

As Novas Regras do Arrendamento Urbano

O cumprimento das medidas previstas no Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional conduziram a diversas alterações legislativas nos setores com impacto económico.

A par das compromissos assumidos por Portugal, verifica-se que as atuais dificuldades em obter financiamento junto das instituições bancárias para a aquisição de casa própria tornaram o mercado do arrendamento mais atrativo para os futuros arrendatários.

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, vem alterar as disposições legais que regulam o arrendamento urbano com vista a criar incentivos aos proprietários para investir no mercado do arrendamento.

Criam-se mecanismos mais céleres e simplificados para cessar o contrato de arrendamento em caso de incumprimento, reduzem-se os prazos de aviso prévio relativos à cessação do contrato e à sua duração. Por outro lado, estabelece-se um regime de atualização de rendas com o objetivo de uniformizar a legislação aplicável aos contratos de arrendamento atualmente em vigor e permitir a reabilitação urbana. Neste âmbito são ainda criados mecanismos de proteção a favor dos arrendatários mais desfavorecidos e idosos.

As alterações entram em vigor em 12 novembro de 2012.

A. Alteração ao Regime do Código Civil

1. Forma, duração e renovações

- Estabelece-se a obrigatoriedade de todos os contratos de arrendamento serem celebrados por escrito.

- Na falta de estipulação das partes, o contrato considera-se celebrado pelo período de dois anos.
- Os contratos renovam-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração, exceto se celebrado por prazo não superior a trinta dias.

2. Fundamento de resolução pelo Senhorio

- É reduzida de três para dois meses a verificação de situação de mora do arrendatário no pagamento das rendas, encargos ou despesas. Contudo, prevê-se a possibilidade da resolução ficar sem efeito caso o arrendatário efetue o pagamento da renda em atraso no mês seguinte à data da resolução. O recurso a este mecanismo por parte do arrendatário apenas poderá ocorrer por uma única vez.
- Com fundamento na quebra de confiança entre as partes, passa igualmente a constituir motivo de resolução do contrato de arrendamento a mora no pagamento da renda superior a oito dias, por mais quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses.
- Como causa de resolução do contrato, é eliminada a referência a situação de violação "*grave*" e "*reiterada*" para a resolução do contrato por violação das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio; é também causa de resolução o uso de prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio.

3. Fundamento de resolução pelo Arrendatário

- É fundamento de resolução pelo arrendatário a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado e, em geral, a aptidão deste para o uso previsto no contrato.

4. Oposição à renovação deduzida pelo Senhorio

- A lei disponha que a oposição à renovação pelo senhorio não podia ser inferior a um ano do termo do contrato. Com as recentes alterações, o prazo de antecedência é definido de acordo com a duração do contrato, nos seguintes termos:
 - Duzentos e quarenta dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
 - Cento e vinte dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
 - Sessenta dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
 - Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

5. Oposição à renovação pelo Arrendatário

- São igualmente reduzidos os prazos para o arrendatário se opor à renovação do contrato, determinados agora em função da duração do contrato:

- Cento e vinte dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- Noventa dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- Sessenta dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

6. Denúncia pelo arrendatário:

- Decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio e com a seguinte antecedência mínima:
 - Cento e vinte dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;
 - Sessenta dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano;
 - Antes a denuncia era após seis meses de duração do contrato com uma antecedência não inferior a cento e vinte dias.
 - Note-se que o anterior regime previa a possibilidade denuncia após seis meses de duração efetiva do contrato.
- As recentes alterações possibilitam ainda ao arrendatário denunciar a todo o tempo o contrato quando o senhorio impedir a sua renovação automática. A denúncia deverá ser comunicada com uma antecedência não inferior a

trinta dias do termo pretendido do contrato.

