



## **Nova Lei do Arrendamento. Perguntas e Respostas.**

**F. Marques da Silva, advogado<sup>1</sup>**

27-Set-2012

### **1 — Entrada em vigor do novo regime?**

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto que introduz as alterações ao regime do arrendamento urbano, aprovado pela lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, entra em vigor 90 dias após a sua publicação, a 12 de novembro de 2012.

### **2 — Quais os contratos abrangidos?**

Aplica-se aos contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais e não habitacionais outorgados após 12 de novembro de 2012 e, bem assim às relações contratuais constituídas que subsistam nesta data. Isto sem prejuízo das normas transitórias, quer no que diz respeito aos contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15 de outubro, e contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, quer quanto aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, 30 de setembro, quer, ainda, no caso dos senhorios que tenham iniciado a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

### **3 — Quais os tipos de contratos?**

O contrato de arrendamento urbano para habitação pode ser a prazo certo ou com a duração indeterminada. No contrato com prazo certo pode convencionar-se que após a primeira renovação o arrendamento passe a ter a duração indeterminada. No novo regime da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, na ausência de estipulação das partes, o contrato considera-se celebrado, com prazo certo, pelo período de dois anos. Todavia, o prazo deve constar do clausulado do contrato, não podendo ser superior a 30 anos, considerando-se automaticamente reduzido ao referido limite quando o ultrapasse. No que respeita aos arrendamentos para fins não habitacionais as regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação. Na falta de indicação do prazo, considera-se celebrado com prazo certo

de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.

#### **4 — Qual a forma exigível para a outorga?**

Deve ser sempre outorgado por escrito, independentemente do prazo da sua duração.

#### **5 — Quais as alterações relativas à transmissão por morte no arrendamento para habitação?**

O atual regime de transmissão por morte no arrendamento para habitação prevê que o contrato de arrendamento não caduca, por morte do primitivo arrendatário, quando lhe sobreviva:

- a) cônjuge com residência no locado;
- b) pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
- c) ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) 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, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) filho ou enteado que convivesse com o primitivo arrendatário há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovativo de incapacidade superior a 60%.

#### **6 — Quando não se verifica o direito à transmissão por morte, no arrendamento para habitação?**

Não há transmissão quando, à data do decesso do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País.

#### **7 — Especificidades da nova lei relativamente ao regime de transmissão por morte do primitivo arrendatário, no arrendamento para habitação?**

- No caso de a posição do arrendatário se transmitir 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. Esta situação aplica-se ao caso da transmissão por morte entre os ascendentes que tiverem sobrevivido ao primitivo arrendatário e a quem a posição deste se transmitiu.
- No caso de a posição do arrendatário se transmitir para filho ou enteado aplica-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos (*excepto no caso de se tratar de filho ou enteado, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% - com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º*

*ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior, caso em que o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou de cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos).*

## **8 — Alterações no que se refere à transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais?**

O arrendamento termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no mesmo local.

## **9 — Nos casos em que a renda está a ser atualizada ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), qual o regime aplicável?**

Os senhorios que tenham iniciado a atualização da renda ao abrigo do regime previsto nos artigos 30.º a 56.º do NRAU, na sua redação originária e legislação complementar, podem optar pela continuação da aplicação do referido regime se, a 12 de Novembro de 2012, se verificar uma das seguintes situações:

- a) o período de atualização faseada do valor da renda, em 2, 5 ou 10 anos, se encontre a decorrer;
- b) estiverem verificados os pressupostos previstos nos artigos 35.º (avaliação do locado, nos termos do CIMI, e nível de conservação do prédio não inferior a 3) ou 52.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, (a renda pode ser atualizada independentemente do nível de conservação) do NRAU, na sua redação originária, consoante se trate de arrendamento para habitação ou para fim não habitacional.

A opção referida deverá ser comunicada pelo senhorio ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, no prazo de 30 dias, a contar de 12 de novembro de 2012.

## **10 — Procedimento para iniciar o novo mecanismo de atualização da renda antiga?**

A transição para o NRAU e a atualização da renda dependem de iniciativa do senhorio que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando:

- a) o valor da renda, o tipo e a duração do contrato que pretende;
- b) o valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre imóveis (CIMI), constante da caderneta predial urbana e juntar cópia da referida caderneta predial.

