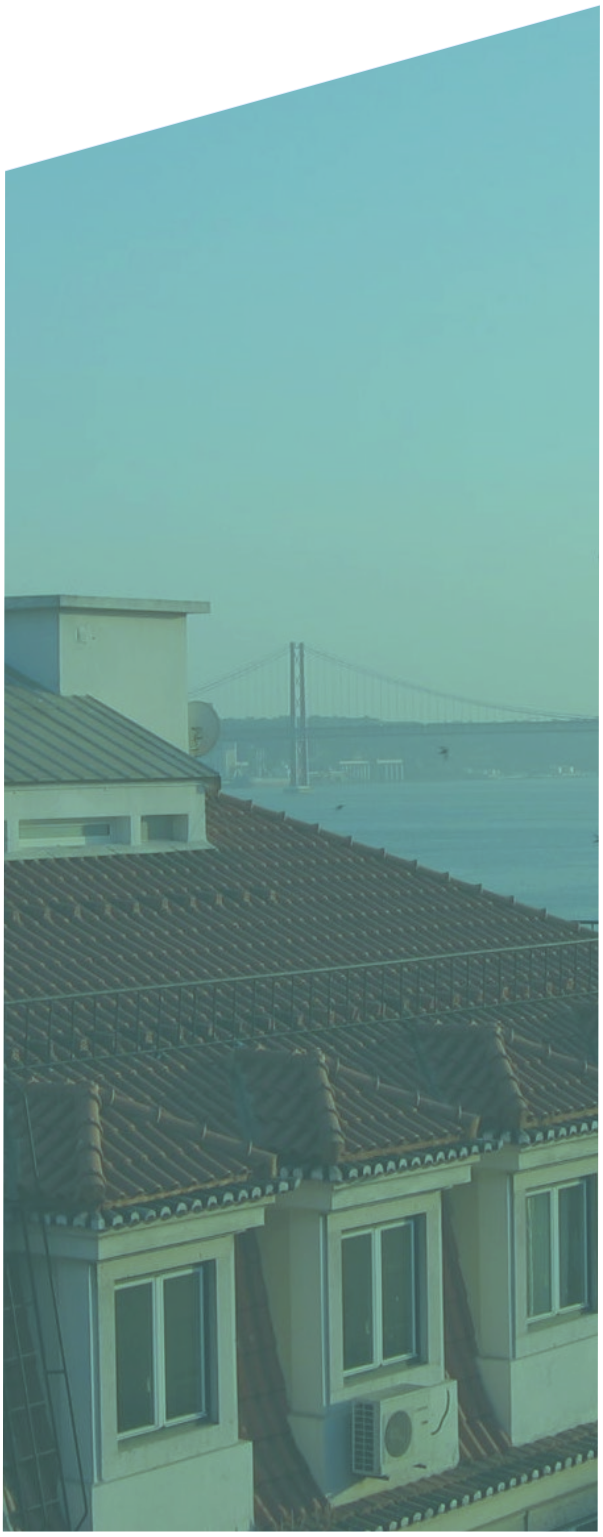
CCA ONTIER

UM ESCRITÓRIO GLOBAL COM ALMA LOCAL
pt.ontier.net

NOTA INFORMATIVA

2017

Alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano



No passado dia 14 de Junho de 2017 foram publicados em Diário da República dois diplomas que trazem significativas alterações ao regime jurídico do arrendamento urbano. São eles:

Lei n.º 42/2017, de 14 de Junho, que estabelece o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural, procedendo à terceira alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com as respetivas alterações) e à quarta alteração ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (aprovado pela Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, com as respetivas alterações); e a

Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho, que altera o Código Civil (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, com as subsequentes alterações), que procede à quarta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com as respetivas alterações) e, ainda, à quinta alteração ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (aprovado pela Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, com as respetivas alterações), republicando este último diploma.

Vejamos, separadamente, as principais alterações:

Alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

I. O Novo Regime de Reconhecimento e Proteção de Estabelecimentos e Entidades de Interesse Histórico e Cultural ou Social Local:

Conforme acima referido, a Lei n.º 42/2017, de 14 de Junho vem criar e definir a figura dos **estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local** - isto é, as denominadas *"lojas com história"* [1] e os *"estabelecimentos de comércio tradicional"* [2] - e a figura das **entidades de interesse histórico e cultural ou social local** [3], atribuindo-lhes um regime especial e excecional de proteção.

