

Newsletter

Dinis Lucas e Almeida Santos Sociedade de advogados RL



Boutique law firm



geral@dlas.pt

www.dlas.com.pt

217816010

961277028

Av. Republica n 50

7-A

1050-196

Lisboa

Regime do Arrendamento Urbano

O lançamento desta Newsletter da nossa Sociedade, coincide com a publicação da Lei 31/2012 de 14 de Agosto, que procede à revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, consequentemente do Código Civil e da anterior lei 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Por essa razão, neste número da Newsletter dedicamos especial atenção à análise da nova lei.

A presente Lei aprova medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, nomeadamente:

A) alterando o regime substantivo da locação, designadamente conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamentos;

B) alterando o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da lei número 6/2006, de 27 de Fevereiro, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime, num curto espaço de tempo;

C) Criando um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a celebre recolocação do locado no mercado de arrendamento.

Esperemos que esta Newsletter seja do vosso agrado e agradecemos os vossos comentários e ou sugestões.



Cristiana Sobreiro

Novembro de 2012

Advogada Associada

cristiana.sobreiro@dlas.pt

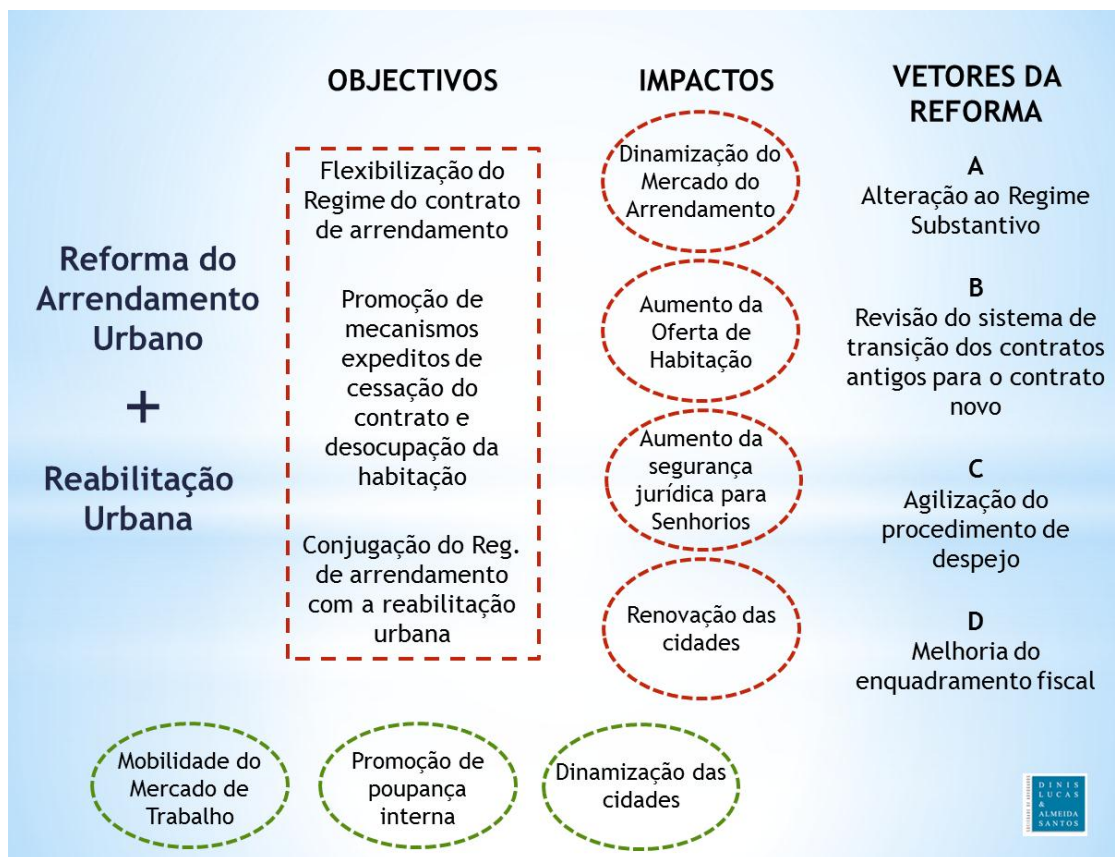
REFORMA DO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Lei n.º 6/2006 de 27 Fev. com a nova redacção dada pela Lei n.º 31/2012 de 14 Ago.

