

ÚLTIMAS ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO

Foram publicadas no passado dia 14 de junho a Lei n.º 42/2017 e a Lei n.º 43/2017, ambas com importantes alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano¹ (doravante o “NRAU”), ao Código Civil e ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados² (doravante o “RJOA”).

O primeiro diploma vem fixar o novo regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local e as medidas de proteção das mesmas, enquanto o segundo visa, essencialmente, a prorrogação dos prazos dos períodos transitórios fixados no NRAU e as condições da denúncia dos contratos de arrendamento para a realização de obras em prédios arrendamentos, sempre numa ótica exclusiva de reforço da posição dos arrendatários.

As alterações a seguir enunciadas entraram em vigor no dia 15 de junho de 2017.

I - Alargamento dos períodos transitórios previstos no NRAU

A primeira alteração relevante refere-se ao alargamento dos períodos de transição para o NRAU:

- a) Para os arrendatários habitacionais que invoquem a circunstância de terem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o período transitório para atualização da renda é alargado de 5 para 10 anos;
- b) Para os arrendatários habitacionais que invoquem a circunstância de terem o rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), o período transitório será alargado de 5 para 8 anos;

Neste período de 8 anos, o montante atualizado da renda corresponderá:

- A um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário (com o limite de 1/15 do valor patrimonial tributário (VPT) do locado;

¹ Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro e agora pelas Leis n.º 42/2017 e 43/2017, ambas de 14 de junho.

² Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pela Retificação n.º 68/2006, de 3 de outubro, pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro e agora pelas Leis n.º 42/2017 e 43/2017, ambas de 14 de junho.

- A um máximo de 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário (com o limite de 1/15 do VPT do locado), no caso de o RABC do agregado familiar ser inferior a € 1.500,00;
- A um máximo de 15% do RABC do agregado familiar do arrendatário (com o limite de 1/15 do VPT do locado), no caso de o RABC do agregado familiar ser inferior a € 1.000,00;
- A um máximo de 13% do RABC do agregado familiar do arrendatário (com o limite de 1/15 do VPT do locado), no caso de o RABC do agregado familiar ser inferior a € 750,00;
- A um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário (com o limite de 1/15 do VPT do locado), no caso de o RABC do agregado familiar ser inferior a € 500,00;

Recorda-se que, no anterior regime, existiam apenas os 3 primeiros patamares correspondentes a 25% ou 17% e 10 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, nestes últimos dois casos se o RABC for inferior a € 1.500,00 ou a € 500,00, respetivamente.

Findo o período de 8 anos, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU e, em caso de silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou duração do mesmo, este considerar-se-á celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos (por contraposição ao prazo de 2 anos previsto no anterior regime).

- c) Para os arrendatários não habitacionais que invoquem alguma das circunstâncias previstas no artigo 51.º n.º 4 do NRAU (existência, no locado, de microempresa, pessoa coletiva sem fins lucrativos que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional ou república de estudantes), o período transitório é alargado de 5 para 10 anos;

Findo o período de 10 anos, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU e, em caso de silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou duração do mesmo, este considerar-se-á celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos (por contraposição ao prazo de 3 anos previsto no anterior regime).

II – Despejos com fundamento na falta de pagamento de rendas

É alterado o regime de resolução dos contratos de arrendamento com fundamento na falta de pagamento de rendas, no sentido de prever que o direito de resolução, por parte do Senhorio, apenas existe em caso de mora igual ou superior a 3 meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário (alargando, assim, o prazo de 2 meses anteriormente aplicável).

Fundando-se a resolução do contrato pelo senhorio em oposição do arrendatário à realização de obra, este passa a ter o prazo de 60 dias para cessar essa oposição (ao invés da redação atual que concede um prazo de 30 dias).

III – Prazo supletivo dos contratos de arrendamento para habitação

O prazo supletivo de duração inicial dos contratos de arrendamento para habitação (aplicável se as Partes não a estipularem no contrato) é alargado de 2 para 5 anos.

IV - Arrendamento não habitacional: o regime dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural

No domínio dos contratos de arrendamento não habitacional, a alteração mais significativa surge com a aprovação do já anunciado regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local (que adiante serão abreviadamente designados por “lojas/entidades históricas”).