Assim, para as entidades e estabelecimentos que sejam reconhecidas como sendo de interesse histórico e cultural ou social local, são criadas medidas de proteção e de apoio em relação a determinados aspetos do arrendamento urbano, das quais destacamos as seguintes:

// A existência no locado de um estabelecimento ou entidade desta natureza constitui uma das circunstâncias que pode ser invocada pelo arrendatário para impedir a transição imediata do contrato de arrendamento para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (adiante NRAU), fazendo, assim, recair estes estabelecimentos e entidades no regime excecional de transição mais alargada (cinco anos) [4].

// Não é permitida a denúncia de contrato de arrendamento para a realização de obras de remodelação e restauro profundos, nos termos do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (aprovado pela Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto). Nessas situações, caberá aos Municípios salvaguardar a manutenção da atividade e património material existentes no imóvel.

// São estabelecidas regras autónomas para a denúncia de contratos de arrendamento para demolição de imóveis onde se encontre um estabelecimento ou entidade desta natureza, a qual terá que ser autorizada pelo Município, cumpridos determinados requisitos estabelecidos neste novo diploma.

// Os proprietários de imóveis onde esteja situado um estabelecimento ou entidade desta natureza podem aceder a benefícios ou isenções fiscais a conceder por cada Município.

// Os arrendatários de imóveis onde esteja situado um estabelecimento ou entidade desta natureza gozam de direito de preferência na venda desses mesmos imóveis (independentemente do prazo de vigência do contrato de arrendamento), direito esse que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias a contar da receção da comunicação do projeto de venda e das cláusulas do respetivo contrato.

// Os Municípios gozam, também, de direito de preferência na venda de imóveis onde esteja situado um estabelecimento ou entidade desta natureza, nos termos da legislação em vigor.

// É permitida a cessão da posição contratual do arrendatário para uso não habitacional em que esteja instalada entidade desta natureza para o município da área em que se situe o respetivo imóvel, sem necessidade de autorização do senhorio.

// Os arrendatários de imóveis onde esteja situado estabelecimento ou entidade desta natureza podem realizar obras de conservação indispensáveis à conservação e salvaguarda do estabelecimento ou entidade quando, após ter sido interpelado para o efeito, o senhorio não as desencadeie em tempo razoável.

1 Estabelecimentos comerciais com especial valor histórico cuja preservação deva ser acautelada.
2 Pequenos estabelecimentos situados fora de grandes superfícies comerciais, especializados na venda de um produto ou na prestação de um serviço, com exceção de bancas ou feiras.
3 Entidades com ou sem fins lucrativos, nomeadamente coletividades de cultura, recreio e desporto ou associações culturais, que pela sua atividade e património material ou imaterial constituam uma relevante referência cultural ou social a nível local.
4 Os arrendatários de imóveis que à data da aprovação deste diploma se encontrem nesta situação, não podem ser submetidos ao NRAU pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de entrada em vigor da presente lei, salvo acordo entre as Partes. O prazo a aplicar será o novo prazo de 10 (dez) anos – cf. Parágrafo II, Ponto 2. Para além disso, relativamente aos contratos de arrendamentos que já tenham transitado para o NRAU, o senhorio não pode opor- se à renovação do novo contrato de arrendamento por um período adicional de 5 (cinco) anos.

Alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

II. Alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano:

As principais alterações ao NRAU estão, essencialmente, relacionadas com: (i) o aumento dos prazos de transição dos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (ou seja, anteriores a 1990) e dos contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro; e (ii) o aumento do número de escalões de limitação à atualização da renda.
Nesta medida, destacamos as seguintes alterações:

1. Contratos de arrendamento habitacionais:

// Alargamento do prazo para submissão do contrato ao NRAU de 5 (cinco) anos para 8 (oito) anos, sempre que o arrendatário invoque e comprove que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (adiante RABC) do seu agregado familiar é inferior a 5 (cinco) Remunerações Mínimas Nacionais Anuais (adiante RMNA). Findo o prazo de 8 (oito) anos, e não havendo acordo entre as partes acerca do tipo e duração do referido contrato de arrendamento, o mesmo considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 5 (cinco) anos (quando anteriormente era dois anos).

// Criação de dois novos escalões de limite máximo de atualização da renda, a acrescer aos três que já existiam:
— Limite máximo de **15% do RABC** do agregado familiar do arrendatário, com o limite de 1/15 do valor do locado, no caso do rendimento do agregado familiar ser inferior a **€ 1.000,00 mensais**;

— Limite máximo de **13% do RABC** do agregado familiar do arrendatário, com o limite de 1/15 do valor do locado, no caso do rendimento do agregado familiar ser inferior a **€ 750,00 mensais**;

– Caso o arrendatário tenha mais de 65 (sessenta e cinco) anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 5 (cinco) RMNA, o valor da renda é apurado nos termos acima indicados e vigora por um período de **10 (dez) anos** (quando anteriormente era dois anos).

