



IMOBILIÁRIO | Nova Lei do Arrendamento Urbano

Em concretização de compromissos assumidos ao abrigo do Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, o Governo submeteu à Assembleia da República a Proposta de Lei 38/XII, contendo uma série de alterações relevantes ao actual Regime do Arrendamento Urbano.

Em sede de exposição de motivos, o Governo deixa claros os objectivos prosseguidos com esta reforma há muito esperada – *criar um verdadeiro mercado de arrendamento que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras de recursos – e por isso também promotoras de poupança – e que fomentam a mobilidade, permitindo-lhes mais facilmente encontrar emprego.*

A concretização destes objectivos é feita, segundo a Proposta de Lei, através de alterações em 5 domínios essenciais:

1. Alteração ao regime substantivo do arrendamento consagrado no Código Civil, em que as alterações mais significativas dizem respeito:

- **Ao prazo dos contratos para habitação**, passando admitir-se que as partes acordem livremente quanto ao prazo aplicável, deixando assim de estar sujeitas à regra imperativa do prazo mínimo de cinco anos;
- **Ao regime e às consequências do incumprimento, ou da mora, da obrigação de pagamento da renda**, (i) passando a ser conferido ao senhorio o direito de resolver extrajudicialmente o contrato em caso de 2 meses de atraso (em lugar dos 3 meses actualmente previstos), (ii) reduzindo-se de 3 meses para 1 mês o prazo para o arrendatário exercer o direito de pôr fim à mora, mediante o pagamento de uma indemnização correspondente a 50% do valor da renda, (iii) vedando ao arrendatário a possibilidade de fazer uso desta faculdade – relativamente a cada contrato – por mais de uma vez e (iv) permitindo-se ao senhorio resolver o contrato em caso de mora no pagamento da renda por prazo superior a 8 dias em 5 ocasiões seguidas ou interpoladas no período de 12 meses;



IMOBILIÁRIO | Nova Lei do Arrendamento Urbano

- Ao regime de denúncia do contrato para habitação do senhorio ou dos seus descendentes em 1.º grau, que poderá ser feita extrajudicialmente mediante mera comunicação, passando o senhorio a ter que ser proprietário (ou usufrutuário) do locado pelo prazo mínimo de 2 anos em lugar dos 5 anos actualmente aplicáveis.
- Ao regime de denúncia do contrato para demolição, remodelação ou restauro profundos do locado, que passa de igual modo a poder ser feita por comunicação, acompanhada de declaração do município que ateste foi iniciado procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efectuar no locado e que esta obriga à desocupação do mesmo. De referir, a este propósito, que esta denúncia é actualmente objecto de legislação especial (Decreto Lei n.º 157/2006, de 8 Agosto) e que, nos termos da Proposta de Lei, o Governo deverá, no prazo de 90 dias, adequar o referido diploma legal a estas alterações.

2. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime, destacando-se:

A distinção, no que diz respeito a normas transitórias, entre (i) contratos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU (Dec. Lei 321/B/90 de 15 de Outubro) e contratos não habitacionais celebrados antes do Dec. Lei 257/95 de 30 de Setembro) – “os Contratos Muito Antigos” - e (ii) contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU (mas antes da entrada em vigor do NRAU) e contratos não habitacionais celebrados depois do Dec. Lei 257/95 de 30 de Setembro) – “os Contratos Antigos”, estabelecendo-se diferentes procedimentos de actualização de renda para cada um dos casos.

Assim, para os **Contratos Muito Antigos** – e apenas com a salvaguarda dos casos tidos por socialmente relevantes – propõe-se o estabelecimento de um processo de negociação entre senhorio e arrendatário, que passa pela iniciativa do senhorio e pela prévia necessidade de este requerer a actualização do Valor Patrimonial Tributário (VPT) do locado de acordo com as regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (caso ainda não o tenha sido), e que poderá concluir por:

- Um novo acordo quanto ao prazo, tipo de contrato e renda aplicáveis (sendo o prazo de 5 anos, no silêncio ou na falta de acordo entre as partes); ou
- A denúncia do contrato pelo senhorio, com o pagamento de uma indemnização ao arrendatário correspondente a 60 vezes o valor intermédio resultante da proposta do senhorio e da contra proposta do arrendatário e a desocupação do locado no prazo de 7 meses, ou de 13 meses se aí habitarem também crianças ou estudantes; ou

IMOBILIÁRIO | Nova Lei do Arrendamento Urbano

- A actualização da renda pelo senhorio apenas de acordo com VPT do locado – actualizado nos termos referidos *supra* –, caso em que o contrato passa a considerar-se celebrado por 5 anos; ou ainda
- A denúncia do contrato pelo arrendatário, caso em que não há lugar ao pagamento de qualquer indemnização e a desocupação do locado deve ocorrer no espaço de 3 meses.

