

ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

PROCESSO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS



MANTEIGAS MARTINS
& ASSOCIADOS
ADVOGADOS

❖ ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS (ARTS.º 30.º A 36.º)

INICIATIVA DO SENHORIO

Inicia-se com a comunicação do senhorio ao arrendatário, contendo, sob pena de ineficácia, os seguintes elementos:

- O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;
- O valor do locado, avaliado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), acompanhado de cópia da caderneta predial urbana;
- A informação de que o prazo de resposta do arrendatário é de 30 dias;
- A informação de que o arrendatário pode na resposta:
 - aceitar a renda proposta pelo senhorio,
 - opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor;
 - em qualquer dos casos pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato propostos;
 - denunciar o contrato de arrendamento.

- Informação ao arrendatário de que, na sua resposta, pode, isolada ou cumulativamente, invocar as seguintes circunstâncias:
 - rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), acompanhada do respectivo documento comprovativo
 - idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau igual ou superior a 60%, acompanhada do respectivo documento comprovativo
- Informação ao inquilino de que a falta de resposta, no prazo indicado, vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo senhorio.

RESPOSTA DO ARRENDATÁRIO

Na resposta, em 30 dias, o arrendatário pode:

- Aceitar o valor da renda proposta pelo senhorio;
- Opor-se ao valor proposto pelo senhorio, contra-propondo um valor diferente, sendo que na falta de contraproposta se considera que oferece o valor da renda em vigor;
- Em qualquer caso, pronunciar-se sobre o tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio;
- Denunciar o contrato de arrendamento
 - > opera decorridos 2 meses sobre a recepção da comunicação pelo senhorio;
 - > arrendatário deve entregar o arrendado no prazo de 1 mês após a produção dos efeitos da denúncia.

Nota: efectuada a denúncia o arrendatário tem direito a ser indemnizado pelas obras licitamente feitas no arrendado, nos termos do art.º 29.º.

- Indicar que o RABC do seu agregado é inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais, que tem idade igual ou superior a 65 anos ou que tem deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- Reclamar de qualquer incorrecção na inscrição matricial do locado, nos termos do art.º 130.º do Código do Imposto Municipal de Imóveis (CIMI).
 - A reclamação não suspende a actualização da renda
 - A redução do valor do locado implica posterior rectificação do montante da renda com recuperação pelo inquilino do que tenha sido pago em excesso.

A. Se o arrendatário não responder:

- aceitação da proposta do senhorio;
- nova renda é devida no 1º dia do segundo mês seguinte ao do termo do prazo para a resposta,
- contrato terá o tipo e o prazo propostos pelo senhorio.

B. Se o arrendatário aceitar a proposta do senhorio:

- igual ao descrito no ponto anterior,
- na falta de acordo acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado por prazo certo de 5 anos.

C. Caso o arrendatário, opondo-se à proposta do senhorio, faça contra proposta quanto à renda e ao tipo e duração do contrato e o senhorio, em 30 dias, nada diga ou a aceite expressamente:

- o contrato fica submetido ao NRAU no 1º dia do 2º mês seguinte ao da resposta do senhorio ou ao termo do prazo para a mesma previsto

D. Se o arrendatário não aceitar a contraproposta, o senhorio pode:

- Denunciar o contrato, pagando ao arrendatário uma indemnização correspondente a 5 anos da renda que resultar do valor médio da proposta do senhorio e contra proposta do inquilino;
- Actualizar a renda:
 - . aplicação de um valor anual correspondente a 1/15 do valor patrimonial do imóvel arrendado, determinado nos termos do CIMI
 - . o contrato considera-se celebrado, com prazo certo de 5 anos.



Caso o senhorio denuncie o contrato, há que considerar os seguintes aspectos:

- Se a contra proposta do inquilino não divergir da proposta do senhorio em mais de 10% ou 20%, a indemnização será, respectivamente, elevada para o dobro ou em mais 50%.
- A denúncia produz efeitos no prazo de 6 meses sobre a comunicação e o inquilino deve entregar o arrendado no mês seguinte ao da produção dos efeitos da denúncia, devendo a indemnização ser paga no momento da entrega do locado.
- A produção dos efeitos da denúncia eleva-se para 1 ano se o arrendatário tiver a seu cargo filho ou enteado menor da idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ano ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior.
- No período compreendido entre a comunicação da denúncia e a produção dos respectivos efeitos, mantém-se a renda antiga ou a renda proposta pelo inquilino, conforme a que for mais elevada.

Caso o arrendatário invoque o RABC inferior a cinco RMNA (Art.º 35.º)

- não há acordo entre inquilino e senhorio,
- o contrato só fica submetido ao NRAU 5 anos após a recepção da comunicação ao inquilino em que é invocado este rendimento.

