

26 Junho 2017

Pedro Corrêa de Oliveira | pco@vda.pt
Afonso Ramos Ascensão | ara@vda.pt

ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO

Foi publicado, no passado dia 14 de junho, um pacote legislativo que vem alterar diversos aspectos do regime jurídico do arrendamento urbano, composto pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 42/2017, que altera (i) a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano – “NRAU”), (ii) o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto (Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados – “RJOPA”); e
- Lei n.º 43/2017, que altera (i) o NRAU, (ii) o RJOPA e (iii) o Código Civil.

De entre as várias alterações introduzidas por estes dois diplomas, destacam-se como mais significativas as seguintes:

I. Criação do Regime de Reconhecimento e Proteção de Estabelecimentos e Entidades de Interesse Histórico e Cultural ou Social Local:

A Lei n.º 42/2017 veio estabelecer o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local (“EEIHCSL”).

Basicamente, este diploma vem fixar o regime de proteção das vulgarmente designadas “lojas históricas”, embora esta designação possa ser redutora, uma vez que não abrange, por exemplo, as colectividades de cultura, recreio e desporto, as quais também se incluem no âmbito deste regime de proteção.

São fixados como **critérios gerais de reconhecimento** dos EEIHCSL, o tipo de atividade desenvolvida no estabelecimento ou pela entidade que desenvolve a atividade e o património material e imaterial neles existentes (sendo que os municípios podem, através de regulamento municipal, densificar estes critérios ou criar critérios especiais, atendendo às especificidades locais).

Em concreto, devem ponderar-se os seguintes fatores:

- a) Quanto à atividade, deve atender-se (i) ao facto de a mesma ser desenvolvida há pelo menos 25 anos, (ii) ao significado da atividade para a história local, assente no enriquecimento do tecido social, económico e cultural locais, (iii) ao seu objeto identitário, caracterizado pela sua unicidade, diferenciação e qualidade próprias e (iv) ao facto de os EEIHCSL serem únicos no quadro das atividades prosseguidas, serem os últimos do seu ramo ou manterem oficinas de manufatura;

- b) Quanto ao património material, deve-se atender à presença de património artístico íntegro ou de elementos originais e de interesse singular, designadamente quanto à arquitetura, decoração e mobiliário e elementos artísticos;
- c) Quanto ao património imaterial, deve-se atender (i) ao facto de constituir um referência local e contribuir para a identidade urbana (ii) à necessidade de salvaguarda do património e (iii) à necessidade de divulgação desse mesmo património.

O **procedimento de reconhecimento** dos EEIHCSL compete às câmaras municipais, ouvidas as juntas de freguesia, e inicia-se oficiosamente ou a requerimento do titular do EEIHCSL, da freguesia respectiva ou de associação de defesa do património cultural, sendo a decisão final precedida de um período de discussão pública de 20 dias. O reconhecimento dos EEIHCSL é válido pelo período mínimo de 4 anos, desde que mantidos os seus pressupostos.

Uma vez reconhecidos enquanto tal, os EEIHCSL beneficiarão de **medidas de proteção específicas**, nomeadamente:

- (i) No âmbito do NRAU, o arrendatário passa a poder invocar a circunstância de existir no locado um EEIHCSL para beneficiar do um período transitório especial no âmbito do processo de atualização de rendas e de submissão ao NRAU (nos termos desenvolvidos abaixo);
- (ii) No âmbito RJOPA, não é possível ao senhorio a denúncia do contrato de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos nos EEIHCSL e são estabelecidos critérios mais apertados nos casos de denúncia para demolição. Ficam também previstas indemnizações agravadas quanto às situações de ruína por incumprimento do dever de conservação ou reabilitação (2 anos de renda) ou por ação ou omissão do proprietário (10 anos de renda);
- (iii) Em programas de apoio municipais ou nacionais;
- (iv) Arrendatários e municípios gozam de direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis ou partes de imóveis nos quais se encontrem instalados os EEIHCSL;
- (v) É permitida a cessão de posição contratual do arrendatário de imóvel em que esteja instalada entidade sem fins lucrativos para o respectivo município, sem dependência de autorização do senhorio;
- (vi) O arrendatário de imóvel em que esteja situado um EEIHCSL pode realizar obras de conservação quando, após interpelação ao senhorio, este não as desencadear em tempo razoável.

II. Alterações ao NRAU

Do conjunto de alterações introduzidas ao NRAU, destacam-se as seguintes:

- a) **Forma de comunicação:** as comunicações entre as partes relativas à cessação do contrato de arrendamento, atualização de renda e obras, deixam de se considerar realizadas quando as cartas registadas com aviso de recepção sejam devolvidas por não terem sido levantadas no prazo previsto no regulamento dos serviços postais;
- b) **Ampliação do período transitório nos arrendamentos habitacionais:** no âmbito do processo de atualização de renda e de transição para o NRAU de arrendamentos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), os arrendatários que invocarem e comprovarem que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado é inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), passam a dispor de um período transitório inicial de 8 anos até o contrato ficar submetido ao NRAU, em vez do anterior período transitório de 5 anos.

