

ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO

Decorridos seis anos, sobre o Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”), aprovado pela Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro (que entrou em vigor em 28 de Junho de 2006), surge uma nova reforma do regime do arrendamento urbano com a Lei 31/2012 de 14 de Agosto que entra em vigor 90 dias após a sua publicação, ou seja a 12 de Novembro de 2012.

De acordo com a referida Lei 31/2012 todos os contratos de arrendamento urbanos devem ser reduzidos a escrito.

Relativamente à duração dos contratos para habitação, deixa de existir qualquer limite mínimo de duração do arrendamento, sendo que no caso das partes nada preverem, os contratos consideram-se celebrados com prazo certo, pelo período de dois anos. Na falta de estipulação da duração nos contratos não habitacionais, presume-se que os mesmos são celebrados com prazo certo, pelo período de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com um pré-aviso inferior a um ano.

Introduziram-se prazos distintos para a realização das comunicações necessárias para o Senhorio se opor à renovação automática do contrato, designadamente a comunicação ao Arrendatário deverá ser efectuada com uma antecedência mínima de:

- i) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- ii) 120 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;
- iii) 60 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;
- iv) 1/3 do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

Prevê-se agora, no caso do Senhorio se opor à renovação do contrato, a possibilidade do Arrendatário denunciar o mesmo a todo o tempo, mediante comunicação a enviar com uma antecedência não inferior a trinta dias do termo pretendido do contrato.

O Arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato com prazo certo, mediante comunicação a Senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- i) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- ii) 90 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;



IMOBILIÁRIO

Nos contratos não habitacionais, presume-se que os mesmos são celebrados com prazo certo, pelo período de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com um pré-aviso inferior a um ano

- iii) 60 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;
- iv) 1/3 do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

Quanto à denúncia, decorrido 1/3 do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o Arrendatário pode denunciá-lo a qualquer momento, mediante comunicação com a seguinte antecedência mínima:

- i) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano; ou
- ii) 60 dias nas restantes situações.

Nos contratos de arrendamento de duração indeterminada, após seis meses de duração efectiva do contrato, o Arrendatário pode denunciar a todo o tempo o mesmo sendo aplicável o regime acima referido, com as necessárias adaptações.

Institui-se o regime da denúncia livre pelo Senhorio nos contratos de duração indeterminada mediante comunicação ao Arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação, aplicando-se tal regime quer aos contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (“RAU”) quer aos contratos não habitacionais celebrados depois do DL 257/95 de 30 de Setembro, salvo se o Arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.

Sempre que o Senhorio denuncie o contrato nestes termos, o Arrendatário pode denunciá-lo, mediante notificação ao Senhorio com antecedência não inferior a trinta dias do termo pretendido.

A denúncia pelo Senhorio, do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada para efeitos de demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro passa a ser efectuada por mera comunicação ao Arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste o fundamento da denúncia (sob pena de ineficácia), incluindo:

- a) Comprovativo de que foi iniciado, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efectuar no locado, bem como de termo de responsabilidade do técnico autor do projecto que declare que esta obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação sujeita a controlo prévio;
- b) Descritivo da operação urbanística a efectuar no locado, indicando que a mesma está isenta de controlo prévio e as razões pelas quais a mesma obriga à desocupação do locado.

Na situação em apreço, o Senhorio fica obrigado a, em alternativa: a) pagar uma indemnização correspondente a um ano de renda; b) garantir o realojamento do Arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas à que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

Nos arrendamentos celebrados por duração indeterminada, o procedimento de denúncia, por comunicação ao Arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste o fundamento da denúncia (sob pena de ineficácia) também se aplica às situações em que o Senhorio invoque a necessidade do locado para habitação do próprio ou dos seus descendentes em primeiro grau e depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e da verificação dos seguintes requisitos:

Regime da denúncia livre pelo Senhorio nos contratos de duração indeterminada mediante comunicação ao Arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação

- a) Se o Senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente desse prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
- b) Não ter o Senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou Porto, e suas limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em primeiro grau.

Caso o Senhorio não inicie as obras no prazo de seis meses ou não ocupe o locado no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos, fica obrigado ao pagamento de uma indemnização correspondente a dez anos de renda.

No âmbito da transmissão por morte do contrato de arrendamento, este não caduca quando sobreviva ao Arrendatário:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano;
- c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano;

Nos dois últimos casos, alíneas b) e c), a transmissão do arrendamento depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no locado há mais de um ano.