■ Procura crescente de arrendamento

■ Ausência de oferta de arrendamento a preço acessível

A reforma do arrendamento urbano era **PRIORITÁRIA**



Confere maior liberdade às partes, promovendo o aparecimento de contratos de duração variada, nomeadamente mais curtos, mais ajustados às necessidades do Inquilino e Senhorio.

A Alteração ao Regime Substantivo

Actualmente, no silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por 2 anos e com um prazo certo, ao contrário do Regime anterior, em que o contrato se considerava celebrado por duração indeterminada.

Pretende-se evitar situações prolongadas e/ou reiteradas de incumprimentos: **O Senhorio pode pôr fim ao contrato após 2 meses de não pagamento ou atraso no pagamento de renda, comunicando ao inquilino.**

No regime anterior, o Senhorio tinha de ter **3 meses em atraso.**

B

Revisão do Sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime

Prevê-se a transição dos contratos antigos para o novo Regime num curto período, através de um mecanismo de negociação da renda.

REGRAS ESPECIAIS:

- Carência Económica - Tem um período transição de 5 anos
- Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60% → **Pode existir a actualização da renda, MAS os inquilinos mantêm o contrato.**
- Em caso de necessidade de demolição do imóvel ou obras profundas que obriguem à desocupação, o contrato cessa com a indemnização, salvo no caso de idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade superior a 60%, em que há sempre lugar a realojamento em condição análogas.



Agilização do Procedimento de despejo

É criado um mecanismo especial de **despejo célere** que corre, tanto quanto possível, por via extra judicial.

É criado um **Balcão Nacional de Arrendamento (BNA)**.

Há apenas recurso ao Tribunal para acautelar o direito do inquilino que se oponha ou quando seja necessária autorização para entrada forçada na habitação.

Melhoria
do
enquadramento
fiscal

Enquadramento programático da tributação das rendas de prédios urbanos em sede de IRS.

Regime fiscal obrig. de Diploma próprio.

Contratos para
fins habitacionais
Duração do
Contrato

REGIME ANTERIOR

Duração dos contratos:

- REGRA GERAL:** as partes podem acordar prazo entre 5 anos a 3 anos; se nada se disser no contrato o mesmo considera-se por tempo indeterminado.
- EXCEPTO:** Os contratos a prazo certo, só podem ter a duração inferior a 5 anos quando celebrados para habitação não permanente ou para fins transitórios.

REGIME DA LEI 31/2012

Duração dos contratos:

- Não existe um prazo mínimo para os contratos;
- Se as partes nada estipularem são celebrados com um **prazo certo de 2 anos.**

MORA

REGIME ANTERIOR

MORA (atraso no pagamento):

- O Senhorio pode pôr fim ao contrato após **3 meses** de não pagamento ou atraso. Nos 3 meses seguintes, o inquilino pode pagar, caso em que a resolução fica sem efeito.
- Na prática, o despejo só é possível ao fim de **6 meses** (3+3)

REGIME DA LEI 31/2012

MORA (atraso no pagamento):

- O Senhorio pode pôr fim ao contrato após 2 meses de não pagamento ou de atraso.
- No mês seguinte**, e apenas por uma vez em cada contrato, o inquilino pode pagar, caso em que a resolução do contrato fica sem efeito.
- Na prática, o despejo é possível ao fim de 3 meses (2+1) ou, após novo atraso de 2 meses.
- Nova Situação:** Atrasos reiterados no pagamento da renda, superiores a 8 dias, por 4 vezes, seguidos ou interpelados, num período de 1 ano, conferem ao Senhorio o direito de pôr fim ao contrato.