Durante esses 5 anos a renda pode ser actualizada nos termos seguintes:

- Para os inquilinos com um RABC igual ou superior a 1.500 euros mensais, a renda corresponderá a um máximo de 25% do seu rendimento
- Para os inquilinos com um RABC entre 500,00 e 1.500 euros mensais, a renda corresponderá a um máximo de 17% do seu rendimento.
- Para os inquilinos com um RABC inferior a € 500,00 euros mensais, a renda corresponderá a um máximo de 10% do seu rendimento.



NOTAS:

- A renda assim apurada mantém-se durante os 5 anos a menos que seja inferior à que resultaria da actualização anual da renda em vigor, caso em que é esta a aplicável;
- A renda é devida no 1º dia do 2º mês seguinte ao da recepção da comunicação contendo o respectivo valor;
- Nos anos seguintes o arrendatário só tem obrigação de fazer prova do rendimento se tal prova lhe for exigida pelo senhorio até ao dia 1 de Setembro de cada ano, devendo, nesse caso, tal prova ser remetida ao senhorio até ao dia 30 de Setembro.
- Terminados os 5 anos o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, não podendo agora o arrendatário invocar o seu rendimento; na falta de acordo, o mesmo considera-se celebrado por um prazo certo de 2 anos e com um valor máximo de renda anual correspondente a 1/15 do valor do locado determinado nos termos do CIMI;



Caso o arrendatário invoque a idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%

- o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre inquilino e senhorio, aplicando-se o regime geral
- na falta de acordo, se o inquilino não invocar RABC inferior a 5 RMNA, o contrato mantém o mesmo regime e a renda é actualizada para um valor anual máximo correspondente a 1/15 do valor do locado determinado nos termos do CIMI
- se o inquilino invocar RABC inferior a 5 RMNA igual ou superior a 1.500 euros, o valor máximo da renda corresponderá a 25% do rendimento, sendo que se o RABC se situar entre € 500 e € 1.500 euros, o valor máximo da renda será de 17% do rendimento e, finalmente, se o rendimento for inferior a € 500,00, o valor máximo da renda será de 10%
 - Passados os 5 anos, mesmo para os inquilinos que tenham invocado um RABC inferior a 5 RMNA, o valor máximo da renda anual passa a ser de 1/15 do valor do locado determinada nos termos do CIMI, podendo, nestas circunstâncias, o inquilino ter direito a subsídio de renda, em termos a definir em diploma próprio.

❖ ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS (ART.º 50.º A 54.º)

INICIATIVA DO SENHORIO

Inicia-se com a comunicação do senhorio ao arrendatário, contendo, sob pena de ineficácia, os seguintes elementos:

- O valor da renda e o tipo e duração do contrato propostos;
- O valor do locado, avaliado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), acompanhado de cópia da caderneta predial urbana;
- A informação de que o prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias.

- A informação de que o arrendatário pode na resposta:
 - aceitar a renda proposta pelo senhorio;
 - opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor;
 - em qualquer dos casos pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato propostos;
 - denunciar o contrato de arrendamento.
- Informação ao arrendatário de que, na sua resposta, pode invocar uma das seguintes circunstâncias
 - que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público que é uma microempresa;
 - que no locado funciona uma pessoa colectiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à actividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva, não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa colectiva de direito privado que prossiga actividade declarada de interesse nacional;
 - que no locado funciona uma república de estudantes, devendo, simultaneamente, apresentar os documentos comprovativos.
- Que a falta de resposta implica a aceitação da proposta do senhorio.

RESPOSTA DO ARRENDATÁRIO

Na resposta, em 30 dias, o arrendatário pode:

- Aceitar a proposta do senhorio;
- Opor-se a ela, contra-propondo novo valor e ou pronunciando-se sobre o tipo e duração do contrato
- Denunciar o contrato de arrendamento:
 - > opera decorridos 2 meses sobre a recepção da comunicação pelo senhorio;
 - > arrendatário deve entregar o arrendado no prazo de 1 mês após a produção dos efeitos da denúncia.
- Tratando-se de uma microentidade, funcionando no locado um estabelecimento comercial aberto ao público ou qualquer outra das circunstâncias referidas no número anterior, deverá, também, fazê-lo na resposta à iniciativa do senhorio e juntar documento comprovativo desses factos.

A. Se o arrendatário não responder:

- aceitação da proposta do senhorio
- nova renda é devida no 1º dia de 2º mês seguinte ao do termo do prazo para a resposta e o contrato terá o tipo e o prazo propostos pelo senhorio

B. Se o inquilino aceitar a proposta do senhorio:

- tudo se passa como descrito na alínea anterior
- na falta de acordo acerca do tipo ou da duração do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por 5 anos.