O direito à transmissão não se verifica se o titular tiver, casa própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa e Porto e seus limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, à data da morte do Arrendatário.

Quanto à forma de comunicação entre Arrendatário e Senhorio no âmbito da cessação do contrato de arrendamento, actualização da renda e obras, deve ser, salvo disposição legal em contrário, efectuada por escrito e remetida por correio registado com aviso de recepção.

As cartas dirigidas ao Arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado e se for casa de morada de família devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges.

As cartas dirigidas ao Senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato ou da sua comunicação imediatamente anterior, sendo que em caso de inexistência, as cartas devem ser remetidas para o seu domicílio ou sede.

Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, sendo que qualquer alteração deve ser comunicada.

A comunicação pelo Senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, em caso de mora igual ou superior a dois meses, no pagamento da renda, encargos ou despesas ou em caso de mora superior a oito dias por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas num período de doze meses ou da oposição do Arrendatário a obra ordenada por autoridade pública é efectuada mediante:

- a) notificação avulsa;
- b) contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado de comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original; Se o destinatário da comunicação se recusar a recebê-la ou a assinar, deverá ser lavrada nota do incidente e a comunicação considera-se efectuada no próprio dia. No caso de não ser possível localizar o destinatário, o Senhorio deve remeter carta registada com aviso de recepção para o local arrendado decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que o destinatário não

A denúncia pelo Senhorio, do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada para efeitos de demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro passa a ser efectuada por mera comunicação ao Arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste o fundamento da denúncia

Caso o Senhorio não inicie as obras no prazo de seis meses ou não ocupe o locado no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos, fica obrigado ao pagamento de uma indemnização correspondente a dez anos de renda

foi localizado, considerando-se a comunicação recebida no décimo dia posterior ao do seu envio;

- c) escrito assinado e remetido pelo Senhorio, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao Senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação.

Caso as regras legais relativas à forma das comunicações não sejam cumpridas, as comunicações considerar-se-ão nulas.

As comunicações efectuadas nos termos acima referidos consideram-se realizadas ainda que:

- a) a carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo indicado pelos serviços postais;
- b) o aviso de recepção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

No entanto, este regime não se aplica às cartas que:

- a) constituam iniciativa do Senhorio para a transição para o NRAU e actualização especial da renda;
- b) integrem título executivo para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo.

Nestes casos, o Senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de recepção decorridos que sejam trinta a sessenta dias sobre a data do envio da primeira carta. Se a nova carta voltar a ser devolvida, considera-se a comunicação recebida no décimo dia posterior ao do seu envio.

NORMAS TRANSITÓRIAS

Quanto aos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados depois do DL 257/95 de 30 de Setembro, estabelece-se que os contratos de duração limitada se renovam automaticamente no fim do prazo, por um período de dois anos, se outro superior não tiver sido acordado.

Os contratos sem duração limitada seguem o regime dos contratos de duração indeterminada, com o seguinte regime de excepção:

- a) manutenção das limitações à denúncia do contrato de arrendamento pelo Senhorio, previstas no artigo 107º do RAU nº 1 alínea a);
- b) pagamento de montante equivalente a um ano de renda ou dez anos de renda calculada nos termos do artigo 35º nº 2 alíneas a) e b) em caso, respectivamente, de denúncia pelo Senhorio para habitação ou para efeitos de demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro bem como no caso o Senhorio não inicie as obras no prazo de seis meses ou não ocupe o locado no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos;
- c) impossibilidade do exercício da denúncia independentemente de justificação, com base no simples pré-aviso de dois anos, se o arrendatário tiver idade igual ou superior a sessenta e cinco anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do DL 257/95 de 30 de Setembro aplica-se o referido anteriormente com a impossibilidade do exercício da denúncia, independentemente de justificação, com base no simples pré-aviso de dois anos.

Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, a antecedência do pré-aviso é elevada para cinco anos quando, após a entrada em vigor do NRAU:

Quanto à forma de comunicação entre Arrendatário e Senhorio no âmbito da cessação do contrato de arrendamento, actualização da renda e obras, deve ser, salvo disposição legal em contrário, efectuada por escrito e remetida por correio registado com aviso de recepção

- a) ocorra trespasse, locação do estabelecimento ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal;
- b) transmissão *inter vivos* da posição social que determine a alteração da titularidade do capital social em mais de 50%.