7. Contratos de duração indeterminada

- O prazo de antecedência de denúncia do contrato de arrendamento de duração indeterminada é reduzido para sessenta dias quando o contrato, à data da comunicação, tiver até um ano de duração efetiva. Contudo, mantém-se o prazo de cento e vinte dias para os contratos que há data da comunicação tenham um ano ou mais de duração efetiva.
- À semelhança dos contratos com prazo certo, o novo regime prevê a possibilidade do arrendatário denunciar a todo o tempo o contrato de arrendamento quando o senhorio impedir a renovação automática do contrato.
- Ao elenco das causas que legitimam a denúncia do contrato de duração indeterminada é aditada a necessidade da realização das obras ou restauros que obriguem à desocupação do locado, reduzindo-se de cinco para dois anos a antecedência com que deve ser realizada a comunicação ao arrendatário. Nestas situações, prevê-se uma penalização caso o senhorio não inicie as obras no prazo de seis meses contados da desocupação do locado correspondente ao pagamento de uma indemnização no valor de dez anos de renda.
- No âmbito do direito de denúncia para habitação do senhorio, é reduzido de cinco para dois anos a duração do título de propriedade do prédio e é excluído o requisito da existência de casa arrendada pelo senhorio.
- A duração do contrato é reduzida de dez para cinco anos na falta de estipulação pelas partes.

B. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime

Contratos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro

- Relativamente aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, e reconhecendo a excessiva complexidade e ineficácia do regime de atualização de rendas criado pela reforma de 2006, opta-se agora pela promoção do diálogo entre as partes, que deverão procurar alcançar um acordo quanto à manutenção do contrato, salvaguardando sempre os casos de arrendatários com carência económica e/ou idade igual ou superior a sessenta e cinco anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, nos arrendamentos para habitação, e as micro entidades, nos arrendamentos para fins não habitacionais.

Atualização de rendas

- Cria-se um mecanismo de negociação da renda, a iniciar pelo senhorio, que deve propor o valor de atualização da renda e o tipo e a duração do contrato que pretende. Por sua vez, o arrendatário pode responder (i) aceitando a proposta, (ii) contrapondo nova renda, tipo e duração do contrato, ou (iii) denunciando o contrato de arrendamento:
 - (i) se o arrendatário aceitar a proposta, o valor da renda é atualizado, considerando-se o contrato celebrado por prazo certo, por cinco anos, a menos que as partes acordem noutra duração;

Arrendamento Urbano

(ii) Caso o arrendatário apresente uma contraproposta e o senhorio não aceite o valor da renda proposto:

- o senhorio pode denunciar o contrato, pagando ao arrendatário uma indemnização correspondente a cinco anos do valor médio das rendas propostas por cada um deles, a qual é agravada se o acordo se frustrar por pequenas margens; ou
- o senhorio pode optar pela atualização da renda de acordo com o valor patrimonial tributário do locado, caso em que o contrato se considera celebrado por prazo certo, por cinco anos.

Em caso de denúncia pelo senhorio, o arrendatário deve desocupar o locado num prazo de sete meses, o qual poderá ser elevado para treze meses caso exista crianças ou estudantes no agregado familiar do arrendatário.

(iii) O arrendatário que, face ao procedimento desencadeado pelo senhorio, opte pela denúncia do contrato de arrendamento, deve desocupar o locado em três meses, não havendo, nesse caso, lugar a atualização da renda ou ao recebimento de indemnização pela cessação do contrato.

- O arrendatário, na sua resposta ao processo de atualização da renda desencadeado pelo senhorio, pode também invocar e comprovar que o seu agregado familiar tem um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA).
- Nestas situações a atualização da renda corresponderá, durante um período transitório de cinco anos, a um máximo de 25% ou de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário, consoante o rendimento do agregado seja su-

perior ou inferior a quinhentos euros mensais, respetivamente, sempre com o limite de $\frac{1}{15}$ do valor do locado, determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel.

- Durante este período, salvo acordo entre as partes, não pode ocorrer a cessação do contrato ou a alteração do tipo de contrato.
- Findo o período de cinco anos, ou no decurso do mesmo no caso de o rendimento do agregado familiar do arrendatário elevar-se para valores iguais ou superiores a cinco RMNA, a renda passa a poder ser atualizada nos termos gerais.
- Por sua vez, caso o arrendatário, na sua resposta, invoque e comprove ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, poderá haver atualização de renda pelo valor negociado ou pelo valor do locado determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, exceto se se verificar simultaneamente uma situação de carência económica.
- As razões de mobilidade associadas à idade justificam também que, pretendendo proceder à demolição ou à realização de obra de remodelação ou restauro profundos que impliquem a desocupação do locado, o senhorio possa denunciar o contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada por mera comunicação, mas, no caso de arrendatário com idade igual ou superior a sessenta e cinco anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, assegurando o respetivo realojamento no mesmo concelho, em condições análogas às que aquele detinha. Nos demais casos, mantém-se o regime supletivo do pagamento da indemnização correspondente.
- No que respeita aos arrendamentos para fins não habitacionais, consagra-se um regime