**Demolição
ou
Obras
profundas**

REGIME ANTERIOR

Denúncia para a demolição ou obras profundas (contrato de duração indeterminada):

- Denúncia através de acção judicial;
- Indemnização é fixada de acordo com as despesas e danos suportados pelo inquilino, não podendo ser inferior a 2 anos de renda.
- Na falta de acordo quanto ao pagamento da indemnização ou ao realojamento do inquilino, mas não se prevê qualquer prazo para o acordo.

REGIME DA LEI 31/2012

Denúncia para a demolição ou obras profundas (contrato de duração indeterminada):

- Denúncia por mera comunicação ao inquilino;
- Prazo de 30 dias para o acordo, e na falta de acordo, há lugar a indemnização;
- Indemnização fixada em 1 ano de renda;
- A não execução das obras, salvo motivo não imputável ao Senhorio, dá lugar ao pagamento de uma indemnização de 10 anos de renda.

A

Alteração ao regime substantivo

Contratos para fins não habitacionais

REGIME ANTERIOR

Duração:

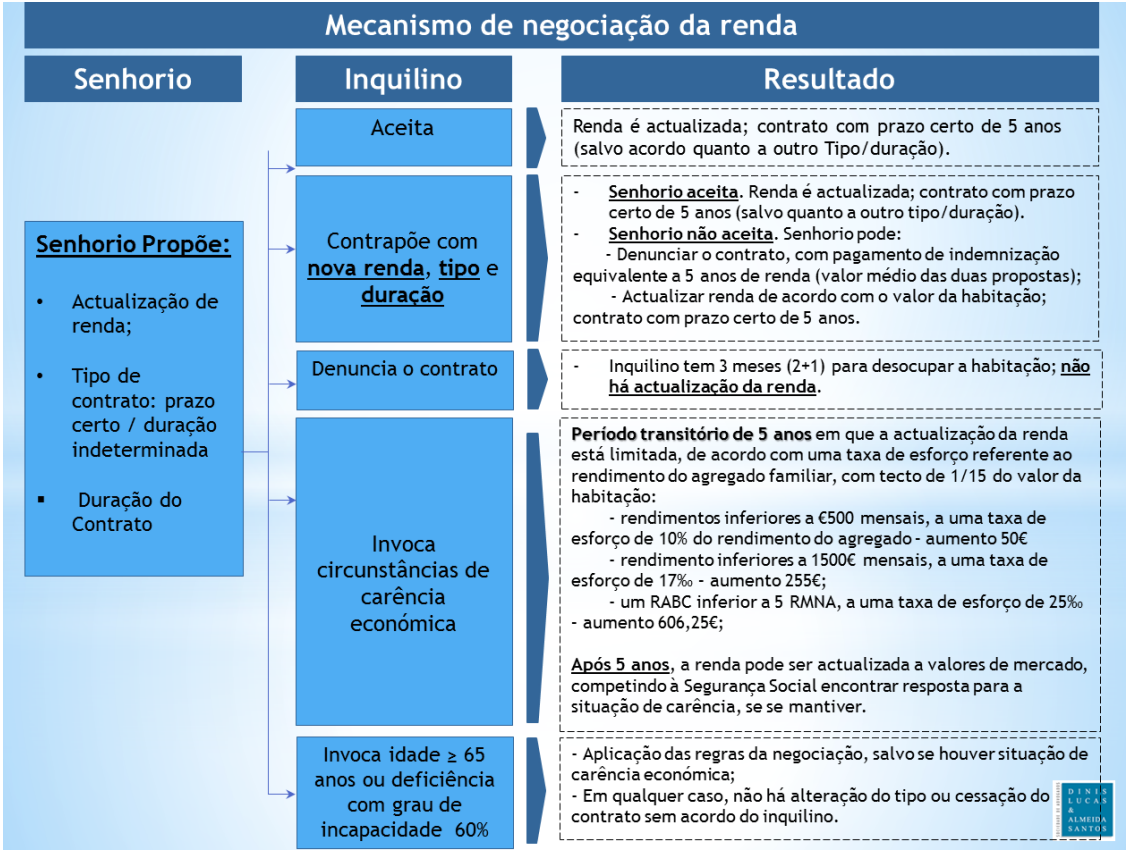
- As partes podem livremente estabelecer regras quanto à duração do contrato, mas se as partes nada estipularem, considera-se celebrado por 10 anos.

