não suscita reparos visto que se limita a aumentar a listagem de elementos ou equipamentos a considerar em condições deficientes.

n.º 3 Quanto à listagem referida no número anterior cria os graus de: muito mau estado; mau estado; estado razoável e bom estado aos quais atribui determinadas percentagens, substituindo assim a anterior consideração genérica de *sistemas ou elementos deficientes*, a qual era conjugada com os índices variáveis da listagem supra referida.

Melhor precisando, o método de índices para obtenção do estado de conservação do fogo é formalmente alterado, o que facilita a sua aplicação prática. Contudo, urge concluir, que a subjectividade da classificação anterior mantém-se na *versão actual*.

n.º 4 Este número é criado *ex novo* de forma a limitar a obtenção do estado de conservação negativo.

n.º 5 Neste número é feita a reprodução integral do actual n.º 3 do artigo 6.º do Decreto-Lei 13/86.

Artigo 4.º

n.º 1 e n.º 2 não apresentam carácter inovador, em virtude de reproduzir integralmente o disposto nos números 1 e 2 do Art. n.º 4 do Decreto-Lei n.º 13/86.

Parece-nos que a fixação dos preços da construção por metro quadrado de acordo com Portaria, a ser publicada anualmente, parece ser um sistema correcto de aferição de tal índice dado as variações anuais da inflação e dos preços.

n.º 3 Este número limita-se a transpor o disposto no artigo 81.º n.º 2 do RAU, com excepção de algumas entidades que não são incluídas.

n.º 4 Este número reproduz integralmente o disposto no n.º 4 do artigo 7.º do Decreto-Lei 13/86 de 23 de Janeiro.

Artigo 5.º

Este artigo (n.º 1 e n.º 2) é reproduzido na íntegra do Decreto-Lei n.º 13/86. A única alteração é sistemática, pois o coeficiente de vetustez deixa de constar de tabela anexa, como sucede actualmente, para ser incluída no corpo do decreto legislativo. O conteúdo da listagem é exactamente o mesmo.

Artigo 6.º

n.º 1 Embora o decreto preambular do RAU e o Artigo 10.º do presente projecto de alteração façam remissão apenas para os artigos 4.º a 13.º e 20.º do Dec.-Lei n.º 13/86 de 23 de Janeiro, o certo é que este número corresponde, com as devidas alterações a nível semântico, ao artigo 3.º n.º 1 do referido decreto. Não houve assim qualquer inovação, mas sim a inclusão de um dispositivo estranho às Remissões do Artigo 10.º do projecto em apreço.

n.º 2 Torna-se obrigatória a menção na notificação da fixação da renda do direito a recorrer.

n.º 3 Por razões de ordem sistemática deveria ser incluído no corpo do n.º 2. Pois a sua leitura implica um salto que cronologicamente não deveria ser posterior ao n.º 2 do artigo em apreço.

n.º 4 Transfere-se a competência das repartições de finanças na composição das comissões para a Câmara Municipal da área do prédio. Mantém-se o restante da estrutura da Comissão.

n.ºs 5, 6, 7 e 8 Altera-se o processo de avaliação a realizar pelas Comissões especiais, contudo não existem modificações de maior à excepção da aplicabilidade da lei processual civil para o Tribunal Arbitral necessário.

n.º 9 É introduzido este novo número sendo feita referência à actualização anual a que a renda obtida passa a estar sujeita.

Artigo 7.º

n.º 1 O prazo para as Comissões se pronunciarem é encurtado de 90 para 60 dias. Sendo os critérios definidos os do RAU e não da Lei 46/85.

n.º 2 Face ao n.º 2 do artigo 11.º Dec.-Lei 13/86, apenas se acrescenta que o recurso tem efeito meramente devolutivo.

Artigo 8.º

n.º 1 No tempo que medeia entre o recurso para a comissão e a decisão a ser proferida pela mesma, passa a aplicar-se a renda mais baixa oferecida, em vez de se manter a renda anterior, todo o resto mantém-se tal e qual como no n.º 1 do artigo 12.º do Dec.-Lei 13/86.

É de referir que o n.º 2 do artigo 12.º do Dec.-Lei 13/86 foi suprimido, deixando o arrendatário de ter a possibilidade de diferir no tempo o pagamento dos acertos e respectivos acréscimos.

