



## DIREITO IMOBILIÁRIO

DEZEMBRO 2014

# ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO EM 2015

*As alterações introduzidas por estes diplomas entrarão em vigor no dia 18 de Janeiro de 2015 e aplicam-se aos procedimentos de transição para o NRAU que se encontrem pendentes à data da sua entrada em vigor não se aplicando porém aos procedimentos que se encontrem pendentes junto do Balcão Nacional do Arrendamento.*

No passado dia 19 de Dezembro de 2014 foram publicados três diplomas legislativos que vieram introduzir alterações relevantes ao regime do arrendamento: (i) a Lei 79/2014, que revê o regime jurídico do arrendamento urbano; (ii) a Lei 80/2014, que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional e; (iii) a Lei 81/2014, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

As alterações introduzidas por estes diplomas entrarão em vigor no dia 18 de Janeiro de 2015 e aplicam-se aos procedimentos de transição para o NRAU que se encontrem pendentes à data da sua entrada em vigor (sem prejuízo dos direitos e obrigações emergentes dos actos já praticados no âmbito dos procedimentos em curso), não se aplicando porém aos procedimentos que se encontrem pendentes junto do Balcão Nacional do Arrendamento.

Genericamente as alterações introduzidas pretenderam, sobretudo, clarificar alguns aspectos dos regimes introduzidos em 2012, havendo no entanto algumas inovações, de entre as quais destacamos:

■ A possibilidade de recurso ao Balcão Nacional do Arrendamento (“BNA”) para despejo do arrendatário, na sequência de denúncia do contrato de arrendamento no âmbito do processo de actualização de renda e de transição do contrato para o NRAU.

■ A possibilidade de juntar, alternativamente ao comprovativo de pagamento do imposto de selo, para efeitos de admissão do requerimento de despejo pelo BNA, o comprovativo de liquidação de IRS ou IRC do qual constem as rendas relativas ao locado (comprovativo dos últimos 4 anos, ou os existentes, caso o contrato seja mais recente).

■ Relativamente aos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como de contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro:

- Alargamento do prazo de renovação dos contratos não habitacionais de 2 para 3 anos, quando estes contratos não sejam denunciados por qualquer das partes;
- Reconhecimento ao subarrendatário da legitimidade para reclamar junto do senhorio os direitos conferidos ao arrendatário no âmbito do contrato de arrendamento.

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

DEZEMBRO 2014

■ Relativamente aos contratos habitacionais celebrados em data anterior ao RAU (15 de Outubro de 1990) e contratos não habitacionais celebrados em data anterior ao Decreto-Lei n.º 257/95 de 30 de Setembro:

- Reconhecimento ao subarrendatário da legitimidade para reclamar junto do senhorio os direitos conferidos ao arrendatário no âmbito do contrato de arrendamento;
- Alargamento das possibilidades de reembolso de benfeitorias efectuadas pelo arrendatário;
- Introdução de alterações relevantes no processo de actualização de renda e de transição do contrato de arrendamento para o NRAU, especificamente nos elementos e informações que devem constar da comunicação inicial do senhorio ao arrendatário;
- Estabelecimento da possibilidade de reclamação do Valor Patrimonial Tributário do locado pelo Arrendatário, após comunicação do Senhorio para actualização da renda e transição do contrato de arrendamento para o NRAU;
- Introdução do conceito de microempresa (anteriormente microentidade) e alargamento do regime de excepção às pessoas colectivas de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituídas, que se dediquem à actividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declaradas de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou pessoas colectivas de direito privado que prossigam uma actividade declarada de interesse nacional;

- Alteração dos prazos para demonstração das circunstâncias de excepção (comprovação de rendimentos ou da existência de microentidade), a qual deverá ser feita no decorrer do mês de Setembro de cada ano;

- Clarificação de que, para efeitos de aplicação do regime de excepção no âmbito do procedimento de actualização de renda e transição do contrato de arrendamento para o NRAU (bem como nos demais casos), o grau de deficiência relevante é igual ou superior a 60%;

- Extensão do período de renovação do contrato de 2 para 3 anos, após o período de 5 anos durante os quais o contrato não transita para o NRAU, na sequência de invocação de um regime de excepção pelo arrendatário.

■ Alterações ao regime de denúncia do contrato de arrendamento para efeitos de demolição ou realização de obra de remodelação ou de restauro profundos (Decreto-Lei 157/2006, de 8 de Agosto), nomeadamente:

- Redefinição das obras que podem ser consideradas como de remodelação ou restauro profundos, de forma a integrar exclusivamente as obras sujeitas a controlo prévio administrativo;

- Redução das possibilidades de denúncia do contrato pelo senhorio para demolição, bem como redefinição dos casos em que a denúncia para efeitos de demolição obriga o senhorio ao pagamento de indemnização ao arrendatário;

- Introdução do procedimento e condições de desocupação do locado para execução de obras de conservação.

■ Com a entrada em vigor desta alteração, está também prevista a possibilidade de os arrendatários cuja renda já tenha sido actualizada:

- De invocarem os regimes de excepção agora introduzidos para a pessoas colectivas de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituídas, que se dediquem à actividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declaradas de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou pessoas colectivas de direito privado que prossigam uma actividade declarada de interesse nacional;

- Apresentarem reclamação do valor patrimonial do imóvel.

*Genericamente as alterações introduzidas pretenderam, sobretudo, clarificar alguns aspectos dos regimes introduzidos em 2012, havendo no entanto algumas inovações,*

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Tiago Mendonça de Castro** ([tiago.mendoncadcastro@plmj.pt](mailto:tiago.mendoncadcastro@plmj.pt)).

Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano  
*Chambers European Excellence Awards, 2009, 2012, 2014*

Sociedade de Advogados Ibérica do Ano  
*The Lawyer European Awards, 2012*

Top 50 - Sociedade de Advogados mais Inovadora da Europa  
*Financial Times - Innovative Lawyers Awards, 2011-2014*