

Imobiliário

Pacote Mais Habitação - Capítulo IV



About Law.
Around People.



Contratos de Arrendamento

Uma das áreas mais impactadas pelas medidas aprovadas no âmbito do Pacote Mais Habitação foi a do arrendamento, na qual se procedeu à aprovação de medidas destinadas a:

- i. conferir segurança no mercado de arrendamento, e
- ii. a conferir mais celeridade e articulação em sede de procedimentos judiciais conexos com os arrendamentos.

Entre as referidas medidas, destacamos o seguinte:

➤ Atualização de Rendas

- A renda inicial de novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis sobre os quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos 5 anos anteriores à entrada em vigor do Pacote Mais Habitação é limitada ao valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em contrato anterior, considerando um coeficiente de 1,02, limitação esta aplicável aos contratos de arrendamento habitacional que excedam os limites gerais de preço de renda por tipologias e por concelho previstos na legislação aplicável (Programa de Apoio ao Arrendamento).

- Este coeficiente poderá, todavia, ser aumentado caso a renda de contrato anterior não tenha sido objeto de uma ou mais atualizações legalmente admitidas, caso em que poderá acrescer ainda a atualização que resulte dos coeficientes de atualização dos 3 anos anteriores, sendo o coeficiente de 2023 para este efeito 1,0543.
- Quanto a imóveis que tenham sido objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, conforme atestado pela Câmara Municipal, à renda inicial dos novos contratos poderá acrescer o valor correspondente a despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.
- O regime de rendas acima descrito produzirá efeitos até 31.12.2029.

➤ Transição para o NRAU

- Em relação aos contratos de arrendamento habitacional anteriores a 1990 que não tenham ainda transitado para o NRAU, deixa de ser possível aos senhorios promover essa transição, procedendo-se à definição de medidas fiscais de compensação aos senhorios.

➤ Balcão do Arrendatário e do Senhorio

- É criado o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (em substituição do Balcão Nacional do Arrendamento e o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento), destinado especificamente a assegurar a tramitação de matérias de arrendamento ligadas com o procedimento especial de despejo e injunção em matéria de arrendamento, com competência em todo o território nacional e tendo os respetivos processos caráter de urgência.
- Verificadas as condições relevantes aplicáveis e estabelecidas no regime em causa, está previsto o pagamento pelo Estado das rendas de contratos de arrendamento habitacional vencidas após o termo do prazo da oposição, dentro do limite máximo de 9 vezes a Remuneração Mínima Mensal Garantida, ficando o Estado sub-rogado nos direitos do requerente, medida que produzirá os seus efeitos a 01.01.2024.

Conheça a equipa em:

