

Alterações ao Regime do Arrendamento Urbano

Na reunião de Conselho de Ministros de 29.12.2011, o Governo aprovou as alterações ao regime do Arrendamento Urbano.

A proposta segue agora para a Assembleia da República, onde poderão vir ser introduzidas modificações até à sua aprovação.

O Governo refere que estas alterações têm por finalidade dinamizar o mercado de arrendamento, através de uma maior flexibilização e segurança jurídica, bem como para impulsionar a reabilitação urbana.

Esta proposta legislativa do Governo ainda não foi divulgada. A presente informação foi elaborada com base nas declarações públicas da Ministra da tutela e no documento síntese que o Governo disponibilizou.

I - Rendas Antigas

As principais alterações são a nível das designadas rendas antigas, ou seja as rendas em vigor nos contratos de:

- arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do RAU (ou seja até 19.11.1990)
- arrendamento não habitacionais celebrados antes da vigência do DL n.º 257/95, ou seja antes de 05.10.1995.

Tratam-se das datas até às quais cada um destes tipos de contratos tinham, obrigatoriamente e por imposição legal, a natureza de arrendamentos vinculísticos.

Os contratos vinculísticos são aqueles em que as partes consagravam um prazo de duração (por ex., 6 meses) mas em que o Senhorio não podia fazer cessar o contrato para o termo deste prazo (o inicial ou os das renovações), denúncia que só era possível ser feita pelo Arrendatário.

a) Arrendamentos Habitacionais

O Senhorio passará a dispor da faculdade de iniciar o processo de actualização destas rendas e de alteração do contrato.

Este mecanismo será baseado numa negociação particular entre o Senhorio e o Arrendatário, a desenrolar-se da seguinte forma:

i) Proposta do Senhorio: o Senhorio propõe ao Arrendatário o valor de actualização da renda, o tipo de contrato (de prazo certo ou de duração indeterminada) e a sua duração;

O Arrendatário pode denunciar o contrato, aceitar a proposta do Senhorio, apresentar uma contraproposta ou invocar circunstâncias excepcionais.

ii) Denúncia pelo Arrendatário: Se o Arrendatário denunciar o contrato dispõe de 3 meses (2+1) para desocupar o locado e não haverá actualização de renda;

iii) Arrendatário aceita a proposta: Se o Arrendatário aceitar a proposta, a renda é actualizada para o



valor proposto pelo Senhorio e o contrato passará a ser de prazo certo de 5 anos, salvo se as partes acordarem quanto a outro tipo de contrato e de duração;

iv) Arrendatário contrapropõe: O Arrendatário pode apresentar uma contraproposta ao Senhorio, tanto a nível da renda como do tipo de contrato de arrendamento e da sua duração.

iv.a) Se o Senhorio aceitar a contraproposta, a renda é actualizada para o valor contraproposto pelo Arrendatário e o contrato passará a ser de prazo certo de 5 anos, salvo se as partes acordarem quanto a outro tipo de contrato e de duração;

iv.b) Se não aceitar a contraproposta do Arrendatário, o Senhorio poderá:

- Denunciar o contrato, com pagamento ao Arrendatário de indemnização equivalente a 5 anos de renda, em montante de renda mensal que corresponderá à média entre o valor proposto pelo Senhorio e o valor contraproposto pelo Arrendatário;
- Actualizar a renda de acordo com o valor da habitação, passando o contrato a ser de prazo certo pelo prazo de 5 anos.

v) Arrendatário invoca carência económica: Se o Arrendatário invocar circunstâncias de carência económica poderá ser fixado um período transitório de 5 anos em que a actualização da renda estará limitada ao máximo de taxa de esforço de 25% do rendimento do agregado, com o tecto de 1/15 do valor da habitação. Para rendimentos inferiores a 500,00€ a taxa de esforço será de 10%.