REGIME DA LEI 31/2012

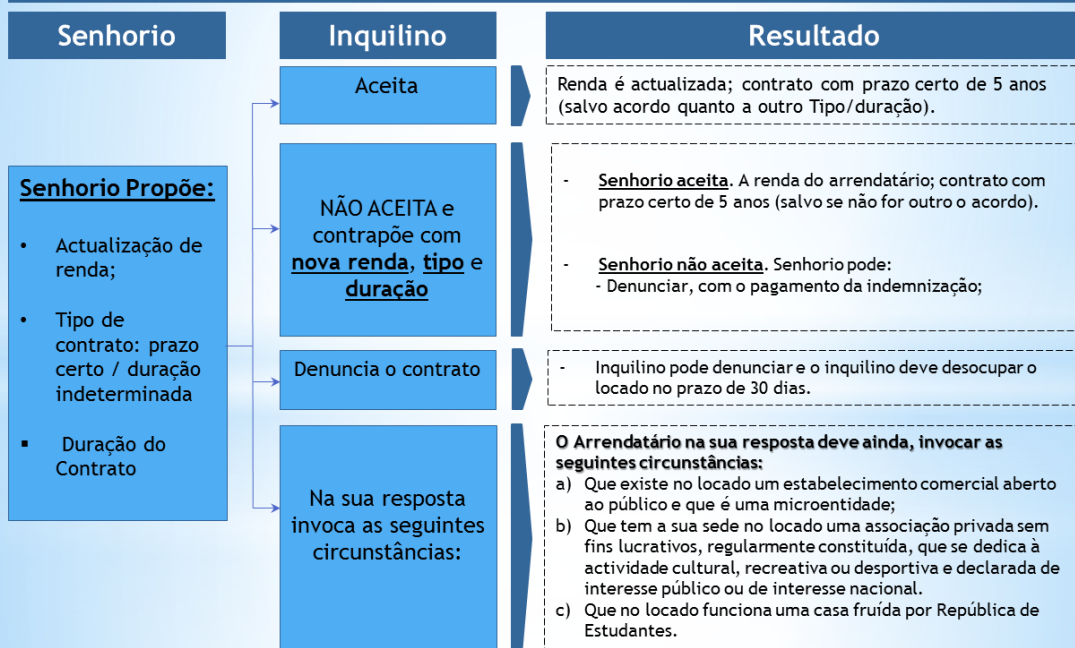
Duração:

- Mantém-se a liberdade das partes na determinação da duração do contrato, mas se as partes nada estipularem, considera-se celebrado por 5 anos.

| | REGIME ANTERIOR | REGIME DA LEI 31/2012 |
|---|--|--|
| <p>B</p> <p>Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime</p> <p><u>Contratos para fins não habitacionais</u></p> <p><i>Celebrados antes da vigência do RAU</i></p> | <p><u>Regime de transição e actualização de rendas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ Contratos anteriores a 1990 celebrados por duração indeterminada não podem ser cessados por livre vontade do senhorio (“contratos para a vida”); ❑ O senhorio só pode promover a actualização da renda se o imóvel: <ul style="list-style-type: none"> (i) estiver avaliado fiscalmente há menos de 3 anos; (ii) e estiver em estado pelo menos médio de conservação; ❑ Actualização faseada (2/5/10 anos) até 4% do valor da habitação; | <p><u>Regime de transição e actualização de rendas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ Estabelecimento de um mecanismo de negociação da renda, que assenta no diálogo entre as partes. ❑ DUAS EXCEPÇÕES: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Carência Económica ▪ Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%; |



