

Regime Transitório



MANTEIGAS MARTINS
& ASSOCIADOS
ADVOGADOS

**Artigos 26.º a 29.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro,
com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de
14 de Agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro**

Art.º 26.º - rege a transição para o NRAU dos contratos de arrendamento:

- **habitacionais** - celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro,
- **não habitacionais** - celebrados após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Os contratos celebrados por prazo certo mantêm, sensivelmente, o mesmo regime, com a seguinte ressalva: na ausência de previsão de prazo mais alargado para a renovação, os **habitacionais** renovam-se por períodos de 2 anos e os **não habitacionais** por períodos de 3 anos.

❖ PRAZOS DE RENOVAÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua redacção inicial:

3 anos – contratos habitacionais

5 anos – contratos não habitacionais

Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto:

2 anos – em ambos os tipos de contrato

Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro:

2 anos - contratos habitacionais

3 anos – contratos não habitacionais

NOTA: Os contratos vinculísticos celebrados com prazo inicial alargado para garantir a manutenção do contrato pelo senhorio viram esse prazo eliminado ao passarem a contratos de duração indeterminada.

Contratos vinculísticos (baptizados impropriamente pelo legislador de contratos sem duração limitada):

- . Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, redacção primitiva: manteve o vinculismo
- . Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto : manteve vinculismo apenas quanto aos contratos em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade comprovada igual ou superior a 60%.

❖ DENUNCIA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O senhorio **não pode** denunciar o contrato de arrendamento, ainda que necessite do prédio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1º grau ou quando dele necessite para nele construir a sua residência ou a dos seus descendentes em 1º grau se:

- o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos de idade;
- se se encontrar na situação de reforma por invalidez absoluta;
- não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho, ou seja portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços. (a) nº 1 do artº 107º do RAU).

Nota: O direito aqui conferido ao inquilino cessa quando tenha havido transmissão por morte para filhos ou enteados, após a entrada em vigor desta lei

. Cálculo da indemnização pela denúncia

Seja para habitação do senhorio ou dos descendentes em 1º grau, seja para demolição ou para realização de obras de remodelação ou restauro profundos (alíneas a) e b) do Art.º 1101º) -> aplicação dos critérios de actualização da renda previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do art.º 35.º da Lei n.º 6/2006 e não a renda em vigor, a menos que seja superior.

Esta questão é especialmente importante quando de trate de denúncia para obras de remodelação ou restauro profundos ou demolição e a avaliação do espaço arrendado não tenha sido efectuada discriminadamente.

QUESTÃO: a impossibilidade de denúncia *ad nutum* tem, também, aplicação aos arrendamentos não habitacionais em que o inquilino seja pessoa física e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau confirmado de incapacidade igual ou superior a 60%?

(A letra da lei parece apontar nesse sentido...)

Os direitos conferidos no art.º 26º ao arrendatário, podem, também, ser invocados pelo subarrendatário autorizado ou ratificado nos termos da Lei.

Arts. 26.º e 28.º - regem a transição para o NRAU dos contratos de arrendamento:

- **habitacionais** - celebrados antes da entrada em vigor do RAU, ou seja, antes de 1990
- **não habitacionais** - celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Art.º 28.º - o senhorio pode:

- promover a transição para o NRAU (passagem do contrato a regime de prazo certo ou duração indeterminada)
- promover a actualização extraordinária da renda, nos termos dos arts. 30.º a 37.º e 50.º a 54.º.

O senhorio pode promover o fim do vinculismo através da transição dos mesmos para o NRAU.

EXCEPÇÃO: contratos habitacionais cujo inquilino tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade comprovado igual ou superior a 60%.

contratos não habitacionais (?) pessoas individuais com idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade comprovado igual ou superior a 60%.

Cessa o vinculismo nos arrendamentos não habitacionais nos seguintes casos:

- trespasso, locação de estabelecimento, cessão de arrendamento para o exercício de profissão liberal ou,
- sendo a inquilina uma sociedade, ocorra transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50%.

Em qualquer destas situações a denúncia do contrato pelo senhorio deve ser efectuada com 5 anos de antecedência e não 2 como se prevê na alínea c) do art.º 1101.º do Código Civil.

Denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, tratando-se de **arrendamento para habitação** em que o inquilino tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, o senhorio é obrigado a garantir o realojamento do arrendatário (n.º 5 do art.º 28.º), realojamento a efectuar nos termos do art.º 6.º, n.ºs 3 a 5 do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.

NOTA: Os direitos conferidos ao arrendatário no art.º 28.º podem ser invocados pelo subarrendatário, quando se trate de subarrendamento autorizado ou ratificado nos termos da lei.

❖ BENFEITORIAS

❖ *Artigo 29.º*
[...]

2 - A denúncia do contrato de arrendamento nos termos da alínea d) do n.º 3 do artigo 31.º e da alínea d) do n.º 3 do artigo 51.º confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

Matéria de especial importância: em certas circunstâncias de cessação do contrato, permite ao inquilino ser indemnizado por obras licitamente levadas a efeito no arrendado, ainda que o contrato de arrendamento preveja que lhe não assiste esse direito.

Aplicável aos seguintes casos:

- denúncia pelo arrendatário no âmbito do processo de transição para o NRAU;
- denúncia pelo senhorio do contrato **não habitacional** no âmbito do processo de transição para o NRAU;
- denúncia pelo senhorio de arrendamento **não habitacional** para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos.

. Redacção dada pela Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, é incompreensível! Refere, por um lado, que são indemnizáveis obras que não tenham sido autorizadas pelo senhorio e, também, que só são indemnizáveis as obras licitas - Ora, as obras não autorizadas, por escrito, pelo senhorio, são obras ilícitas.

. Injusta a não aplicação aos **arrendamentos habitacionais** do direito a indemnização pelas obras licitamente feitas, em caso de denúncia fundada na alínea b) do art.º 1101.º do Código Civil e na alínea a) do art.º 33.º.



❖ TRANSMISSÃO POR MORTE NO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

Artigo 57º

*1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:
(...)*

- 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 o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;*
- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%*

❖ TRANSMISSÃO POR MORTE NO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

Artigo 58º

1 - O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que há mais de três anos exerce profissão liberal ou explore estabelecimento comercial, no locado, em comum com o arrendatário primitivo.

(...)



MANTEIGAS MARTINS
& ASSOCIADOS

ADVOGADOS