Durante este período de 8 anos, a atualização das rendas passa também a estar sujeita a novos escalões, com diferentes limites máximos, em função do rendimento do agregado familiar. Assim, e tendo sempre como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor patrimonial tributário do locado, o valor atualizado da rendas corresponde:

- A um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário;
- A um máximo de 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário, no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1.500,00 mensais;
- A um máximo de 15% do RABC do agregado familiar do arrendatário, no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1.000,00 mensais;
- A um máximo de 13% do RABC do agregado familiar do arrendatário, no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 750,00 mensais;
- A um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário, no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 500,00 mensais

Findo o período transitório de 8 anos, o senhorio poderá iniciar novo processo de atualização de renda e de transição para o NRAU, sendo que, no silêncio ou falta de acordo das partes acerca do tipo ou duração do contrato, o mesmo se considera celebrado pelo prazo certo de 5 anos, em vez dos anteriores 2 anos.

Destaque ainda para o facto de, para os arrendatários que, além do RABC do agregado familiar não ultrapassar as 5 RMNA, invoquem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, o período transitório passar a ser de 10 anos, em vez dos 5 anos anteriormente previstos.

c) Ampliação do período transitório nos arrendamentos não habitacionais: No âmbito do processo de atualização de renda e de transição para o NRAU de arrendamentos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/92, de 30 de Setembro, o período transitório passa a ser de 10 anos, em vez dos 5 anos anteriormente previstos, caso o arrendatário invoque e comprove uma das seguintes circunstâncias: (i) existir no locado um estabelecimento comercial aberto ao público que é uma microempresa, (ii) funcionar no locado uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, que se dedique à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional, (iii) o locado funcionar como casa fruída por república de estudantes ou (iv) existir no locado um EEIHCSL.

Findo o período transitório de 10 anos, o senhorio poderá iniciar novo processo de atualização de renda e de transição para o NRAU, sendo que, no silêncio ou falta de acordo das partes acerca do tipo ou duração do contrato, o mesmo se considera celebrado pelo prazo certo de 5 anos, em vez dos anteriores 3 anos.

III Alterações ao Código Civil

Do conjunto de alterações introduzidas ao Código Civil, destacam-se as seguintes:

- a) **Despejo:** aumento de 2 para 3 meses do período de mora no pagamento de rendas, necessário para que se constitua fundamento de resolução;
- b) **Prazo supletivo:** Na falta de estipulação das partes, aumenta o prazo supletivo do contrato de arrendamento habitacional de 2 para 5 anos;

IV. Alterações ao RJOPA

Do conjunto de alterações introduzidas ao RJOPA, para além das já acima referidas a propósito do regime dos EEIHCSL, destacam-se as seguintes:

- a) **Definição de obras de remodelação ou restauro profundos:** os conceitos de obras de reconstrução, alteração ou ampliação são objecto de remissão para as definições do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, de modo a clarificar quais os tipos de obras que, para efeitos do RJOPA, integram o conceito de obras de remodelação ou restauro profundos. Para além disso, especificamente quanto às obras de alteração e ampliação, o diploma vem acrescentar dois requisitos adicionais, para que as mesmas sejam consideradas obras de remodelação ou restauro profundos: (i) que dessas obras resulte um nível bom ou superior no estado de conservação do locado e (ii) que o custo da obra a realizar no locado corresponda a pelo menos 25 % do seu valor patrimonial, IVA incluído.
- b) **Requerimento de controlo prévio urbanístico:** passa a ser exigida a entrega de novos elementos no requerimento de controlo prévio urbanístico de obras de remodelação e restauro profundos. Para além dos demais elementos exigidos por lei, deverá ser indicada a situação de arrendamento existente (se aplicável), sendo que, especificamente para as obras de alteração ou ampliação, é ainda necessário que sejam apresentados, (i) o orçamento da operação a realizar e (ii) a caderneta predial. Ao arrendatário é concedida a faculdade de consulta ou emissão de reprodução ou certidão do processo.
- c) **Eficácia da comunicação de denúncia:** para que a comunicação de denúncia para obras de alteração ou ampliação operada pelo senhorio seja eficaz, passa a ser necessário que sejam entregues ao arrendatário a cópia (i) dos elementos entregues no requerimento de controlo prévio da operação e (ii) do documento emitido pelo município que ateste a entrega desses elementos no pedido de controlo prévio;
- d) **Regime de compensação do inquilino:** aumenta a compensação do arrendatário em caso de denúncia para remodelação ou restauro profundos: (i) no caso da indemnização, a mesma passa a corresponder a 2 anos de renda de valor não inferior a 2 vezes o montante de 1/15 do VPT do locado (em vez do valor anterior que correspondia a 1 ano de renda de valor não inferior a 1/15 do VPT), (ii) no caso de realojamento, o mesmo passa a ser por um período não inferior a 3 anos (em vez da anterior dos anteriores 2 anos);
- e) **Momento do pagamento da indemnização:** caso venha a ser devida a indemnização pela denúncia, a mesma passa a ter que ser paga (i) metade com a confirmação da denúncia e (ii) a outra metade no ato de entrega do locado (em vez de, como sucedia anteriormente, ser paga na totalidade apenas no momento da entrega do locado);

- f) **Prazo de desocupação do imóvel:** após confirmação da denúncia pelo senhorio, o arrendatário passa a dispor de 60 dias para desocupar o locado, em vez dos anteriores 15 dias;
- g) **Transmissão do arrendamento:** no caso de morte do arrendatário que tenha sido realojado, o arrendamento não caduca, transmitindo-se de acordo com as regras gerais da lei;
- h) **Direito de preferência em caso de novo arrendamento:** o arrendatário no contrato objecto de denúncia para obras de demolição e de remodelação ou restauro profundos passa a ter direito de preferência no âmbito de novo arrendamento celebrado pelo senhorio durante um prazo de 2 anos a partir da data dessa cessação.