## **11 — Qual o prazo de resposta do arrendatário à proposta de actualização do senhorio e como pode actuar?**

O arrendatário tem o prazo de 30 dias, a contar da receção da comunicação do senhorio, para responder.

Na resposta, o arrendatário, pode:

- a) aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
- b) opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio contrapondo novo valor, tipo e duração do contrato;
- c) denunciar o contrato.

## **12 — E o arrendatário aceitar o valor da renda proposta?**

A renda é atualizada e o contrato fica submetido ao NRAU, a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção da resposta.

Quanto ao tipo e duração do contrato, ele considera-se celebrado pelo período de cinco anos, no caso de não se verificar acordo entre senhorio e arrendatário ou no silêncio das partes.

## **13 — E se não concordar, como se opor ao valor, duração e tipo de contrato e consequências da oposição?**

O arrendatário pode opor-se ao valor da renda, ao tipo ou à duração do contrato propostos pelo senhorio, devendo propor outros.

Se manifestar oposição ao valor da renda proposta pelo senhorio mas não apresentar novo valor essa oposição vale como proposta de manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do senhorio.

## **14 — Prazo do senhorio para responder à contraproposta/oposição do arrendatário?**

O senhorio, em 30 dias contados da receção da resposta do arrendatário deve comunicar se aceita ou não a proposta, sendo que a falta de resposta vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato contrapropostos pelo arrendatário.

## **15 — Se o senhorio aceitar o valor da renda contraposta pelo arrendatário?**

Neste caso a renda é atualizada e o contrato fica submetido ao NRAU de acordo com o tipo e a duração acordados, a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio ou do termo do prazo de 30 dias que este dispõe para responder à contraposta do arrendatário.

No que diz respeito ao tipo ou duração do contrato, verificando-se o silêncio ou a falta de acordo entre as partes, ele considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos.

## **16 — E se não aceitar?**

Se o senhorio não aceitar o valor proposto pelo arrendatário pode denunciar o contrato, pagando a este uma indemnização equivalente a 60 meses de renda resultante do valor médio das rendas propostas por cada um deles.

Em alternativa, pode atualizar a renda, de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, caso em que o contrato se considerará celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos, a contar da referida comunicação. A alínea a) citada refere que o valor atualizado da renda tem

como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, sendo este, nos termos da alínea b), igualmente citada, o que corresponder à avaliação realizada nos termos do artigo 38.º e seguintes do CIMI.

No caso de arrendatários com rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) e de idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, aplicam-se regras especialmente previstas nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

### **17 — Prazo para produção de efeitos o caso de denúncia pelo senhorio?**

A denúncia do senhorio produz efeitos no prazo de seis meses a contar da receção da comunicação, estando o arrendatário obrigado a desocupar o locado e entregá-lo no prazo de 30 dias.

Este prazo de seis meses é alargado até 1 ano, no caso de arrendatário que tenha a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ano ou o 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, mantendo-se, no entanto, a obrigação de o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

### **18 — Qual a renda a liquidar no período compreendido entre a receção da comunicação do senhorio a denunciar o contrato e a sua produção de efeitos?**

Neste período que estiver compreendido entre a receção da comunicação pela qual o senhorio denuncia o contrato e a produção de efeitos da denúncia vigora a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, consoante a que for mais elevada.

### **19 — E se o arrendatário tiver um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA)?**

O arrendatário, no conteúdo da resposta ao processo de atualização da renda desencadeado pelo senhorio, poderá invocar e provar que o seu agregado familiar tem um rendimento anual bruto corrigido (RABC), inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), sendo que, neste caso, que a atualização da renda corresponderá, durante um período transitório de 5 anos, a máximos de 10% do RABC, quando o rendimento do agregado familiar for inferior a 500 euros mensais, 17% do RABC quando o rendimento do agregado familiar for inferior a € 1500 mensais ou a 25%, nos restantes casos.

A atualização referida terá, em todos os casos, o limite de 1/15 do valor do locado, determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel.

### **20 — E se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%?**

Se na resposta, o arrendatário invocar e comprovar ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência superior a 60%, poderá haver lugar a atualização de renda pelo valor negociado ou pelo valor do locado determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, exceto no caso de se verificar simultaneamente uma situação de carência económica.

