



05 de janeiro de 2015

Leonor Brito
lab@vda.pt

Francisco Sousa Coutinho
fsc@vda.pt

Alterações ao Regime Jurídico do Arrendamento Urbano

Foi publicada, no passado dia 19 de dezembro, a Lei n.º 79/2014, a qual procede (i) à revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, (ii) à segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano – “NRAU”), (iii) à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto (Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados) e (iv) à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto (Regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda).

De entre as alterações mais significativas, destacam-se:

Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”)

- > Possibilidade de recurso ao procedimento especial de despejo relativamente a contratos cujas rendas tenham sido declaradas para efeitos de IRS ou IRC (anteriormente apenas os contratos cujo Imposto do Selo tinha sido liquidado é que poderiam servir de base ao procedimento especial de despejo)
- > Os contratos não habitacionais de duração limitada celebrados antes da entrada em vigor do NRAU, quando não sejam denunciados por qualquer das partes, renovam-se automaticamente no fim do prazo, pelo período de 3 anos se outro prazo superior não tiver sido estabelecido (anteriormente a renovação automática era por 2 anos)
- > No âmbito da transição para o NRAU e da atualização da renda, o conteúdo da comunicação a efetuar pelo senhorio ao arrendatário foi alargado, devendo este agora expressamente indicar, nomeadamente, o prazo de resposta do arrendatário e as consequências da falta de resposta
- > Ainda no âmbito da transição para o NRAU e da atualização da renda, em caso de denúncia de contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes de 15 de outubro de 1990 e de contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes de 30 de setembro de 1995, o arrendatário passa a ter direito a ser compensado pelas obras licitamente feitas ainda que estas não tenham sido autorizadas pelo senhorio (anteriormente este direito o arrendatário estava excluído quando as obras não tivessem sido autorizadas pelo senhorio); – esta norma aplica-se igualmente em caso de cessação de arrendamento não habitacional para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado
- > No mesmo âmbito foi ainda eliminado o conceito de microentidade, tendo sido introduzido o conceito de microempresa com o aumento significativo do valor dos limites anteriormente estabelecidos. Assim, considera-se microempresa aquela que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes: (i) Total do balanço: € 2.000.000 (anteriormente € 500.000), (ii) Volume de negócios líquido: € 2.000.000 (anteriormente € 500.000) e (iii) Número médio de empregados durante o exercício: 10 (anteriormente 5)

Alterações ao Regime Jurídico do Arrendamento Urbano

- > Aumentou-se também a duração do prazo de renovação do contrato das microempresas de 2 para 3 anos, quando não haja acordo das partes relativamente à duração do mesmo, após o período transitório inicial de 5 anos
- > Deixa de ser obrigatória a prova das circunstâncias que condicionam a transição do contrato de arrendamento para o NRAU, ficando a mesma dependente de expressa exigência do senhorio até ao dia 1 de setembro de cada ano
- > O arrendatário passa a ter a legitimidade para, junto do serviço de finanças competente, reclamar de qualquer incorreção na inscrição matricial do locado, designadamente por erro na fixação do valor patrimonial tributário. A reclamação não suspende a atualização da renda, mas, quando determine uma diminuição do valor da mesma, há lugar à recuperação pelo arrendatário da diminuição desse valor desde a data em que foi devida a renda atualizada

Obras em prédios arrendados

- > As obras de conservação deixam de permitir a denúncia do contrato de arrendamento (mesmo que impliquem a desocupação do locado), tendo o arrendatário direito a realojamento temporário (enquanto durarem as obras)

Entrada em vigor e norma transitória

- > Este diploma legal entra em vigor no dia 18 de janeiro de 2015
- > As alterações introduzidas ao NRAU aplicam-se aos procedimentos de transição para o referido regime que se encontrem pendentes a 18 de janeiro de 2015, sem prejuízo dos direitos e obrigações decorrentes dos atos já praticados nesses procedimentos
- > Nos contratos de arrendamento não habitacional cuja renda já tenha sido atualizada nos termos do NRAU, o arrendatário pode invocar que no locado existe uma microempresa, no prazo de 30 dias a contar de 18 de janeiro de 2015, desde que comprove a realização de investimentos no locado ou em equipamentos para ele especificamente vocacionados, efetuados nos três anos anteriores a 12 de novembro de 2012, não podendo o senhorio opor-se, nestas situações, a uma renovação do contrato por um período de três anos
- > Os arrendatários podem apresentar reclamação de qualquer incorreção matricial do locado no prazo de 30 dias a contar de 18 de janeiro de 2015

Lisboa

Av. Duarte Pacheco, 26
1070-110 Lisboa
Portugal
lisboa@vda.pt

Porto

Av. da Boavista, 3433 – 8º
4100-138 Porto
Portugal
porto@vda.pt

Timor-Leste

Timor Plaza
Rua Presidente Nicolau Lobato, Unidade 433
Comoro, Díli | Timor-Leste
timorleste@vda.pt

Esta informação é de distribuição reservada, destinando-se exclusivamente aos clientes Vieira de Almeida & Associados, e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de caráter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos.