

## ▶ Nova Lei do Arrendamento Urbano

*“O objectivo da presente reforma é criar um mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras dos seus recursos e que fomentem a sua mobilidade” in Exposição de Motivos da Proposta de Lei n.º 38/XII que deu origem à Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto.*

No passado dia 14 de Agosto de 2012 foi publicada a Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto que introduz uma série de alterações relevantes ao actual Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”).

A nova lei do arrendamento urbano entra em vigor a 12 de Novembro de 2012, 90 dias após a sua publicação.

O Governo, deverá, no prazo de 90 dias aprovar e adaptar legislação complementar à presente lei.

O novo regime aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias e assenta em quatro dimensões essenciais:

- alteração ao regime substantivo;
- revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime;
- agilização do procedimento de despejo; e
- melhoria do enquadramento fiscal.

Na linha do NRAU, entendeu-se adequado manter a distinção entre:

- contratos habitacionais celebrados na vigência RAU (DL n.º 321/B/90 de 15.10) e contratos não habitacionais celebrados depois do DL n.º 257/95, de 30.09 (contratos antigos); e
- contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do DL n.º 257/95, de 30.09 (contratos muito antigos).

### Regime substantivo

#### ▶ Duração dos contratos

Confere-se maior liberdade às partes, promovendo contratos de duração variada, nomeadamente de curto prazo; se as partes nada estipularem, os contratos consideram-se celebrados pelo prazo de 2 anos.

#### ▶ Cumprimento da obrigação de pagamento de renda

Reforça-se o mecanismo de resolução do contrato de arrendamento quando o Arrendatário se encontre em mora no pagamento da renda, viabilizando a cessação do contrato e consequente desocupação do locado através de comunicação do Senhorio no caso da falta de pagamento de 2 meses de renda ou atraso no pagamento.

No mês seguinte, e por uma única vez em relação a cada contrato, o Arrendatário pode pagar a renda em falta, caso em que a resolução fica sem efeito.

Passam também a ser fundamento para resolução os atrasos reiterados superiores a 8 dias no pagamento da renda, quando ocorram 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses.

#### ▶ Denúncia

Agiliza-se o procedimento de denúncia do contrato de arrendamento de duração indeterminada quando o Senhorio pretenda proceder à demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, que impliquem a desocupação do locado, a qual passa a ser efectuada por mera comunicação.

No entanto, prevê-se a responsabilização severa do Senhorio que, após a denúncia do contrato nestes termos, não execute as correspondentes obras.

Este procedimento é igualmente aplicado às situações em que o Senhorio necessite do locado para habitação própria ou dos seus filhos.

Por último, procede-se à redução, para 2 anos, do prazo mínimo para a comunicação, relativamente à livre denúncia pelo Senhorio.

## Actualização extraordinária das rendas

### ▶ Arrendamento para habitação

#### Comunicação do Senhorio

A actualização da renda depende da iniciativa do Senhorio, que deve comunicar a sua intenção ao Arrendatário, indicando:

- (i) o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos; e
- (ii) o valor actualizado do Valor Patrimonial Tributário (VPT) do locado de acordo com as regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, acompanhado de cópia da caderneta predial urbana.

#### Resposta do Arrendatário

O Arrendatário, no prazo de 30 dias, pode:

- aceitar o valor da renda proposto pelo Senhorio;
- opor-se ao valor da renda proposto pelo Senhorio, propondo um novo valor;
- pronunciar-se quanto ao tipo e/ou à duração do contrato propostos pelo Senhorio; ou
- denunciar o contrato de arrendamento.

Quando o Arrendatário tenha no locado a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente for devida a caso de força maior ou doença, pode invocar na sua resposta as seguintes circunstâncias:

- (i) rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) – caso em que o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de 5 anos a contar da recepção, pelo Senhorio, da resposta do Arrendatário; ou
- (ii) idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.

A falta de resposta do Arrendatário vale como aceitação da proposta do Senhorio, ficando, assim, o contrato submetido ao NRAU e no silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos.

#### Falta de Resposta ou Oposição

Se o Arrendatário efectuar uma contraproposta ao valor da renda, ao tipo e ou à duração do contrato, o Senhorio, no prazo de 30 dias, deve comunicar ao Arrendatário se aceita, ou não, a proposta; a falta de resposta vale como aceitação.

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

#### Não aceitação

Se o Senhorio não aceitar o valor de renda proposto pelo Arrendatário, pode:

- (a) denunciar o contrato de arrendamento pagando ao Arrendatário uma indemnização equivalente a 5 anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo Senhorio e pelo Arrendatário, agravada para o dobro ou em 50% se a renda oferecida pelo Arrendatário não for inferior à proposta pelo Senhorio em mais de 10% ou de 20%, respectivamente.

- Em caso denúncia pelo Senhorio e se o Arrendatário tiver a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou que, tendo idade inferior a 26 anos, seja estudante, a denúncia produz efeitos no prazo de 1 ano, devendo então o Arrendatário desocupar o locado no prazo de 30 dias.
- A denúncia pelo Arrendatário produz efeitos no prazo de 2 meses a contar da recepção pelo Senhorio da resposta, devendo o Arrendatário desocupar o locado no prazo de 30 dias, não havendo lugar a actualização da renda.

- (b) actualizar a renda com limite máximo do valor anual correspondente a 1/15 do VPT do locado, considerando-se o contrato celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos a contar da comunicação ao Arrendatário.

No referido período a renda pode ser actualizada nos seguintes termos:

- (i) o valor actualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do VPT; e
- (ii) o valor actualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de protecção e compensação social, a um máximo de 25% do RABC do agregado familiar, ou a 17% no caso de este ser inferior a € 1500 mensais, ou a 10% no caso de ser inferior a € 500 mensais.

Findo este período, o Senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU.

No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 2 anos.

Caso o Arrendatário invoque e comprove que tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes, aplicando-se no que respeita ao valor da renda o seguinte:

- (i) se o Arrendatário aceitar o valor da renda proposto, passa esta a ser a renda aplicável;

- (ii) se o Arrendatário se opuser ao valor da renda proposto, contrapropoendo um novo valor, o Senhorio, no prazo de 30 dias, deve comunicar-lhe se aceita, ou não, a renda proposta;
- (iii) a falta de resposta do Senhorio vale como aceitação da renda proposta pelo Arrendatário; e
- (iv) se o Senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo Arrendatário, o contrato mantém-se em vigor sem alteração do regime que lhe é aplicável, podendo a renda ser actualizada com o limite máximo correspondente a 1/5 do VPT;
- (v) se o Arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 5 RMNA, a actualização da renda corresponderá, durante um período transitório de 5 anos, a um máximo de 25% do RABC do agregado familiar no caso de este ser igual ou superior a € 1500 mensais, a 17% no caso de este ser inferior a € 1500 mensais, ou a 10% no caso de ser inferior a € 500 mensais.

O contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.

O Arrendatário poderá ter direito a mecanismos de protecção e compensação social, nomeadamente através de subsídio de renda, de habitação social ou de mercado social de arrendamento, nos termos e condições a definir em diploma próprio.

Se o valor da renda apurado nos termos acima descritos for inferior ao valor que resultaria da actualização anual segundo o coeficiente de actualização, é este o aplicável.

### ▶ Arrendamento não habitacional

O regime e procedimento de actualização de renda neste tipo de contrato é semelhante ao previsto para a o arrendamento habitacional com as necessárias adaptações.

Na sua resposta à proposta do Senhorio, o Arrendatário pode invocar uma das seguintes circunstâncias:

- (i) existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e é uma microentidade;
- (ii) tem a sua sede no locado e é uma associação privada sem fins lucrativos regularmente constituída que se dedica à actividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal; ou
- (iii) o locado funciona como casa fruída por república de estudantes.

Nos casos acima referidos, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de 5 anos a contar da recepção, pelo Senhorio, da resposta do Arrendatário. Durante os 5 anos iniciais, o valor actualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do VPT, considerando-se o

contrato celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos a contar da comunicação ao Arrendatário.

Findo o período de 5 anos, o Senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU.

## Transmissão por morte

### ▶ Arrendamento para habitação

O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo Arrendatário quando lhe sobreviva:

- (i) cônjuge com residência no locado;
- (ii) pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de 2 anos, com residência no locado há mais de 1 ano;
- (iii) ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de 1 ano;
- (iv) filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, for estudante; ou
- (v) filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de 1 ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

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

Quando a posição do Arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do Arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

Quando a transmissão se verifique a favor de filho ou enteado, o contrato passa a ser considerado celebrado pelo prazo de 2 anos quando aqueles atinjam a maioridade, ou quando atinjam 26 anos caso sejam estudantes (salvo em caso de grau de incapacidade superior a 60%).

### ▶ Arrendamento não habitacional

O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo Arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de 3 anos, explore, em comum com o Arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no locado e comunique ao Senhorio, nos 3 meses posteriores ao decesso, a vontade de continuar a exploração.

## Despejo

Para assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional é criado junto da Direcção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ) o Balcão Nacional do Arrendamento

(BNA), e o procedimento aplica-se a contratos cujo imposto do selo tenha sido liquidado.

Em síntese, o procedimento segue os seguintes trâmites:

- (i) o Senhorio apresenta junto do BNA requerimento de despejo;
- (ii) o BNA notifica o Arrendatário;
- (iii) se o Arrendatário não deduzir oposição ao pedido de despejo, o balcão emite título de desocupação do locado, podendo o Senhorio promover a efectivação do mesmo – neste caso só há intervenção de tribunal, para a autorização de entrada no locado caso o Arrendatário se recuse a desocupar o imóvel ou incumpra o acordo de desocupação firmado com o Senhorio; e
- (iv) se o Arrendatário deduzir oposição ao pedido de despejo por não verificação do fundamento invocado pelo Senhorio, há lugar à intervenção do juiz, num processo judicial especial e urgente, mas apenas nos casos em que é prestada caução, paga a taxa de justiça e, no decurso do mesmo, efectuado o depósito das rendas vencidas.

O pedido de pagamento de renda em atraso, encargos ou despesas pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de desocupação do locado.

O Arrendatário pode impugnar o título de desocupação, em caso de violação das normas relativas à comunicação da cessação do contrato e à notificação do requerimento de despejo acima descritas.

A transferência para o Arrendatário do ónus de impugnação do despejo, de prestação de caução e de pagamento da taxa de justiça, no âmbito do procedimento especial, visa dissuadir o uso deste procedimento apenas como meio dilatatório para a efectivação do despejo.

O Arrendatário pode requerer o diferimento da desocupação do locado, por razões sociais imperiosas, por um período de 5 meses.

## Normas transitórias

### ▶ Contratos antigos

Prevê-se a possibilidade de livre denúncia, pelo Senhorio mediante comunicação dirigida ao Arrendatário com a antecedência mínima de 2 anos para contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados depois de 30.09.1995, sem prazo.

Esta regra é excepcionada, apenas, nos casos em que o Arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.

### ▶ Contratos muito antigos

Opta-se 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 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, nos arrendamentos para habitação e também, as microentidades, nos arrendamentos para fins não habitacionais.

#### Actualização de rendas

O processo é idêntico ao previsto para os contratos antigos, com as seguintes especificidades:

- Pretendendo proceder à demolição ou à realização de obra de remodelação ou restauro profundos que impliquem a desocupação do locado, o Senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada por mera comunicação.
- No caso de Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o Senhorio tem de assegurar o respectivo realojamento no mesmo concelho, em condições análogas às que aquele detinha.

## CONTACTOS

[www.srslegal.pt](http://www.srslegal.pt)

### LISBOA

R. Dom Francisco Manuel de Melo, nº21,  
1070-085

T. +351 21 313 2000

F. +351 21 313 2001

### FUNCHAL

Av. Zarco, nº2, 2º,  
9000-069

T. +351 291 20 2260

F. +351 291 20 2261

### PORTO (\*)

R. Tenente Valadim, nº215,  
4100-479

T. +351 22 543 2610

F. +351 22 543 2611



#### 1\_ MARIA JOSÉ SANTANA

SÓCIA, LISBOA E MADEIRA

T. + 351 21 313 2088

[maria.santana@srslegal.pt](mailto:maria.santana@srslegal.pt)

#### 2\_ REGINA SANTOS PEREIRA

ADVOGADA COORDENADORA, LISBOA

T: +351 21 313 20 88

[regina.pereira@srslegal.pt](mailto:regina.pereira@srslegal.pt)

#### 3\_ GONÇALO MAIA CAMELO

ADVOGADO COORDENADOR, MADEIRA

T. + 351 291 20 2260

[goncalo.camelo@srslegal.pt](mailto:goncalo.camelo@srslegal.pt)

#### 4\_ LUZ TORRICO PEÑA

ADVOGADA, LISBOA

T. + 351 21 313 2088

[luz.torrigo@srslegal.pt](mailto:luz.torrigo@srslegal.pt)

#### 5\_ NEUZA PEREIRA DE CAMPOS

ADVOGADA, LISBOA

T. + 351 21 313 2088

[neuza.campos@srslegal.pt](mailto:neuza.campos@srslegal.pt)

#### 6\_ MAGNA NUNES ESCÓRCIO

ADVOGADA, MADEIRA

T. + 351 291 20 2260

[magna.escorcio@srslegal.pt](mailto:magna.escorcio@srslegal.pt)

#### 7\_ MARIA ANA CUNHA

ADVOGADA, LISBOA

T: 351 21 313 20 88

[maria.anacunha@srslegal.pt](mailto:maria.anacunha@srslegal.pt)

#### 8\_ LARA PESTANA VIEIRA

ADVOGADA, LISBOA

T. + 351 21 313 2088

[lara.viera@srslegal.pt](mailto:lara.viera@srslegal.pt)

#### 9\_ ISABEL BRAZÃO DE CASTRO

ESTAGIÁRIA, LISBOA

T. + 351 21 313 2088

[isabel.castro@srslegal.pt](mailto:isabel.castro@srslegal.pt)

#### 10\_ MARTA NUNES

ESTAGIÁRIA, MADEIRA

T. + 351 291 20 2260

[marta.nunes@srslegal.pt](mailto:marta.nunes@srslegal.pt)

Os Currícula dos contactos podem ser consultados em [www.srslegal.pt](http://www.srslegal.pt)

Em parceria com\_

Simmons & Simmons

Veirano Advogados\_BRASIL

(\*) Andreia Lima Carneiro & Associados

LCF Leg Couns. Firm\_ANGOLA

SAL & Caldeira\_MOÇAMBIQUE

Amado & Medina\_CABO VERDE

Sociedade  
Rebello de Sousa  
& Advogados  
Associados, RL