De acordo com Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, poderão ser enquadrados como tal as lojas com história, o comércio tradicional, os estabelecimentos de comércio tradicional, restauração ou bebidas, abertos ao público e as entidades com ou sem fins lucrativos, nomeadamente coletividades de cultura, recreio e desporto ou associações culturais, que, pela sua atividade e património material ou imaterial, constituam uma referência viva na atividade económica, cultural ou social local.

Competirá aos Municípios o reconhecimento das lojas/entidades históricas, depois de ouvida a junta de freguesia competente. O procedimento de reconhecimento iniciar-se-á de forma oficiosa ou a requerimento do titular da loja ou da entidade, do órgão da freguesia competente ou de associação de defesa do património cultural.

O novo regime jurídico prevê os critérios para o reconhecimento, os quais se baseiam essencialmente na atividade e no património material e imaterial das lojas e entidades em causa, critérios esses relativamente aos quais são fixados diversos fatores de ponderação, exigindo-se, pelo menos, a longevidade reconhecida assente no exercício da atividade suscetível de reconhecimento há mais de 25 anos.

Uma vez aprovado, o reconhecimento será válido durante um período mínimo de 4 anos. As lojas/entidades que sejam objeto deste reconhecimento beneficiarão das seguintes medidas de proteção:

- 1- A existência, no locado, de uma loja ou entidade histórica reconhecida pelo município passa a ser uma circunstância que poderá ser invocada pelo arrendatário para evitar a transição do contrato para o NRAU (em concorrência com as demais circunstâncias acima referidas). Caso o arrendatário a invoque e a comprove, o contrato só ficará submetido ao NRAU por acordo das Partes ou, na falta deste, no prazo de 10 anos.

Findo o referido período de 10 anos, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU e, em caso de silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou duração do mesmo, este considerar-se-á celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos.

A Lei n.º 42/2017 prevê, de forma expressa, que os arrendatários que sejam titulares de lojas históricas ou que sejam entidades históricas, não podem ser submetidos ao NRAU no prazo de 5 anos a contar da data de entrada em vigor da lei (ou seja, até 15 de junho de 2022), salvo mediante acordo entre as Partes; No que respeita aos imóveis que se encontrem nesta circunstância e cujos arrendamentos tenham transitado já para o NRAU, não poderão os Senhorios opor-se à renovação do novo contrato, por um período adicional de 5 anos.

- 2- Os arrendatários de imóvel em que esteja instalada loja ou entidade histórica gozarão de direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis nos quais se encontrem instaladas, sendo-lhes concedido o prazo de 30 dias para o exercício desse direito (regime excecional face ao prazo geral de 8 dias). Os municípios gozam de igual direito de preferência, (sendo-lhes, no entanto, aplicável o regime previsto na legislação respetiva).
- 3- Não lhes será aplicável o regime de denúncia dos contratos de arrendamento para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos, previsto no artigo 6.º do RJOPA.

V – Obras em prédios arrendados

O RJOPA sofreu alterações significativas com a Lei n.º 43/2017: em primeiro lugar, o conceito de obras de remodelação ou restauro profundos passa a estar associado à definição de obras de reconstrução, de alteração e de ampliação definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação³ (RJUE) ou seja:

- (i) São obras de alteração aquelas de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;
- (ii) São obras de ampliação aquelas de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente; e
- (iii) São obras de reconstrução as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.

No caso de obras de alteração e de ampliação, além do cumprimento dos requisitos previstos no RJUE, exige-se, ainda, que as obras resultem num nível bom ou superior quanto ao estado de conservação do locado⁴ e ainda que o respetivo custo (incluindo IVA), corresponda, pelo menos, a 25% do VPT (ou proporcionalmente calculado se este valor não disser exclusivamente respeito ao locado).

A denúncia exigirá agora o pagamento de uma indemnização correspondente a 2 anos de renda (ao invés da indemnização correspondente a 1 ano de renda prevista no anterior regime), devendo este valor ser sempre superior a 2 vezes o montante equivalente a 1/15 do VPT.

³ Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

⁴ Tal como definido na tabela referida no n.º 3 do artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.