Mecanismo de negociação da renda para contrato NÃO HABITACIONAIS antes de 1995



Conceito de Microentidade

- ☐ São todas as entidades que independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, **DOIS** dos **TRÊS** limites:
- Total do Balanço de 500.000€
 - Volume de negócios líquido de 500.000€
 - Número médio de empregados durante o exercício: cinco (5);

Durante 5 anos e quando o arrendatário comprove uma das circunstâncias do n.º4 do art 51º existe um mecanismo transitório de cinco anos, prazo durante o qual o contrato de arrendamento se mantém.

- Com uma renda actualizada nos limites máximos do valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, salvo acordo entre as partes;
- O contrato não fica submetido ao NRAU, salvo acordo entre as partes;

Findo o período dos 5 anos (período transitório) para a redução da renda

O Senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando:

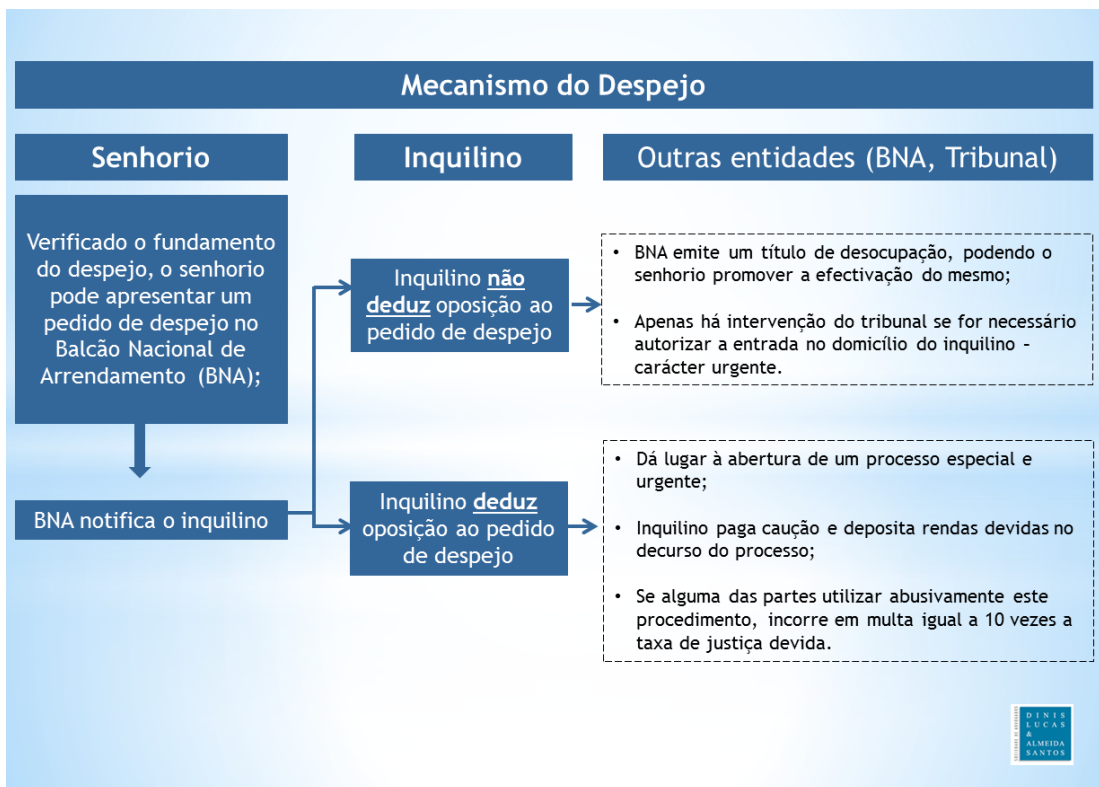
- O arrendatário não pode invocar novamente as circunstâncias de ser uma Microentidade;
- No silêncio das partes ou na falta de acordo o contrato tem uma duração de **2 anos**, com prazo certo;