Decorrido este período transitório de 5 anos, o Senhorio poderá actualizar a renda para valores de mercado, competindo à Segurança Social encontrar resposta para a situação de carência, se esta se mantiver.

vi) Arrendatários idosos ou deficientes: Se o Arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência de mais de 60% (e não estiver na situação de carência económica referida na alínea anterior) a renda poderá ser actualizada por procedimento iniciado pelo Senhorio, sendo aplicáveis as regras de negociação referidas nas alíneas **i)** a **iv)**. Porém, e em qualquer caso, não haverá alteração do tipo de contrato de arrendamento (que se manterá como vinculístico) e não haverá a cessação do arrendamento, que continuará em vigor, salvo se houver acordo do Arrendatário para o efeito.

b) Arrendamentos Não Habitacionais

Nos arrendamentos não habitacionais (celebrados antes de 05 de Outubro de 1995) aplica-se o mesmo regime de negociação referido nas alíneas **i)** a **iv)** do ponto anterior.

A única excepção serão os casos dos Arrendatários que sejam qualificados como microentidades. Nestes casos o Arrendatário beneficiará de um período transitório de 5 anos.

O conceito de microentidade equivalerá, entre outros, ao facto de ter um volume de negócios líquido não superior a € 500.000,00.

II - Transmissão por Morte nos Contratos Habitacionais Antigos

Procede-se à alteração do regime de transmissão por morte nos contratos de arrendamento celebrados antes de 19.11.1990.

No regime actualmente em vigor esta transmissão poderia operar-se para qualquer ascendente, havendo transmissão sucessiva entre pais, ascendentes e filhos.

As alterações agora aprovadas correspondem ao seguinte:



- a) Limita-se a transmissão por morte para ascendentes em 1º grau (ou seja, para os pais do Arrendatário);
- b) Elimina-se a possibilidade de transmissões sucessivas;
- c) Impede-se a transmissão para pessoa com outra habitação no mesmo concelho;
- d) A transmissão implica a transição do contrato para um novo regime de contrato, com prazo de 2 anos, nos casos de transmissão para ascendente que viva com o Arrendatário e tenha idade inferior a 65 anos ou para descendente quando este fizer 18 anos ou, estando ainda a estudar, 26 anos.

III - Denúncia dos Arrendamentos Vinculísticos Recentes

Procede-se à alteração do regime de denúncia dos contratos vinculísticos que tenham sido celebrados após 19.11.1990 (habitacionais) ou após 05.10.1995 (não habitacionais).

a) Arrendamentos Habitacionais

Nos contratos vinculísticos que tenham sido celebrados na vigência do RAU (ou seja, entre 19.11.1990 e 26.06.2006) o Senhorio poderá proceder à respectiva denúncia, de forma livre e mediante uma antecedência de 2 anos.

Esta faculdade não poderá ser usada pelo Senhorio se o Arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.

b) Arrendamentos Não Habitacionais

Nos contratos vinculísticos que tenham sido celebrados na vigência do Dec. Lei 257/95, RAU (ou seja, entre 05.10.1995 e 26.06.2006) o Senhorio passará a poder proceder à respectiva denúncia, de forma livre e mediante uma antecedência de 2 anos, não estando prevista qualquer exceção.

IV - Alteração do Prazo nos Arrendamentos Futuros

Esta alteração legislativa também incide sobre os prazos dos contratos de arrendamento que venham a ser celebrados após a sua entrada em vigor.

a) Arrendamentos Habitacionais

No regime em vigor, os arrendamentos habitacionais teriam que ser celebrados com um prazo de vigência mínima de 5 (cinco) anos, com exceção das situações, devidamente fundamentadas, de arrendamentos para fim especial e transitório.

Nas alterações agora aprovadas, deixa de existir qualquer prazo mínimo para a vigência dos contratos de arrendamento habitacional. Deste modo, o Senhorio e o Arrendatário poderão negociar livremente as condições do prazo de vigência do contrato.

No silêncio das partes, os contratos de arrendamento habitacional consideram-se celebrados pelo prazo de 2 (dois) anos.

b) Arrendamentos Não Habitacionais

Mantém-se a liberdade das partes negociarem as condições de duração, denúncia ou oposição à renovação. Porém, se as partes nada estipularem no contrato considera-se que o arrendamento é celebrado pelo prazo de 5 anos (em vez do prazo de 10 anos que se encontra em vigor).



V - Despejo por mora ou falta de pagamento de Renda

O Senhorio passa a poder proceder à resolução do arrendamento após dois meses em que o Arrendatário não pague ou se atrase no pagamento da renda.

