



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

Boletim Informativo n.º 07/2017

Assunto: Alterações ao Regime do Arrendamento Urbano

Senhor Associado,

Foi publicada a **Lei n.º 43/2017**, de 14 de junho, com entrada em vigor no dia seguinte, que procede a alterações à Lei n.º 6/2006 (Novo Regime do Arrendamento Urbano – “NRAU”), ao Decreto-Lei n.º 157/2006 (regime jurídico de obras em prédios arrendados – “RJOPA”), e ao Código Civil (quanto à matéria de arrendamento), elencando-se de seguida as mais relevantes:

I. Alterações ao NRAU

- **Ampliação do período transitório nos arrendamentos habitacionais:**

No âmbito do processo de atualização extraordinária de renda e de transição para o NRAU de arrendamentos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU, caso o arrendatário invoque e comprove que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), o contrato só fica submetido ao NRAU após um período transitório de **8 anos** (em vez do anteriormente fixado de 5 anos).

Durante o referido período de 8 anos, a atualização das rendas a suportar pelo arrendatário, passa a estar sujeita à observância de **3 novos escalões**, com diferentes limites máximos, em função do rendimento do agregado familiar (e tendo sempre como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor patrimonial tributário do locado):

- Máximo de 15%, no caso de o rendimento ser inferior a € 1.000,00 mensais;
- Máximo de 13%, no caso de o rendimento ser inferior a € 750,00 mensais;
- Máximo de 10%, no caso de o rendimento ser inferior a € 500,00 mensais.

Findo o período transitório de 8 anos, o senhorio pode voltar a promover a transição do contrato 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 2 anos anteriormente previstos.

Quanto aos contratos em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência ou grau de incapacidade igual ou superior a 60%, e invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 5 RMNA, o período transitório passa a ser de 10 anos, em vez dos anteriores 5 anos.

- **Ampliação do período transitório nos arrendamentos não habitacionais:**

No que respeita ao processo de atualização de renda e de transição para o NRAU de arrendamentos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU, o período transitório passa a ser de **10 anos** (em vez dos anteriores 5 anos), caso o arrendatário invoque e comprove a verificação de uma das seguintes circunstâncias:

- Existir no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa;
- 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;
- O locado funcionar como casa fruída por “república de estudantes”, ou
- Existir no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico (Lei n.º 42/2017, de 14 de junho).

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.

II. Alterações ao Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados

- **Definição de obras de remodelação ou restauro profundas:**

Os conceitos de obras de reconstrução, alteração ou ampliação, são alvo de remissão para as definições constantes do RJUE, por forma a clarificar quais os tipos de obras que, para efeitos do RJOPA, integram o conceito de obras de remodelação ou restauro profundos.

Acresce que, especificamente quanto às obras de alteração e ampliação, são introduzidos dois requisitos adicionais, para que as mesmas sejam consideradas obras de remodelação ou restauro profundos:

- que dessas obras resulte um nível bom ou superior no estado de conservação do locado e
- que o custo da obra a realizar no locado (incluindo IVA), corresponda a pelo menos 25% do seu valor patrimonial tributário constante da matriz.

- **Requerimento de controlo prévio urbanístico:**

Para além dos demais elementos exigidos por Lei, passa a ser obrigatória a entrega de novos elementos no requerimento de controlo prévio urbanístico de obras de remodelação e restauro profundos:

- a indicação da situação de arrendamento existente (se aplicável) e, especificamente para as obras de alteração ou ampliação, é ainda necessário apresentar o orçamento da operação a realizar e a caderneta predial, sendo que ao arrendatário é concedida a faculdade de consulta ou a emissão de reprodução ou certidão do processo.

- **Compensação do inquilino:**

A denúncia de contrato de duração indeterminada para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a **2 anos** de renda, de valor não inferior a **2 vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado** (em lugar do anterior valor, que correspondia a 1 ano de renda de valor não inferior a 1/15 do VPT).

No caso de realojamento, o mesmo passa a ser por um período **não inferior a 3 anos** (até aqui 2 anos).

- **Momento do pagamento da indemnização:**

A referida indemnização deverá ser paga nos seguintes termos: metade após confirmação da denúncia e o restante montante no ato de entrega do locado (antes, de forma integral, com a entrega).

- **Prazo de desocupação do imóvel:**

O arrendatário passa a dispor de 60 dias para desocupar o locado (até agora, 15 dias), após confirmação da denúncia pelo senhorio.

- **Direito de preferência em caso de novo arrendamento:**

O arrendatário no contrato de arrendamento objeto de denúncia para obras de demolição e de remodelação ou restauro profundos, passa a ser titular de direito de preferência no âmbito de novo arrendamento celebrado pelo senhorio, no prazo de 2 anos contado da cessação do primeiro.

III. Alterações ao Código Civil

Por último, o diploma em apreço introduziu alterações ao Código Civil, em matéria de arrendamento, aumentando de 2 para **3 meses** o período de mora no pagamento da renda, como fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, determinando ainda que, na falta de estipulação das partes, o prazo supletivo do contrato de arrendamento habitacional passa a ser de **5 anos** (em vez dos anteriores 2 anos).

Para qualquer esclarecimento complementar, poderá o Senhor Associado contactar os Serviços Jurídicos da AICCOPN.

Com os melhores cumprimentos.

Porto, junho de 2017.

A Direção