| | Antes | Depois |
|--|---|--|
| <p><u>B</u></p> <p>Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime</p> <p><i>Contratos para fins habitacionais celebrados antes da vigência do RAU</i></p> | <p><u>Denúncia para demolição ou obras profundas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Denúncia em Ação judicial; - O Senhorio é obrigado a realojar o inquilino independentemente da sua idade. | <p><u>Denúncia para demolição ou obras profundas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - O Senhorio pode denunciar o contrato por mera comunicação; - O Senhorio é obrigado a realojar, no mesmo concelho em condições análogas, o inquilino com idade \geq 65 anos ou deficiência com incapacidade 60%. |

| | Antes | Depois |
|--|--|---|
| <p><u>B</u></p> <p>Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime</p> <p><i>Contratos para fins habitacionais celebrados antes da vigência do RAU</i></p> | <p><u>Transmissão por morte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Há transmissão por morte para qualquer ascendente; - Há transmissão sucessiva entre pais, ascendentes e filhos. | <p><u>Transmissão por morte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Limita-se a transmissão por morte para ascendentes em 1º grau (pais); • Elimina-se a possibilidade de transmissões sucessivas; • Impede-se a transmissão para pessoa com outra casa própria ou arrendada no mesmo concelho; ▪ Transmissão dá lugar à transição do contrato para o novo regime (contrato com prazo de 2 anos) quando ocorra: <ul style="list-style-type: none"> - Para ascendente que viva com o inquilino e tenha idade inferior a 65 anos; ou - para descendente quando este fizer 18 anos ou, estando ainda a estudar, 26 anos. |
| <p><i>Contratos não habitacionais antes da vigência do DL n.º 257/95</i></p> | <p><u>Transmissão por morte:</u> A REGRA é a transmissão do arrendamento por morte, embora os sucessores tenham a faculdade de renunciar a esse direito</p> | <p><u>Transmissão por morte:</u> a REGRA é a não transmissão do contrato por morte do arrendatário, só a título excepcional se transmitirá aos seus sucessores que há mais de 3 anos, explorem em comum o estabelecimento que funciona no locado;</p> |

| | Antes | Depois |
|---|--|--|
| <p>B</p> <p>Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime</p> <p><i>Contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do RAU (após 1990)</i></p> | <p>Regime de transição:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Não há livre denúncia pelo senhorio. | <p>Regime de transição:</p> <ul style="list-style-type: none"> - O senhorio pode denunciar livremente o contrato com uma antecedência não inferior a 2 anos; - Exclui-se a possibilidade da livre denúncia nas situações de inquilinos com: <ul style="list-style-type: none"> - Idade igual ou superior a 65 anos; - Ou - Deficiência com grau de incapacidade superior a 60%. |
| <p><i>Contratos não habitacionais celebrados na vigência do DL n.º 257/95</i></p> | <p>Regime de transição:</p> <p>Há livre denúncia pelo senhorio quando se verifique:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trespasse ou locação do estabelecimento; ou • Alteração de mais de 50% da composição societária. | <p>Regime de transição:</p> <ul style="list-style-type: none"> - O Senhorio pode denunciar livremente o contrato com uma antecedência não inferior a 2 anos. |