No âmbito da actualização de rendas é criado um mecanismo de renegociação da renda, a iniciar pelo Senhorio indicando o valor da renda, o tipo e a duração do contrato pretendido, o valor do locado (nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis) e cópia da caderneta predial urbana. O Arrendatário deverá responder no prazo de 30 (trinta) dias aceitando a proposta ou propondo um novo valor, tipo e duração do contrato ou denunciando o contrato.

No silêncio ou falta de acordo acerca do tipo ou duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos.

No caso de o Arrendatário apresentar uma contraproposta, o Senhorio, no prazo de 30 dias contados da recepção daquela, deve comunicar ao Arrendatário se aceita ou não a proposta.

Se o Arrendatário se opuser ao valor da renda proposto pelo Senhorio e não apresentar uma proposta de valor de renda, vale como proposta a manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do Senhorio. A falta de resposta vale como aceitação.

Se o Senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo Arrendatário pode denunciar o contrato de arrendamento, pagando uma indemnização equivalente a 5 anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo Senhorio e pelo Arrendatário, a qual é agravada se o acordo não se concretizar por pequenas diferenças (agravamento para o dobro ou em 50% se a renda oferecida pelo Arrendatário não for inferior à proposta do Senhorio em mais de 10% ou de 20%, respectivamente). O Arrendatário deverá desocupar o locado num prazo de 7 meses e até um máximo de 13 meses, no caso de o agregado familiar ser composto por crianças ou estudantes.

Em alternativa, o Senhorio pode actualizar a renda de acordo como valor patrimonial tributário do locado, caso em que o contrato se considera celebrado com prazo certo de 5 anos.

No período compreendido entre a comunicação da denúncia e a data da produção de efeitos da denúncia, vigora a renda antiga ou a renda proposta pelo Arrendatário, consoante a que for mais elevada.

Caso o Arrendatário denuncie o contrato, deverá desocupar o locado no prazo de 3 meses, não havendo lugar a actualização da renda.

No caso do Arrendatário invocar e comprovar ter idade igual ou superior a sessenta e cinco anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, poderá haver actualização da renda pelo valor negociado ou pelo valor do locado determinado de acordo com o valor patrimonial do imóvel, excepto se se verificar simultaneamente uma situação de carência económica.

Aos arrendamentos para fins não habitacionais aplica-se o disposto anteriormente, implementando-se um regime especial para as microentidades. O contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou na falta deste no prazo de

No âmbito da actualização de rendas é criado um mecanismo de renegociação da renda, a iniciar pelo Senhorio indicando o valor da renda, o tipo e a duração do contrato pretendido, o valor do locado e cópia da caderneta predial urbana

5 anos a contar da recepção pelo Senhorio da resposta do arrendatário, sendo que durante este prazo a renda apenas pode ser actualizada por referência ao valor do locado.

O regime transitório da transmissão por morte do contrato de arrendamento para habitação antigo, prevê que este não caduca quando sobreviva ao Arrendatário:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
- c) Ascendente em primeiro grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Filho ou enteado com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ano ou o 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

O direito à transmissão não se verifica se o titular tiver, casa própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa e Porto e seus limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, à data da morte do Arrendatário.

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 acordo entre as partes. Idêntico regime será aplicável quando, transmitindo-se o direito ao arrendamento para menor que viva com o primitivo arrendatário, aquele tiver dezoito anos ou estando ainda a estudar, vinte e seis anos.

Contacto
Filipa Arantes Pedroso | fapedroso@mlgts.pt



MEMBRO
MLGTS LEGAL CIRCLE
INTERNATIONALITIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

Procurando responder às necessidades crescentes dos seus Clientes um pouco por todo o mundo, nomeadamente nos países de expressão portuguesa, a MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA estabeleceu parcerias institucionais com sociedades de advogados líderes de mercado no Brasil, Angola, Moçambique e Macau.

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
Tel.: (+351) 213 817 400
Fax: (+351) 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto
Tel.: (+351) 226 166 950
Fax: (+351) 226 163 810
mlgtsporto@mlgts.pt

MADEIRA

Avenida Arriaga, Edifício Marina Club, 73, 2º
Sala 212 – 9000-060 Funchal
Tel.: (+351) 291 200 040
Fax: (+351) 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

São Paulo, Brasil (em parceria)
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr.
& Quiroga Advogados

Luanda, Angola (em parceria)
ALC – Angola Legal Circle Advogados

Maputo, Moçambique (em parceria)
SCAN – Advogados & Consultores

Macau, Macau (em parceria)
MdME | Lawyers | Private Notary

MEMBER
LEX MUNDI
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

www.mlgts.pt