## **21 — Se o arrendatário, face à iniciativa do senhorio para actualização de renda, pretender denunciar o contrato?**

Não há lugar à actualização da renda e o arrendatário dispõe de 3 meses para desocupar o locado, sendo que, 2 meses, a contar da receção pelo senhorio da resposta do arrendatário, é o prazo de produção de efeitos da denúncia e 1 mês o prazo para desocupar e entregar a habitação.

## **22 — Nos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro e em que o arrendatário tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, como se processa a transição para o novo regime e os termos da actualização da renda?**

Tratando-se de um contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais anterior ao RAU, tendo o arrendatário idade igual ou superior a 65 anos ou sendo portador de uma incapacidade superior a 60%

- O arrendatário só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes, aplicando-se no que respeita ao valor da renda o disposto no 36.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Não se logrando acordo, e tendo o arrendatário invocado a sua condição relativa à idade ou deficiência, o contrato mantém-se em vigor sem alteração do regime que lhe é aplicável, sendo que o senhorio apenas pode atualizar a renda recorrendo ao critério agora estabelecido, isto é, o valor da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado determinado nos termos do CIMI.
- Por outro lado se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, a actualização não poderá ser superior a 10% do RABC, quando o rendimento do agregado familiar for inferior a 500 euros mensais, a 17% do RABC quando o rendimento do agregado familiar for inferior a € 1500 mensais ou a um máximo de 25%, nos restantes casos.
- Estas actualizações de renda têm como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado e vigoram por um período de 5 anos.
- Findo este período de 5 anos, o valor da renda pode ser atualizado por iniciativa do senhorio, não podendo o arrendatário invocar que o RABC é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais e o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes. Nesta situação o arrendatário poderá ter direito a uma resposta 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.

## **23 — Definição de agregado familiar para determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC)?**

A definição de AF (agregado familiar) é importante para efeito de se apurar o RABC. De acordo com o disposto no artigo 2.º do DL 158/2006, que irá ser adaptado às alterações agora introduzidas ao NRAU, considera-se agregado familiar, em cada ano, o

conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário e pelas seguintes pessoas que com ele vivam em comunhão de habitação: cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e os seus dependentes; cônjuge ou ex-cônjuge e os dependentes a seu cargo; pessoa que com o arrendatário viva em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado, e os seus dependentes; ascendentes do arrendatário, do seu cônjuge ou de pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos.

#### **24 — Com as alterações ao NRAU permite-se a transmissão do arrendamento para os filhos nos contratos antigos?**

Sim, o arrendamento para fins habitacionais na sequência da morte do primitivo arrendatário continua a poder ser transmitido para os seus descendentes.

Se o contrato de arrendamento tiver sido celebrado antes da entrada em vigor do NRAU (antes de Junho de 2006) o arrendamento pode transmitir-se para o filho ou enteado do primitivo arrendatário com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior.

Neste caso o contrato ficará sujeito ao NRAU na data em que o beneficiário adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ano ou 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de dois anos.

A transmissão para filho ou enteado com deficiência superior a 60% não está condicionada à idade ou maioridade mas só se verificará para descendente que convivesse com o primitivo arrendatário há mais de um ano.

#### **25 — O senhorio pode denunciar o contrato para obras?**

No novo regime que alterou o NRAU prevê-se uma agilização no procedimento de denúncia do contrato de arrendamento para habitação celebrado por duração indeterminada, ou seja, quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou a realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado.

Esta denúncia deverá ser feita mediante comunicação do senhorio ao arrendatário com uma antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste de forma expressa o fundamento da denúncia.

A denúncia tendo por base o referido fundamento, para ser eficaz, deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- Comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado;
- Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que declare que a operação urbanística obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística sujeita a controlo prévio ou de descritivo da operação urbanística a efetuar no locado indicando que a operação urbanística está isenta de controlo prévio.

A denúncia nesta situação obriga o senhorio, mediante acordo, e em alternativa, ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda ou a garantir o

reajustamento do arrendatário em condições análogas às que já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargo.

Nas situações em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, na falta de acordo das partes, o senhorio é obrigado a garantir o reajustamento do arrendatário nos mesmos termos atrás descritos.

FIM

---

<sup>1</sup> Av. Ressano Garcia, n.º 36 R/C Esq.

1070-237 LISBOA

Telefones 213840096 / 915942435/ 927032013 / 934742912 Fax 213840514

E-Mail : FMS-12954L@ADV.OA.PT