Artigo 9.º

Reproduz na íntegra o artigo 13.º do Dec. Lei n.º 13/86, apenas se retira o quantitativo indicado na contestação como valor de referência para a obtenção do agravamento das custas.

Artigo 10.º

Remete-se, a este propósito, para a anotação feita ao artigo 6.º n.º 1.

VII Nota sobre despejos por não pagamento de renda

7.1. Proposta de redacção de um novo n.º 2 do artigo 1048.º do Código Civil

Recorde-se que, e a este propósito, nos termos do número único do actual Art. n.º 1048.º do C. C., o locatário pode fazer caducar o direito à resolução do contrato de arrendamento, com fundamento na falta de pagamento da renda ou aluguer, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito, bastando para tanto:

- pagar ou depositar as rendas em atraso e
- *indemnizar* nos termos do n.º 1 do artigo 1041.º do C. C., ou seja pagar mais 50% sobre o valor da renda ou aluguer.

A proposta de alteração do artigo em apreço faz acrescer um segundo número ao mencionado artigo, reduzindo assim a possibilidade de utilização do mecanismo acima descrito. Isto, no sentido do mesmo apenas poder ser usado uma única vez no âmbito do mesmo contrato de arrendamento.

Contudo, é de referir que tal restrição é apenas aplicável no âmbito do *arrendamento urbano*.

Segundo é nosso entendimento, a introdução desta restrição ao direito de fazer caducar a acção de despejo estaria melhor colocada e introduzida no RAU do que no Código Civil. Senão vejamos, enquanto lei geral o Código Civil regula mais do que os arrendamentos ditos *vinculísticos* — que formam o grande corpo do RAU — pois o preceito em causa é aplicável à locação em geral, compreendendo-se aqui, não só o arrendamento como também o aluguer, por razões de sistemática parece fazer mais sentido introduzir este no RAU e deixar no Código Civil as regras gerais da locação.

Melhor precisando, dado o actual Art. n.º 1048.º do C.C. corresponder à Causa de Resolução constante do Art. 64.º n.º 1 alínea a) do RAU, seria preferível introduzir mais um número neste preceito do RAU, do que criar um número dois ao artigo 1048.º do C. C. restringindo o seu âmbito de aplicação aos arrendamentos urbanos.

Por outro lado, a aplicação do mecanismo previsto na proposta de redacção do novo n.º 2 do artigo n.º 1048.º, deveria ser igualmente aplicável ao incidente processual previsto no artigo 58.º do RAU, ou seja no âmbito do *Despejo imediato*.

Pois se a intenção do legislador, a *ratio legis*, da proposta de nova redacção do artigo 1048.º n.º 2, é impedir que um arrendatário pouco sério se aproveite da morosidade processual e judiciária, continuando sem pagar as rendas devidas, então dever-se-ia aplicar de igual forma, a este despejo imediato, a restrição agora em apreço e a introduzir ao abrigo da presente autorização legislativa.

7.2. Proposta de redacção de um novo artigo 56-A.º do Regime do Arrendamento Urbano

Assim, a redacção proposta para o número dois do art. 56.º-A do RAU, parece ir contra a lei geral. Isto é, derroga-a ao conceder um prazo mais alargado ao Réu para fazer caducar a acção contra si proposta. Contudo, esta derrogação apenas aplicável ao arrendatário *urbano*, parece ir frontalmente contra o espírito, do presente projecto de alteração do RAU. Concretizando, não parece fazer sentido, por um lado conceder ao arrendatário a possibilidade de utilizar uma e única vez o direito de fazer caducar a acção de despejo — Proposta de Redacção do Novo n.º 2 do Artigo 1048.º do Código Civil — e por outro lado estender ou alargar o prazo para o exercício de tal direito.

Quanto ao n.º 4 da proposta de redacção do novo art.º 56.º-A do RAU, o disposto neste artigo limita-se a repetir o conteúdo do artigo seguinte — artigo 57.º n.º 1 — entendemos, como tal, desnecessária a sua introdução pela presente proposta.

Este é, salvo melhor opinião, o meu parecer.