

ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

1. INTRODUÇÃO

A reforma do arrendamento urbano de 2012 traduziu uma aposta na dinamização do mercado do arrendamento com vista a aumentar a oferta de arrendamento a preços de mercado acessíveis e inseriu-se num conjunto de medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Contudo, a monitorização da reforma revelou que existiam alguns aspetos do regime legal previsto que podiam e deviam ser melhorados nomeadamente no que respeita à transição dos contratos mais antigos para o novo regime e ao arrendamento de fim social.

Posto isto, no dia 19 de dezembro de 2014 foram publicados três diplomas legislativos que alteraram o regime aplicável ao arrendamento: (i) a Lei n.º 79/2014 introduzindo alterações ao regime jurídico do arrendamento urbano, (ii) a Lei n.º 80/2014 que estabelece o regime da renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional e, por fim, (iii) a Lei n.º 81/2014 ao consagrar o novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

2. NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – LEI 79/2014

Na sua generalidade, as alterações feitas por este diploma pretendem dar resposta a um conjunto de constrangimentos de natureza essencialmente procedimental que se têm revelado especialmente penalizadores para os arrendatários, corrigindo também alguns aspetos no âmbito do arrendamento não habitacional que mereceram uma atenção especial.

Desde logo, o novo regime faz recair sobre o senhorio o dever de informar o inquilino, quando iniciado o processo de atualização da renda, acerca das consequências da falta ou extemporaneidade da sua resposta, evitando situações em que o arrendatário não responda à comunicação do senhorio, ignorando que a Lei estabelece que a falta de resposta equivale a aceitação da renda proposta.

Em matéria probatória já não se figura como necessária a prova do pagamento do imposto de selo no procedimento especial de despejo de forma a eliminar as dificuldades criadas, sobretudo, quando se tratavam de contratos mais antigos.



IMOBILIÁRIO

Com vista a permitir aos arrendatários alargar o universo de situações que podem invocar um regime de proteção durante o período transitório previsto na Lei

Em matéria de proteção dos arrendatários reforçou-se os mecanismos já previstos, quer consagrando a legitimidade do arrendatário para reclamar da avaliação fiscal, na medida em que esta pode fundamentar o valor de renda exigível, quer aumentando as situações de deficiência que podem determinar o regime de proteção do inquilino.

Atendendo-se às especificidades dos contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, que transitam para o novo regime, foi reforçado o apoio às atividades económicas e emprego com vista a permitir aos arrendatários alargar o universo de situações que podem invocar um regime de proteção durante o período transitório previsto na Lei. O conceito de microentidades é substancialmente ampliado, passando a incluir empresas até 10 trabalhadores e com uma faturação até 2 milhões de euros anuais.

Assim sendo, na falta de acordo entre as partes, quando os arrendatários não habitacionais beneficiem de regime de proteção, após o período transitório de 5 anos, o contrato considera-se celebrado por 3 anos.

Por fim, o regime da denúncia sofreu algumas alterações que cumpre assinalar. A denúncia do contrato de arrendamento para a demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos passa a ser possível apenas quando estejam em causa obras sujeitas a controlo prévio urbanístico junto da Câmara Municipal, deixando por isso de constituir fundamento de denúncia a execução obras de conservação. A denúncia para demolição do edifício passa a dar lugar a indemnização ao arrendatário, salvo se o senhorio provar que a degradação do imóvel não é da sua responsabilidade, deixando, por isso, de ser ónus do inquilino a prova da culpa do senhorio.

3. RENDA CONDICIONADA – LEI 80/2014

Este diploma visa substituir o regime da renda condicionada e, como se esclarece na exposição de motivos da proposta de aprovação, pretende incentivar novas políticas públicas de financiamento à reabilitação de edifícios antigos destinados a arrendamento.

A Renda Condicionada aplica-se a entidades que tenham recebido financiamentos públicos para a construção de habitações ou tenham adquirido essas habitações ao Estado ou a outras entidades públicas, tratando de definir um montante máximo de renda no caso de ser celebrado um contrato de arrendamento.

Pretende incentivar novas políticas públicas de financiamento à reabilitação de edifícios antigos destinados a arrendamento

Posto isto, estabelece a Lei n.º 80 de 2014 que a renda mensal inicial resulta da livre negociação das partes, mas não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato.

Soluções que permitem dar resposta a situações de especial necessidade habitacional, como são as famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou relativas a vítimas de violência doméstica

Os contratos de arrendamento de habitações sociais estão agora vinculados a um prazo máximo legal de 10 anos

4. ARRENDAMENTO APOIADO PARA HABITAÇÃO – LEI 81/2014

Este diploma vem preencher a lacuna decorrente da ausência de um regime legal que atenda e regule as especificidades do arrendamento de fim social.

O presente regime aplica-se às habitações detidas, a qualquer título, por entidades públicas e que são arrendadas a quem não tem outra forma de garantir o efectivo exercício do direito de acesso a uma habitação condigna e ajustada às suas necessidades.

Assim sendo, além de se regularem os procedimentos de atribuição das habitações que agora se realizam através de três tipos de concurso (por classificação, por sorteio e por inscrição), prevêem-se soluções que permitem dar resposta a situações de especial necessidade habitacional, como são as famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou relativas a vítimas de violência doméstica.

Por fim, os contratos de arrendamento de habitações sociais estão agora vinculados a um prazo máximo legal de 10 anos, o qual será considerado se as partes nada estipularem, ou o fizerem por um período superior. Pretende-se assim melhorar os índices de mobilidade no parque habitacional social de forma a que as habitações sociais sejam entregues a quem efetivamente necessita.

Contato
Filipa Arantes Pedroso | fapedroso@mlgts.pt



MLGTS LEGAL CIRCLE
INTERNATIONAL TIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

Procurando responder às necessidades 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 em Angola, Macau (China) e Moçambique.

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

Luanda, Angola (em parceria)
Angola Legal Circle Advogados

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

Maputo, Moçambique (em parceria)
Mozambique Legal Circle Advogados

MADEIRA

Avenida Arriaga, 73, 1.º, Sala 113
Edifício Marina Club – 9000-060 Funchal
Tel.: +351 291 200 040
Fax: +351 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

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

Member

LexMundi
World Ready

www.mlgts.pt