2. Contratos de arrendamento não habitacionais:

// Alargamento do prazo para submissão do contrato ao NRAU de 5 (cinco) anos para **10 (dez) anos**, sempre que o arrendatário invoque e comprove uma das seguintes circunstâncias: (i) existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade; ou (ii) tem a sua sede no locado uma associação privada sem fins lucrativos; ou (iii) o locado funciona como casa fruída por república de estudantes; ou (iv) existe no locado um estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local. Findo o prazo de 10 (dez) anos, e não havendo acordo entre as partes acerca do tipo e duração do referido contrato de arrendamento, o mesmo considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de **5 (cinco) anos** (quando anteriormente era três anos).

3. Outras alterações:

// O advogado, solicitador ou agente de execução que proceda à notificação do inquilino da comunicação de cessação do contrato de arrendamento por resolução pelo senhorio, por falta de pagamento de rendas, passa a ter comprovar que se encontra mandato para o efeito.

// Replica-se o regime excecional de transmissão por morte no arrendamento para habitação aplicável aos contratos anteriores a 1990 (previsto no artigo 57º da Lei nº 6/2006) para as situações em que se proceda ao realojamento de arrendatário por efeito de demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, caso em que o contrato de arrendamento também não caduca por morte do primitivo arrendatário, aplicando-se as mesmas regras do referido artigo 57º.

Alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

III. Alterações ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados:

No âmbito do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados – o qual é republicado pela Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho –, destacamos as seguintes principais alterações:
// As obras que fundamentam a denúncia do contrato de arrendamento deverão cumprir dois novos critérios: (i) obtenção de um nível bom ou superior no estado de conservação do locado e (ii) o custo da obra (com IVA incluído) deve corresponder a, pelo menos, 25% do valor patrimonial tributário do imóvel;

// Aumento da compensação a fornecer ao inquilino em caso de denúncia do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundos de 1 (um) ano de renda para **2 (dois) anos de renda**, acrescentando-se, ainda, um limite mínimo de indemnização que **não pode ser inferior a 2 (duas) vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do imóvel**;

// Alargamento do período mínimo de realojamento do arrendatário de 2 (dois) anos para **3 (três) anos**.

// Aumento do prazo para desocupação do imóvel pelo arrendatário, após confirmação da denúncia realizada pelo senhorio, de 15 (quinze) dias para **60 (sessenta) dias** a contar da data da referida confirmação (ou a contar do termo do prazo de 6 meses para realização da denúncia, consoante aquele que terminar em último lugar).

// Alteração do modo de pagamento da indemnização acordada: **metade da indemnização deve ser entregue ao arrendatário após confirmação da denúncia**, mantendo-se o pagamento do remanescente aquando da entrega do imóvel.

// Concessão de um direito de preferência ao arrendatário cujo contrato de arrendamento foi denunciado para realização de obras de remodelação e restauro profundas, por um período de 2 (dois) anos a contar da data da cessação do referido contrato, direito esse que deve ser exercido num prazo de 15 (quinze) dias.

IIII. Alterações ao Código Civil:

Por fim, também o Código Civil foi objeto das seguintes alterações, parte delas diretamente relacionadas com as alterações levadas a cabo no NRAU e no Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados:

1. Resolução de contratos de arrendamento:

// Alargamento do prazo de mora no pagamento da renda de 2 (dois) meses para **3 (três) meses**, como fundamento para a resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio.

// Ampliação do prazo de 1 (um) mês para **60 (sessenta) dias** para a cessação da oposição, pelo arrendatário, à realização de obras ordenadas por autoridade pública.

2. Tipos de contratos de arrendamento:

Aumento do prazo supletivo de duração dos contratos de arrendamento, os quais, no silêncio das partes, consideram-se celebrados com prazo certo, pelo período de **5 (cinco) anos** (até aqui de dois anos).

Entrada em vigor:
A Lei n.º 42/2017 entra em vigor no décimo dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, no próximo dia 24 de Junho de 2017. Por seu lado, a Lei n.º 43/2017 entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, no passado dia 15 de Junho de 2017.

Para mais informações contactar:

/ Departamento de Imobiliário, Projectos e Turismo:
Madalena Azeredo Perdigão – map@cca-ontier.com
Gonçalo Almeida e Costa – gac@cca-ontier.com

UM ESCRITÓRIO GLOBAL COM ALMA LOCAL
pt.ontier.net