

ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

NEWSLETTER

06-01-2015

**REGAL
VARELA
RAMOS**
& ASSOCIADOS
Sociedade de Advogados RL

Foi publicada a Lei nº79/2014, de 19 de Dezembro, diploma que altera o regime jurídico do arrendamento urbano.

RVR

Avenida Fontes Pereira de Melo,
35 A, 1º B
1050-118 Lisboa
T+ 351 21 351 25 10
F+ 351 21 315 42 72
www.rvr.pt
geral@rvr.pt

© Regal, Varela, Ramos & Associados - Sociedade de Advogados RL // 2011

Esta informação tem apenas carácter genérico, não constituindo uma forma de publicidade, de solicitação de clientes ou de aconselhamento jurídico. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas ou outras matérias sugerimos que contacte um advogado.

Este diploma prevê alterações a quatro regimes jurídicos, a saber: ao regime substantivo do contrato de locação constante do Código Civil, ao novo regime jurídico do arrendamento urbano, aprovado pela Lei nº6/2006, de 27 de Fevereiro, ao regime das obras em prédios arrendados aprovado pelo Decreto-lei nº157/2006, de 8 de Agosto e, por fim, procede também à alteração dos regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda, aprovados pelo Decreto-lei nº158/2006 de 8 de Agosto.

Em primeiro lugar, cabe referir as alterações efectuadas ao regime substantivo da locação e, nesta matéria, reveste particular importância a alteração ao disposto no art. 1103º do Código Civil.

Assim, a denúncia realizada pelo senhorio para demolição ou realização de obra ou de remodelação ou restauro profundo que obriguem à desocupação do locado só gozará de eficácia quando acompanhada dos seguintes documentos:

- a) comprovativo de que foi iniciado procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efectuar no locado; e
- b) termo de responsabilidade do técnico autor do projecto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística reúne os pressupostos legais de uma obra de demolição ou de uma remodelação ou restauro profundos e as razões que obrigam à desocupação do locado.

Por outro lado, a denúncia só será confirmada quando for acompanhada de alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia e documento emitido pela Câmara Municipal que ateste que a operação urbanística constitui uma obra de demolição ou uma obra de remodelação ou restauro profundos.

Contudo, as grandes alterações apresentadas por este diploma dizem respeito ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

A primeira alteração é relativa ao procedimento especial de despejo previsto no art.15º do NRAU. Este meio processual passará a estar também disponível para contratos de arrendamento cujas rendas tenham sido declaradas para efeitos de IRS ou IRC para além de contratos cujo imposto do selo tenha sido liquidado, como anteriormente se previa. Neste sentido, o requerimento inicial do procedimento deverá passar a conter o comprovativo da liquidação do IRS ou do IRC, relativo aos últimos quatro anos, e do qual constem as rendas relativas ao locado. Sendo certo que, caso não se mostre liquidado o IRS ou IRC pelas rendas relativas ao locado, nos últimos quatro anos, haverá fundamento para recusa do requerimento.

No presente diploma, denota-se uma maior preocupação por parte do legislador com os arrendatários em posição mais desfavorecida, nomeadamente aqueles com idade igual ou superior a 65 anos ou com grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

Aliás, uma das alterações da presente lei prende-se com o facto de os arrendatários com grau de incapacidade igual a 60% passarem a gozar de um regime mais favorável, nomeadamente no que diz respeito aos seguintes aspectos:

1. ao diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, à não aplicação do disposto no art.1101º, al.c) do Código Civil, isto é, a denúncia por parte do senhorio não tem eficácia quanto a estes arrendatários mesmo que seja realizada através de comunicação com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação;
2. à denúncia por parte do senhorio no caso de demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundo obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já tinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos;
3. ao facto de o contrato de arrendamento só ficar submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes;
4. e ao regime de transmissão por morte do arrendatário nos termos do disposto no art.57º, nº1, al. e) do NRAU.

A segunda grande alteração ao NRAU é relativa ao regime de benfeitorias realizadas pelo arrendatário. Dispõe agora o art. 29º do NRAU que ao arrendatário será concedido o direito a compensação pelas benfeitorias realizadas no locado, ainda que fora dos termos do contrato e sem autorização do senhorio, sempre que o arrendatário denuncie o contrato de arrendamento no processo de transição para a NRAU. O mesmo regime se aplica à cessação do contrato de arrendamento para fins não habitacionais, acrescentando, quanto a estes, os casos de denúncia por iniciativa do senhorio para demolição, remodelação ou restauro profundo.

O regime de actualização das rendas e a transição para o NRAU dependentes da iniciativa do senhorio sofrem também algumas alterações. Assim, o senhorio deverá comunicar a sua intenção ao arrendatário e passar a indicar os seguintes aspectos: que o prazo de resposta é de 30 dias, o conteúdo que pode apresentar a resposta e as circunstâncias que o arrendatário pode invocar na mesma, bem como as consequências da falta de resposta à sua comunicação. O mesmo regime se aplica aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais. Dispõe agora o art. 31º do NRAU que o arrendatário pode reclamar de qualquer incorrecção na inscrição matricial do locado, sendo que essa reclamação não suspenderá a actualização da renda mas nos casos em que determine uma

diminuição da mesma, terá o arrendatário direito à diminuição desse valor desde a data em que foi devida a renda actualizada.

Os prazos para invocação das circunstâncias excepcionais relativas aos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos e com grau de incapacidade igual ou superior a 60% sofreram uma alteração, devendo essas mesmas circunstâncias ser alvo de prova até ao dia 30 de Setembro, quando essa prova seja exigida pelo senhorio até ao dia 1 de Setembro do respectivo ano, sob pena de não poder prevalecer-se daquela circunstância. Assim dispõem os arts. 35º, nº5, e 54º, nº5, do NRAU.

Cabe ainda referir algumas alterações relativas ao arrendamento para fins não habitacionais. A presente lei substitui a palavra microentidade por microempresa, definindo a figura como uma empresa que não ultrapasse dois dos três limites seguintes: total do balanço e volume de negócios líquido igual a €2.000.000 e número médio de empregados durante o exercício igual a 10. Em termos de transmissão por morte neste tipo de arrendamento, este facto só ocorrerá se existir sucessor que há mais de três anos exerça profissão liberal ou explore estabelecimento comercial, no locado, em comum com o arrendatário primitivo.

Quanto às alterações realizadas ao Decreto-lei nº157/2006, de 8 de Agosto, as mesmas prendem-se com o regime relativo às obras de conservação do locado tratando-se apenas de uma adequação legislativa, tendo em conta as alterações ao disposto no art. 1101º do Código Civil, anteriormente referidas.

Por fim, as alterações ao Decreto-lei nº158/2006, de 8 de Agosto, são relativas ao direito ao subsídio de renda e à forma como será apurado o valor da mesma, bem como à determinação do rendimento anual bruto corrigido (RABC). As alterações relativas ao RABC e ao valor da renda consubstanciam meras alterações de escrita, prevendo apenas a inclusão de arrendatários com grau de incapacidade igual a 60%. A alteração registada a nível normativo revela-se no disposto no art. 16º do referido Decreto-lei, e passa a prever que o direito ao subsídio de renda caduque não só com a morte do titular mas também com o vencimento da primeira renda actualizada, ao abrigo dos arts. 30º a 37º da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.

A lei nº 79/2014 entra em vigor no prazo de 30 dias após a data da sua publicação.