

Novo Regime de Arrendamento Urbano

Entrou em vigor, em 15 de junho de 2017, a Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, que introduziu alterações significativas ao Código Civil, ao Novo Regime do Arrendamento Urbano e ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL

(artigos 1083.º, 1084.º, 1094.º e 1103.º)

Das alterações realizadas ao **Código Civil**, merecem especial relevância as que dizem respeito:

- ao **prazo de duração do contrato de arrendamento**, agora de **cinco anos** (e já não de dois anos) quando as partes nada dizem a este respeito;
- ao **período de mora** no pagamento da renda, encargos ou despesas da responsabilidade do arrendatário, como fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, agora de **três meses** (e já não de dois meses).

ALTERAÇÕES AO NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO

(artigos 9.º, 10.º, 12.º, 35.º, 36.º, 54.º e aditamento do artigo 57º-A)

Relativamente às alterações efetuadas ao **Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)** apresentam-se com particular importância as seguintes:

I – Contratos para fins habitacionais

- quanto ao regime das **comunicações legalmente exigíveis entre senhorio e arrendatário**, respeitantes à cessação do contrato de arrendamento, atualização da renda e obras, se a carta enviada pelo senhorio não for levantada nos correios dentro do prazo, a notificação **não se considera realizada**;
- no âmbito da **transição do contrato de arrendamento para o NRAU e atualização de rendas**, se o arrendatário invocar e comprovar

que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco Remunerações Mínimas Nacionais Anuais (RMNA) – em 2017, corresponde a € 38.990 –, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no **prazo de oito anos** (antes, cinco anos) a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário;

- durante este período de oito anos são aplicáveis **três novos escalões de limitação da renda** a suportar pelo arrendatário, determinados em função do RABC do seu agregado familiar, a saber:
 - (i) máximo de 15%, para os casos em que o rendimento é inferior a €1000,00 mensais;
 - (ii) máximo de 13%, para os casos em que o rendimento é inferior a €750,00 mensais;
 - (iii) máximo de 10%, para os casos em que o rendimento é inferior a €500,00 mensais.
- **completado o mencionado prazo de oito anos**, o senhorio pode voltar a promover a transição do contrato para o NRAU, fixando-se um **prazo certo de cinco anos** (anteriormente dois anos), no caso de silêncio ou desacordo entre as partes acerca do tipo ou duração do contrato;
- nos contratos em que o **arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%** e, do mesmo modo, haja invocado e comprovado que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o **valor da renda**

vigora por um período de dez anos (antes, cinco anos);

- no caso de morte do arrendatário realojado por obras ou demolição, o contrato de arrendamento mantém-se em vigor, passando a quem tenha direito nos termos gerais da lei;

II - Contratos para fins não habitacionais

- caso o arrendatário invoque e comprove alguma das circunstâncias previstas no artigo 51.º, n.º 4¹, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na ausência deste, no prazo de dez anos (anteriormente, cinco anos) a contar da receção, pelo senhorio da resposta do arrendatário;
- a atualização do valor da renda, determinado nos termos do artigo 35.º, n.º 2, alíneas a)² e b)³ aplica-se durante um período de dez anos (antes, cinco anos);
- concluído o período de dez anos, o senhorio pode voltar a promover a transição do contrato para o NRAU, fixando-se, em caso de silêncio ou de falta de acordo entre as partes acerca do tipo ou duração do contrato, um prazo certo de cinco anos (e já não de três anos).

¹ Nomeadamente:

- a) Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa;
- b) Que no locado funciona uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional;
- c) Que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes, nos termos previstos na Lei n.º 2/82, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 12/85, de 20 de junho.
- d) Que existe no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico.

² Artigo 35.º, n.º 2, alínea a): O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado.

³ Artigo 35.º, n.º 2, alínea b): O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI.

ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DAS OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS (com entrada em vigor em 14 de julho de 2017)

(artigos 4.º, 6.º, 8.º, 25.º e aditamento do artigo 9.º-A)

Quanto às alterações ao **Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados**, requerem especial atenção as que ora se referem:

- a redefinição do conjunto de obras que permitem a **denúncia de contratos de arrendamento**, exigindo-se o preenchimento de determinados pressupostos no que respeita ao nível de conservação do locado e ao custo da obra;
- a possibilidade concedida ao arrendatário de consulta ou emissão de reprodução ou certidão do processo respeitante ao controlo prévio urbanístico do locado;
- os casos de **denúncia de contrato de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos em que o senhorio fica obrigado**, mediante acordo e em alternativa:

a) ao pagamento de uma indemnização correspondente a **dois anos de renda**, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado (antes, um ano de renda);

b) a garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos (antes dois anos).

- as situações em que o arrendatário no contrato de arrendamento objeto de denúncia passa a ser titular de direito de preferência no âmbito de novo arrendamento celebrado pelo senhorio, no prazo de dois anos a contar da cessação do primeiro.