



IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO

ALTERAÇÕES AO NOVO RÉGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Foi publicada no passado dia 14 de junho de 2017 – com entrada em vigor a 15 de junho de 2017 –, a Lei n.º 43/2017, que introduz alterações significativas ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”), ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados e ao Código Civil (em matéria de arrendamento).

Foi publicada no passado dia 14 de junho de 2017 – com entrada em vigor a 15 de junho de 2017 –, a Lei n.º 43/2017, que introduz alterações significativas ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”)¹, ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados² e ao Código Civil (em matéria de arrendamento).

I. ALTERAÇÕES AO NRAU

Em traços gerais, a Lei agora publicada altera de forma profunda os períodos transitórios de limitação legal ao valor da renda mensal suportada pelo arrendatário e, bem assim, de submissão de contratos de arrendamento “antigos”³ ao NRAU, introduzindo ainda outras particularidades relevantes.

Em especial, e no âmbito do processo de atualização extraordinária de renda e transição dos referidos contratos de arrendamento para o NRAU (introduzido pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto), foram introduzidas as seguintes alterações:

CONTRATOS PARA FINS HABITACIONAIS

- Caso o arrendatário invoque a comprove que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (“RABC”) do seu agregado familiar é inferior a cinco Remunerações Mínimas Nacionais Anuais (“RMNA”), o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de **oito anos** (até aqui cinco anos) a contar da receção, pelo senhorio da resposta do arrendatário no âmbito do referido processo;
- São criados três novos escalões de limitação da renda a suportar pelo arrendatário durante o referido período de oito anos, determinados em função do RABC do seu agregado familiar (e com limite máximo anual correspondente a 1/15 do valor de avaliação do locado nos termos do CIMI), designadamente: **(i) máximo de 15%, no caso de o rendimento ser inferior a € 1000 mensais; (ii) máximo de 13%, no caso de o rendimento ser inferior a € 750 mensais; e (iii) máximo de 10%, no caso de o rendimento ser inferior a € 500,00;**

1 Aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e alterado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro e pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

2 Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro e pelas Leis n.ºs 30/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro e 42/2017, de 14 de junho.

3 Isto é, contratos para fins habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, com entrada em vigor a 15 de novembro de 1990 e contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, em vigor desde 5 de outubro de 1995.

- Findo o referido prazo de oito anos, o senhorio pode voltar a promover a transição do contrato para o NRAU, fixando-se, em caso de silêncio ou desacordo entre as partes acerca do tipo ou duração do contrato, um prazo certo de **cinco anos** (até aqui dois anos);
- Relativamente aos contratos em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e, adicionalmente, haja invocado e comprovado que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o valor da renda (limitado ao valor efetivo do RABC) vigora por um período de **dez anos** (anteriormente cinco anos).

CONTRATOS PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

- Caso, no âmbito do processo de atualização extraordinária de renda e transição para o NRAU, o arrendatário invoque a comprove alguma das circunstâncias a que a lei atribui proteção especial⁴, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de **dez anos** (até aqui cinco anos) a contar da receção, pelo senhorio da resposta do arrendatário no âmbito do referido processo;

⁴ São circunstâncias a que a lei atribui proteção especial, as seguintes: (i) Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa; (ii) Que no locado funciona uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional; (iii) Que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes, nos termos previstos na Lei n.º 2/82, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 12/85, de 20 de junho; (v) Que existe no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico (esta última circunstância introduzida pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho).

Finalmente, chama-se a atenção para (...) O aumento de dois para três meses, do período de mora no pagamento da renda, encargos ou despesas da responsabilidade do arrendatário como fundamento para a resolução do contrato de arrendamento; e a fixação de um prazo contratual certo de cinco anos (antes dois anos), no silêncio das partes quanto a esse respeito.

- A limitação da renda a um limite máximo anual correspondente a 1/15 do valor de avaliação do locado nos termos do CIMI passa a aplicar-se agora durante o referido período de **dez anos**;
- Findo tal período de dez anos, o senhorio pode voltar a promover a transição do contrato para o NRAU, fixando-se, em caso de silêncio ou desacordo entre as partes acerca do tipo ou duração do contrato, um prazo certo de **cinco anos** (até aqui três anos).

II. ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DAS OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

Adicionalmente, a Lei ora publicada introduz alterações materiais ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, das quais se destacam as seguintes:

- É redefinido o conjunto de obras que podem fundamentar a denúncia de contratos de arrendamento de duração indeterminada, em particular exigindo-se determinados critérios no que respeita ao **nível de conservação do locado e, bem assim, ao correspondente custo**;

- É atribuída ao arrendatário, de forma expressa, a faculdade de **consulta ou emissão de reprodução ou certidão** do processo respeitante ao controlo prévio urbanístico respeitante ao locado;

- A denúncia de contrato de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos obriga o senhorio⁵, mediante acordo e em alternativa⁶:

a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a **dois anos de renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado** (até aqui um ano de renda);

b) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a **três anos** (até aqui dois anos)

- O prazo para desocupação do imóvel passa a ser de **60 dias** (até agora 15 dias) após confirmação da denúncia pelo senhorio (ou até ao termo do prazo de seis meses da sua comunicação inicial, se posterior);

- A indemnização acima referida deverá ser paga: (i) metade após confirmação da denúncia e (ii) o restante no ato de entrega do locado (antes integralmente com a entrega).

⁵ De notar, no entanto, que o regime apresenta especificidades relevantes no caso de contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

⁶ Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 60 dias a contar da receção pelo arrendatário da comunicação de denúncia efetuada pelo senhorio, aplica-se o previsto na alínea a).

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

JUNHO 2017

- No caso de contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% em que tenha havido realojamento do arrendatário na sequência de denúncia do contrato anterior, a morte do arrendatário não determina a caducidade do novo contrato, **transmitindo-se nos termos gerais da Lei⁷**;
- O arrendatário no contrato de arrendamento objeto de denúncia passa a ser titular de **direito de preferência** no âmbito de novo arrendamento celebrado pelo senhorio, no prazo de dois anos contado da cessação do primeiro.

III. ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL

Finalmente, chama-se a atenção para a circunstância de a Lei n.º 43/2017, de 14 de junho ter introduzido alterações ao próprio Código Civil, em matéria de arrendamento, merecendo particular destaque:

- O aumento de dois para **três meses**, do período de mora no pagamento da renda, encargos ou despesas da responsabilidade do arrendatário como fundamento para a resolução do contrato de arrendamento; e
- A fixação de um prazo contratual certo de **cinco anos** (antes dois anos), no silêncio das partes quanto a esse respeito.



JOSÉ LOURENÇO

S/ título, 2006 (detalhe)

Acrílico S/ tela
97 x 162 cm

Obra da Coleção da Fundação PLMJ

⁷ Aplicando-se em particular o regime previsto no artigo 57.º do NRAU, conforme determina o novo artigo 57.º-A, aditado pela Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Tiago Mendonça de Castro** (tiago.mendoncadcastro@plmj.pt) ou **Sofia Coutinho** (sofia.coutinho@plmj.pt)

 Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano
Who's Who Legal 2016, 2015, 2011-2006
Chambers European Excellence Awards 2014, 2012, 2009

 Sociedade de Advogados Ibérica do Ano
The Lawyer European Awards 2015-2012

 Top 5 - Game Changers dos últimos 10 anos
Top 50 - Sociedades de Advogados mais Inovadoras da Europa
Financial Times - Innovative Lawyers Awards 2015 - 2011