| | Antes | Depois |
|--|---|---|
| <p>C</p> <p>Procedimento de despejo</p> | <p>Procedimento de despejo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constituindo-se o título executivo (nas situações referidas infra), o senhorio pode instaurar acção executiva para a entrega da habitação - Há sempre processo judicial. | <p>Procedimento de despejo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - É criado um mecanismo especial de despejo, que corre, tanto quanto possível, por via extrajudicial, e que assegure meios de reacção mais céleres e eficazes para efectivar a desocupação da habitação, v.g., no caso de incumprimento do contrato por parte do inquilino. - Redução do prazo do despejo para 3 meses, assim promovendo a confiança no funcionamento ágil do mercado de arrendamento e o investimento neste sector da economia |
| <p>FUNDAMENTOS DO DESPEJO</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cessação do contrato por revogação; ▪ Caducidade do contrato de arrendamento pelo decurso do prazo; ▪ Cessação do contrato por oposição à renovação; ▪ Cessação do contrato de arrendamento por denúncia; ▪ Resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por mais de 2 meses; ▪ Resolução do contrato de arrendamento por oposição pelo inquilino à realização de obras coercivas; ▪ Denúncia do contrato em caso de necessidade para habitação; ▪ Denúncia do contrato para demolição ou realização de obras profundas. | | |



REFORMA DO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (desenvolvimento)

Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto
(regime jurídico das obras em prédios arrendados)

Revisão do regime das obras em prédios arrendados

Vectores da Reforma

A

Obras por iniciativa do Senhorio

Descrição

Regime Geral:

- Suprime-se distinção entre obras estruturais e não-estruturais
- Contrato de arrendamento pode ser apenas denunciado (e não suspenso);
- Denúncia por mera comunicação do senhorio ao inquilino;
- Mantém-se a regra da indemnização (agora de 6 meses), mas as partes podem acordar no realojamento do inquilino;
- Estabelece-se **cláusula geral de responsabilidade civil** no caso de ser ordenada a demolição do prédio e esta ter resultado de acção culposa do proprietário ou de terceiro.

Regime especial transitório:

- **Âmbito:** arrendamento para habitação anterior a 1990 (pré-RAU), quando o inquilino tenha idade ≥ 65 anos ou deficiência com incapacidade 60%;
- Denúncia para obras obriga **SEMPRE** ao realojamento do inquilino em condições análogas;
MAS, se idoso invocar carência económica, o senhorio pode optar entre:
 - Realojamento definitivo;
 - Realojamento temporário, com suspensão do contrato (mantendo-se a obrigação de pagamento da renda).Neste caso, o critério de escolha do local para realojamento pode ser:
 - Condições análogas;
 - Adequação à necessidade do agregado familiar do inquilino - atribuição de fogo de tipologia adequada ao número de pessoas do agregado familiar;
- Se o inquilino não concordar com a denúncia ou com a suspensão do contrato, o senhorio pode promover o procedimento especial de despejo.

Revisão do regime das obras em prédios arrendados

Vectores da Reforma

B

Revisão do Regime de Obras por iniciativa do Município ou do Arrendatário

Descrição

Obras por iniciativa do município:

- Aproximação e adequação terminológica do regime de obras ao previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Fevereiro, republicado pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro) e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro - alterado pela PL n.º 24/XII).

Obras por iniciativa do inquilino (arrendamentos para habitação anteriores a 1990, pré-RAU):

- Inquilino pode realizar obras por sua iniciativa, mas apenas tem o direito a compensar o respectivo custo com o valor das rendas (inclui agora obras em partes comuns);
- Revogação do regime da venda forçada.

CONCLUSÕES:

AGILIZAÇÃO E SIMPLIFICAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS
CONTROLO PRÉVIO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

REFORÇO DA LIBERDADE DAS PARTES

ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS ANTIGAS E TRANSIÇÃO DOS CONTRATOS ANTIGOS PARA O NOVO REGIME

DESPEJOS MAIS RÁPIDOS E MAIS SEGUROS

Maior confiança dos proprietários

Maior investimento dos particulares-Promoção da reabilitação urbana

Mais oferta de arrendamento a preços acessíveis