especial apenas para as micro entidades. Nesta medida, prevê-se um regime transitório de cinco anos, durante o qual apenas pode ser atualizada a renda, por referência ao valor do locado. Findo esse período, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU nos termos gerais.

Transmissão dos contratos

- A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, procede ainda à alteração do regime da transmissão dos contratos de arrendamento para habitação antigos:
 - Eliminando a possibilidade de transmissões sucessivas e a transmissão para quem tenha casa própria ou arrendada no mesmo concelho;
 - Permitindo, em alguns casos, a transição integral para o novo regime através da alteração do tipo de contrato.
- Assim, sempre que a transmissão ocorra para ascendente que viva com o arrendatário e tenha idade inferior a sessenta e cinco anos, o contrato considera-se celebrado por prazo certo de dois anos, salvo outro acordo das partes. O mesmo sucede quando, transmitindo-se o direito ao arrendamento para menor que viva com o primitivo arrendatário, aquele perfizer dezoito anos ou, estando ainda a estudar, vinte e seis anos.

Contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro

- Prevê-se a possibilidade de livre denúncia pelo senhorio dos contratos celebrados por duração indeterminada nos mesmos termos aplicáveis aos novos contratos.

- Esta regra apenas é excepcionada quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a sessenta e cinco anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, em consonância com idêntica proteção já conferida, e que se mantém, relativamente à denúncia para habitação do senhorio.

C. Agilização do procedimento de despejo: o Procedimento Especial de Despejo

- Até à entrada em vigor das recentes alterações ao regime do arrendamento urbano, o senhorio tinha que recorrer a um processo de despejo apresentado junto do Tribunal em caso de cessação do contrato de arrendamento sem desocupação do locado pelo arrendatário.
- Com fundamento na criação de um contrato mais seguro e com mecanismos que permitam reagir com eficácia ao incumprimento, é criado o procedimento especial de despejo, um novo procedimento extrajudicial que permite que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz, num prazo médio estimado de três meses, nas situações de (i) cessação do contrato por revogação, (ii) denúncia livre pelo senhorio, (iii) oposição à renovação, (iv) denúncia para habitação do senhorio ou filhos ou para obras profundas, (v) denúncia pelo arrendatário, (vi) caducidade do contrato pelo decurso do prazo, (vii) resolução do contrato por não pagamento das rendas por mais de dois meses, ou (viii) oposição do arrendatário a obras coercivas.
- Com vista a assegurar a tramitação do novo processo é criado o Banco Nacional do Arrendamento (BNA).

Arrendamento Urbano

- O procedimento inicia-se com a apresentação de um requerimento de despejo junto do BNA, o qual promove de imediato a notificação ao inquilino. Se não for deduzida oposição, o BNA emite um título de desocupação do locado.
- Nesta situação apenas existe recurso à intervenção do tribunal, com carácter urgente, para autorização de entrada no domicílio caso o arrendatário se recuse a desocupar o imóvel.
- Caso seja deduzida oposição pelo arrendatário há lugar a intervenção de um juiz num processo judicial especial e urgente, sujeito à prestação de caução e ao depósito das rendas vencidas pelo arrendatário.
- Após a reconversão do requerimento de despejo em título para desocupação do locado, o agente de execução, o notário ou, na falta destes ou sempre que a lei lhe atribua essa competência, o oficial de justiça, desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel.
- Neste procedimento o senhorio pode pedir também o pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso.
- Contudo, note-se que apenas é legítimo recorrer a este novo procedimento especial de despejo quando esteja em causa um contrato de arrendamento com imposto de selo pago.

Endereço: Rua da Escola Politécnica, 167, 1º 1250-101 Lisboa

Telefone: +351 218 297 210 | Fax: +351 218 243 261

Email: lisboa@ammoura.pt | Web: www.ammoura.pt