C. Caso o arrendatário, opondo-se à proposta do senhorio, faça contra proposta quanto à renda e ao tipo e duração do contrato e o senhorio, em 30 dias, nada diga, ou a aceite expressamente:

- o contrato fica submetido a NRAU no 1º dia do 2º mês seguinte ao da resposta do senhorio ou ao termo do prazo previsto para a mesma.

D. Se o arrendatário não aceitar a contraproposta, o senhorio pode:

- Denunciar o contrato, pagando ao arrendatário uma indemnização correspondente a 5 anos da renda que resultar do valor médio da proposta do senhorio e contra proposta do inquilino;
- Actualizar a renda:
 - . aplicação de um valor anual correspondente a 1/15 do valor patrimonial do imóvel arrendado, determinado nos termos do CIMI
 - . o contrato considera-se celebrado, com prazo certo de 5 anos.

Caso o senhorio denuncie o contrato, há que considerar os seguintes aspectos:

- Se a contra proposta do inquilino não divergir da proposta do senhorio em mais de 10% ou 20%, a indemnização será, respectivamente, elevada para o dobro ou em mais 50%.
- A denúncia produz efeitos no prazo de 6 meses sobre a comunicação e o inquilino deve entregar o arrendado no mês seguinte ao da produção dos efeitos da denúncia, devendo a indemnização ser paga no momento da entrega do locado.
- No período compreendido entre a comunicação da denúncia e a produção dos respectivos efeitos, mantém-se a renda antiga ou a renda proposta pelo inquilino, conforme a que for mais elevada.

MICROENTIDADE

Empresa titulada por pessoa individual ou colectiva que não ultrapasse 2 dos seguintes limites:

- Total do balanço: € 2.000.000,00
- Volume de negócio: € 2.000.000,00
- Número médio de empregados durante o exercício: 10

NOTAS:

- Se o arrendatário invocar e provar que é uma micro entidade e que no locado existe um estabelecimento aberto ao público, ou qualquer das outras circunstâncias referidas no n.º 4 do art.º 51.º, a menos que haja acordo entre as partes, o contrato só é submetido ao NRAU passados 5 anos a contar recepção pelo senhorio daquela invocação.
- Durante 5 anos o valor da renda é actualizado para um valor anual máximo correspondente a 1/15 do valor patrimonial do imóvel locado, determinado nos termos do CIMI, sendo a renda devida no 1º dia do 2º mês posterior àquele em que o mesmo foi comunicado ao inquilino
- Durante esses 5 anos, o inquilino só tem obrigação de fazer prova da circunstância invocada se tal prova lhe for exigida pelo senhorio até ao dia 1 de Setembro de cada ano, devendo, neste caso, a mesma ser remetida ao senhorio até ao dia 30 de Setembro.
- Passados os 5 anos, o senhorio pode promover a transição para o RNAU, não podendo, agora, o inquilino invocar que se trata de uma microentidade, seguindo-se a tramitação normal que rege essa transição, sendo que, na falta de acordo quanto ao tipo ou duração do contrato, o mesmo considera-se celebrado por prazo certo, por 3 anos.

❖ REGIME TRANSITÓRIO (ART.º 6.º DA LEI N.º 79/2014, DE 19 DE DEZEMBRO)

- As alterações introduzidas à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, relativas ao processo de transição para o NRAU, aplicam-se aos processos que se encontrem pendentes, sem prejuízo dos direitos e obrigações decorrentes de actos já neles praticados, devendo essas alterações ser invocadas no prazo de 30 dias sobre a entrada em vigor das mesmas, mas sempre desde que ainda não tenha ocorrido a resposta do arrendatário prevista no nº 1 do art.º 33º ou no art.º 52º.
- Nos contratos de arrendamento **não habitacional** em que a renda já tenha sido actualizada, o arrendatário pode, no prazo de 30 dias contados da entrada em vigor das alterações introduzidas pela Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, invocar qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do art.º 51.º desde que comprove a realização de investimentos no locado ou em equipamento para ele especificamente vocacionados, efectuados nos três anos anteriores à entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, não podendo o senhorio, nestas situações, opor-se a uma renovação de contrato por um período de 3 anos.

- Nos contratos cuja renda já tenha sido actualizada, os arrendatários podem, no prazo de 30 dias contados da entrada em vigor da Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, apresentar **reclamação de qualquer incorrecção matricial do locado**, nos termos do art.º 130º do CIMI, junto do Serviço de finanças competente.

. Se a reclamação conduzir a uma diminuição do valor do locado e, consequentemente, do valor da renda, a correcção é devida a partir da data em que a reclamação foi notificada ao senhorio, sendo a compensação efectuada com as rendas vincendas.



MANTEIGAS MARTINS
& ASSOCIADOS

ADVOGADOS