



Contratos habitacionais deixam de ter prazo mínimo de duração

Consultório do Arrendamento

O Económico, em parceria com cinco escritórios de advogados, responde às dúvidas sobre as rendas.

arrendamento@economico.pt

O Diário Económico responde às dúvidas dos leitores sobre a proposta de lei do Governo sobre arrendamento. Conheça algumas das respostas dadas pela sociedade PLMJ. Pode consultar todas as respostas em www.economico.pt.

Sou administrador de um prédio e em reunião de condomínio realizada a 16 de Janeiro deste ano, decidiu a Assembleia de condóminos por unanimidade, baixar a renda existente da fracção alugada à 10 anos propriedade do condomínio, no seguimento do pedido por escrito subscrito pelo arrendatário por estar numa situação de dificuldades financeiras, razões que foram aceites pelos condóminos. A renda é de 438 euros e a Assembleia aprovou baixar para 350 euros. Gostaria que me ajudassem nas seguintes questões: É possível baixar-se a renda, num contrato que tem 10 anos? Emite-se somente novo recibo ou torna-se necessário execu-

tar novo contrato?

Independentemente da duração do contrato de arrendamento, e na medida em que as partes estejam de acordo, não há qualquer entrave à redução do montante da renda, sendo, no entanto, aconselhável que as partes celebrem um aditamento - o qual deverá revestir a forma escrita - nos termos do qual é acordada a referida redução.

Tenho duas casas para arrendar agora. O que acontece? Quais as leis pelas quais as posso arrendar? Não se pode fazer contrato de dois anos ou de cinco anos?

Actualmente, e até à publicação e entrada em vigor da Proposta de Lei, permanece em vigor o

NRAU pelo que, até essa data, os contratos de arrendamento deverão ser celebrados de acordo com as disposições previstas no NRAU. De acordo com o NRAU, os contratos de arrendamento para fins habitacionais deverão ser celebrados por um período mínimo de cinco anos salvo se o contrato de arrendamento se destinar a habitação não permanente do arrendatário ou para fins especiais transitórios (designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos), caso em que pode ser acordado um prazo de duração inferior. Consequentemente, excepto nestas situações excepcionais, o contrato terá de ter um mínimo de

cinco anos. A Proposta de Lei prevê, contudo, a eliminação da exigência de um período de vigência mínima para os contratos de arrendamento para habitação, deixando total liberdade contratual ao senhorio e ao arrendatário para estipularem o prazo de duração que melhor se ajuste às respectivas necessidades, prevendo apenas que, na ausência de estipulação das partes, o contrato se considere celebrado, com prazo certo, pelo período de dois anos. Porém, para que tais regras passem a ser aplicadas, terá que ser aprovada a Proposta de Lei e terão que entrar em vigor as disposições legais tais como alteradas. ■