No mês seguinte o Arrendatário ainda poderá proceder ao pagamento (com a indemnização de 50%), caso em que a resolução do contrato fica sem efeito. Porém, o Arrendatário só poderá, durante a vigência do contrato e após a entrada em vigor destas alterações, usar desta faculdade por uma vez.

Na prática, o despejo passa a ser possível ao fim de 3 meses (2+1) ou após novo atraso de pagamento de renda durante 2 meses.

Os atrasos reiterados no pagamento da renda que sejam superiores a 8 (oito) dias e por 4 (quatro) vezes, seguidas ou interpoladas no período de 1 (um) ano, conferem ao Senhorio o direito de resolver o contrato.

VI - Procedimento de Despejo

É criado um mecanismo especial de despejo, que decorre no Balcão Nacional de Arrendamento e que é aplicável às seguintes situações de fundamento de despejo:

- a) Por cessação do contrato de arrendamento:
 - por revogação;
 - por caducidade, pelo decurso do prazo;
 - por oposição à renovação;
 - por denúncia.
- b) Por resolução do contrato de arrendamento
 - por não pagamento de renda por mais de 2 meses;
 - por oposição do Arrendatário à realização de obras coercivas.
- c) Por denúncia do contrato de arrendamento
 - em caso de necessidade do locado para habitação do Senhorio;
 - para demolição ou realização de obras profundas.

Os procedimentos a seguir no Balcão Nacional de Arrendamento (BNA) são os seguintes:

- i. O Senhorio pode apresentar o pedido de despejo no BNA com base num daqueles fundamentos;
- ii. O BNA notifica o Arrendatário;
- iii. Se o Arrendatário não deduzir oposição, o BNA emite um título de desocupação, podendo o Senhorio promover a efectivação do mesmo, só havendo intervenção do Tribunal se for necessário autorizar a entrada no domicílio do Arrendatário (carácter urgente);
- iv. Se o Arrendatário deduzir oposição, é aberto um processo especial e urgente, onde o Arrendatário paga caução e deposita as rendas devidas no decurso do processo. Se alguma das partes utilizar abusivamente este procedimento incorre em multa igual a 10 vezes a taxa de justiça devida.

VII - Reabilitação Urbana

Nos **arrendamentos habitacionais**, a denúncia do contrato para o Senhorio proceder à demolição ou à realização de obras profundas passa a operar-se por mera comunicação remetida ao Arrendatário. Deixa de ser exigido o recurso à acção judicial.

Estipula-se um prazo de 30 (trinta) dias para que o Senhorio e o Arrendatário cheguem a acordo. Na falta de acordo, durante este prazo, o Senhorio terá que pagar a indemnização. A indemnização é fixada em 6 meses do valor de renda.

A não execução das obras por motivo imputável ao Senhorio, constitui-o na obrigação de pagar uma indemnização ao Arrendatário correspondente a 10 (dez) anos de renda.

Nos contratos de arrendamento celebrados antes de 19.11.1990 a denúncia para demolição ou obras profundas também opera por mera comunicação do Senhorio ao Arrendatário. Caso, nestes contratos anteriores a 1990, o Arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência superior a 60%, o Senhorio é obrigado a realojar o Arrendatário no mesmo concelho e em condições análogas.

Não está nada previsto para os **arrendamentos não habitacionais**, embora se possa pressupor que o regime acima referido venha a ser aplicável também aos não habitacionais.

VIII - Regime Fiscal

Está prevista a possibilidade de ser criada uma taxa especial de 25% em sede IRS, para os rendimentos prediais, com o objectivo de promover a colocação de imóveis no mercado de arrendamento.

IX - Entrada em Vigor

Estas alterações entrarão em vigor no segundo semestre de 2012, embora parte destas disposições só entrem em vigor a partir de 2013.

Os casos de negociação de renda em que seja necessária a avaliação do imóvel fica dependente do trabalho a realizar ao longo do ano de 2012, para efeitos de actualização do IMI e que se prevê só estar concluído no final de 2012.

Contactos dos responsáveis da Área de prática: Luís Filipe Carvalho lf.carvalho@abbc.pt

"Esta newsletter é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação das situações em concreto.
Caso pretenda deixar de receber a nossa newsletter, agradecemos o envio de e-mail para o seguinte endereço: abbc.info@abbc.pt"