A excepção a este regime acontece nos casos (socialmente considerados relevantes) em que:

- O arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, caso em que a actualização de renda tem como limite máximo anual 1/15 do VPT do locado (actualizado nos termos acima enunciados) não havendo nunca lugar à denúncia nem à alteração do tipo de contrato;
- O arrendatário invoque (no processo negocial) uma situação de carência económica demonstrando que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado é inferior a 5 Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA) - caso em que, tendo sempre por limite o montante correspondente a 1/15 do VPT do locado, a actualização anual da renda será correspondente a 25% ou 10% do RABC consoante este seja superior ou inferior a € 500 mensais. A aplicação deste regime (que impede a denúncia ou a alteração do contrato) é transitória, vigorando durante 5 anos, findo os quais (i) a renda passa a poder ser actualizada (o mesmo acontecendo a partir do momento em que o RBAC do arrendatário passe a ser superior a 5 RMNA) e (ii) o contrato passa a poder ser negociado e/ou denunciado mediante o pagamento de uma indemnização, nos termos gerais acima resumidamente apontados.
- O arrendatário seja uma micro entidade que tenha um estabelecimento aberto ao público instalado no locado, caso em que a denúncia ou a alteração do contrato não são possíveis e a actualização de renda tem como limite máximo anual 1/15 do VPT do locado (actualizado nos termos acima indicados) durante 5 anos, findos os quais (i) a renda passa a poder ser actualizada e (ii) o contrato passa a poder ser negociado e/ou denunciado mediante o pagamento de uma indemnização nos termos gerais acima sumariamente indicados.

São consideradas micro entidades, para efeito de aplicação desta excepção, as empresas que reúnam dois dos três seguintes requisitos: (i) tenham um total do balanço igual ou inferior a 500.000 €, (ii) não ultrapassem um volume de negócios líquido de €500.000, ou (iii) não tenham um número médio de empregados durante o exercício superior a 5.

IMOBILIÁRIO | Nova Lei do Arrendamento Urbano

Já para os **Contratos Antigos**, passa a consagrar-se o direito à livre denúncia pelo senhorio dos contratos celebrados por tempo indeterminado nos mesmos termos estabelecidos para os novos contratos, ou seja, mediante comunicação dirigida ao arrendatário com a antecedência mínima de 2 anos, sendo esta regra excepcionada apenas nos casos em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.

3. Agilização do Procedimento de Despejo

Neste campo, a principal novidade proposta é a criação de um **procedimento especial de despejo**, destinado a efectivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não desocupe o locado na data legal ou contratualmente devida.

Propõe-se que este procedimento funcione junto de um novo organismo – o Balcão Nacional do Arrendamento - que tramitará todo o procedimento com vista à desocupação do locado, excepto quando o arrendatário, não contestando os fundamentos do despejo, se recuse a desocupá-lo – caso em que é solicitada a intervenção de um juiz para autorizar a entrada no locado - ou quando o arrendatário conteste os fundamentos do despejo – caso em que o requerimento é distribuído a um juiz que decide sobre o despejo, cabendo desta decisão recurso com efeito meramente devolutivo.

A este respeito cabe referir que se propõem diversas regras acessórias que visam claramente (i) tornar expedito este processo (por exemplo estabelecimento de prazos para resposta e emissão de decisões) e (ii) evitar a utilização deste procedimento como meio dilatório do efectivo despejo (como é o caso do estabelecimento de penalidades relevantes no caso de utilização do procedimento sem fundamento).

No entanto, diga-se igualmente que este é um procedimento que, nos termos propostos, só estará à disposição de quem tiver as suas obrigações tributárias, no que respeita ao contrato de arrendamento em causa, integralmente cumpridas. Cabe notar que existe uma discrepância entre a Exposição de Motivos da Proposta de Lei (onde se refere que os senhorios só poderão recorrer a este mecanismo relativamente *a contratos de arrendamento registados junto da administração fiscal* e relativamente aos quais *estejam cumpridas todas as obrigações tributárias relativas aos mesmos*) e a redacção do artigo relevante da Proposta de Lei (onde se estabelece que – *o procedimento especial de despejo previsto na presente subsecção apenas pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto de selo tenha sido liquidado*).

4. Restrições à transmissibilidade por morte

Nesta sede estabelecem-se restrições significativas à transmissão dos contratos para habitação quer relativamente aos **Contratos Antigos**, quer também quanto aos **Contratos Muito Antigos**, sendo de salientar as seguintes inovações essenciais:

- Afasta-se a transmissibilidade sempre que o respectivo beneficiário tenha casa própria ou arrendada no mesmo concelho ou também em concelho limítrofe nos casos de Lisboa e do Porto;
- A transmissão a favor de ascendente é limitada ao 1.º grau, passando o contrato a ser considerado celebrado pelo prazo de 2 anos sempre que aquele tenha idade inferior a 65 anos;
- Quando a transmissão se verifique a favor de filho ou enteado, o contrato passa a ser considerado celebrado pelo prazo de 2 anos quando aqueles atinjam a maioridade, ou quando atinjam 26 anos caso estejam a frequentar o 11.º ou 12.º anos de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior (salvo em caso de grau de incapacidade superior a 60%);
- Eliminam-se os casos de transmissões sucessivas anteriormente permitidos.

5. Melhoria do Enquadramento Fiscal

Apontado (e bem) como factor crítico para a eficácia da estratégia de criação e dinamização de um mercado de arrendamento, indutor por sua vez do estímulo do mercado da reabilitação das cidades e, por essa via, também, do sector da construção civil, o estatuto fiscal do arrendamento, sobretudo no que diz respeito à tributação das rendas recebidas por pessoas singulares, é deixado para legislação autónoma.

Conhecem-se os argumentos de quem reclama a necessidade do estabelecimento de uma taxa liberatória para estes rendimentos – igual à aplicável aos rendimentos de capitais, isto é, de 25% – de forma a tornar o investimento imobiliário (para arrendamento) como uma alternativa viável a outros produtos de investimento, restando pois esperar pela proposta do Governo nesta matéria.