CCA ADVOGADOS | ONTIER

NEWSLETTER

08.01.2015

IMOBILIÁRIO
Nº 01/2015

NOVAS ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO

Decorridos pouco mais de dois anos da entrada em vigor da última reforma do arrendamento urbano, foi publicada a Lei nº 79/2014 de 19 de Dezembro, que entrará em vigor no próximo dia 18 de Janeiro de 2015, e que vem trazer algumas alterações (i) ao Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (NRAU), (ii) ao regime jurídico das obras em prédios arrendados e, bem assim, (iii) ao regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido e atribuição do subsídio de renda.

I. Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (NRAU)

A. As principais alterações ao regime de arrendamento urbano são os seguintes:

1. Possibilidade de entregar no procedimento especial de despejo as declarações de IRS e IRC dos últimos quatro anos onde constem as rendas relativas ao locado, em alternativa ao comprovativo de liquidação do imposto do selo, o que permite ultrapassar um dos maiores entraves ao recurso a este procedimento, principalmente nos casos de resolução de arrendamentos antigos.

2. Atribuição aos subarrendatários do direito a invocar as situações excepcionais que impedem a transição para o NRAU, quando o subarrendamento for autorizado ou ratificado pelo senhorio.

3. Alargamento da circunstância excepcional de incapacidade do arrendatário a um grau igual (e não apenas superior) a 60%.

4. Esclarecimento de que o arrendatário, em caso de denúncia do contrato por iniciativa do senhorio, pode reclamar uma compensação pelas obras realizadas, mesmo que não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

5. Nas comunicações para a transição para o NRAU o senhorio passa a estar obrigado, sob pena de ineficácia, a informar o arrendatário (i) do prazo de resposta, (ii) das circunstâncias que pode invocar para afastar a transição ou o aumento de renda, (iii) os documentos comprovativos que deve juntar para o efeito e, ainda, (iv) as consequências da falta de resposta pelo arrendatário.

6. A prova anual das circunstâncias impeditivas da transição para o NRAU e do aumento de renda (ex: carência económica, microempresa) passa a estar limitada aos casos em que o senhorio a exige, sendo que se o fizer até ao dia 1 de Setembro, o arrendatário pode fazer a prova até ao dia 30 de Setembro de cada ano, o que permite articular com a liquidação anual dos impostos sobre o rendimento.

7. Substituição da figura da "microentidade" pela "microempresa", pelo que passa a constituir circunstância impeditiva da transição para o NRAU e aumento de renda a existência de uma microempresa no locado, considerando-se como tal a empresa que não ultrapasse dois dos três limites: (i) € 2.000.000,00 de total de balanço, (ii) € 2.000.000,00 de volume de negócios líquido ou (iii) número médio de 10 empregados durante o exercício.

8. Passam também a beneficiar do regime de protecção previsto na lei "as pessoas coletivas de direito privado que prossigam uma actividade declarada de interesse nacional", quer tenham ou não fins lucrativos.

CONTATOS

Madalena Azeredo Perdigão
map@cca-ontier.com

Gonçalo Almeida Costa
gac@cca-ontier.com

A presente NEWSLETTER foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita, para uso exclusivo e restrito dos clientes da CCA, encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. Esta informação tem caráter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos.

www.cca-ontier.com

9. Alargamento do prazo supletivo de duração do contrato de arrendamento não habitacional de 2 (dois) para 3 (três) anos, caso as partes não cheguem a acordo quanto ao tipo e duração do contrato, findo o período de cinco anos após a invocação da situação de microempresa.

10. É esclarecido que durante esses três anos de prazo supletivo poderá haver lugar a aumento anual de renda, com base nos coeficientes de actualização anual, pelo que *à contrario* tal não poderá ocorrer durante os referidos cinco anos iniciais do processo de transição.

11. É atribuído ao arrendatário o direito de reclamar das incorreções da inscrição matricial do imóvel, no entanto essa reclamação não tem efeito suspensivo do processo de actualização de renda. Caso resulte da reclamação uma redução da renda aplicada pelo senhorio, o arrendatário tem direito à recuperação do valor pago em excesso, não podendo, porém, a dedução desse valor ultrapassar, em cada mês, metade da renda devida.

B) Regime transitório

As alterações agora previstas aplicam-se aos processos de transição para o NRAU que estejam pendentes à data da sua entrada em vigor, com excepção dos procedimentos pendentes junto do Balcão Nacional do Arrendamento.

Para o efeito, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da entrada em vigor deste diploma, isto é, até 18 de Fevereiro de 2015, o arrendatário pode:

(i) invocar alguma das situações impeditivas da transição para o NRAU que, nos novos moldes, passa a beneficiar, ainda que já tenha respondido ao senhorio, desde que ainda não tenha recebido a resposta deste último ou não tenha terminado o prazo para o efeito.

(ii) invocar que existe uma microempresa no locado, mesmo nos casos em que a renda já tenha sido actualizada, desde que comprove a realização de investimento no locado, ou em equipamentos para ele vocacionados, nos três anos anteriores a Novembro de 2012 (data da entrada em vigor da Lei nº 31/2012). Neste caso, o senhorio não se pode opor a uma renovação do contrato por mais três anos.

(iii) apresentar reclamação das incorreções da inscrição matricial do imóvel.

II. Regime jurídico das obras em prédios arrendados

A) As principais alterações ao regime das obras são os seguintes:

1. A noção de "Obras de remodelação ou restauro profundos" passa a estar dependente da natureza da obra, definindo-se como tal *"as obras de alteração, ampliação ou reconstrução, sujeitas a controlo prévio, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação e do regime jurídico da reabilitação"*. São, assim, excluídas as obras isentas de controlo prévio, nomeadamente as de conservação.

2. No que refere às obras de conservação - as quais, à partida, são obrigação do senhorio – é prevista a possibilidade de desocupação temporária do locado para a sua realização (nunca superior a 60 dias), deixando, assim, de justificar a denúncia do contrato de arrendamento e o consequente despejo.

O senhorio fica, no entanto, obrigado a realojar o arrendatário em condições análogas às que aquele já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos, e a suportar as despesas inerentes a essa desocupação.
A comunicação deverá ser acompanhada da indicação do prazo necessário para a realização das obras, das condições do realojamento, da data para a entrega das respectivas chaves e da data para desocupação do locado.

O senhorio só pode comunicar a referida necessidade de desocupação do locado para realização de obras quando não tiver utilizado a mesma faculdade nos oito anos anteriores e se o contrato tiver, pelo menos, dois anos de duração efectiva.

3. Relativamente à denúncia para demolição, a mesma passa a poder realizar-se apenas quando a demolição:
i. Seja ordenada pela Câmara Municipal, nos termos do artigo 89º n.º 3) do regime jurídico da urbanização e da edificação, ou pela entidade gestora, nos termos do artigo 57º do regime jurídico da reabilitação urbana.
ii. Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município;
iii. Resulte de plano de ordenamento do território aplicável, nomeadamente de plano de pormenor de reabilitação urbana.
Nestes casos, o senhorio está obrigado a pagar uma indemnização, salvo se a ordem e a necessidade de demolição não resultarem de ação ou omissão culposa de sua parte.

III. Regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido e atribuição do subsídio de renda

É clarificado que não haverá lugar à caducidade do direito ao subsídio de renda nos casos em que a renda é actualizada para um valor superior a 1/15 avos do valor patrimonial do imóvel ou superior à renda resultante da aplicação das limitações ao aumento de renda em função do RABC do agregado familiar do arrendatário (10%, 17% ou 25% do RABC).

A)Regime transitório

Como esta alteração referente à caducidade do direito ao subsídio de renda tem natureza meramente interpretativa, produz efeitos retroactivos desde 1 de Janeiro de 2013.

LISBOA | ASUNCIÓN | BOGOTÁ | CARACAS | LA PAZ | LIMA | LONDON | MADRID | MAPUTO | MÉXICO D.F. | MIAMI | OVIEDO | PANAMÁ CITY | PRAIA |SANTA CRUZ | SANTANDER | SÃO PAULO | SHANGHAI P.R.C.
THE FIRST GLOBAL FIRM WITH A LOCAL SOUL