Update

Momentum

Contencioso e Arbitragem

28 de junho de 2017

ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Entrou neste mês em vigor a Lei 43/2017, que introduz importantes alterações ao Regime do Arrendamento, modificando, nomeadamente, o novo regime do arrendamento urbano (NRAU) e, bem assim, alguns artigos do Código Civil referentes aos contratos de arrendamento.

O NRAU, na versão em vigor desde Dezembro de 2012, visou, entre outros fins, estabelecer um regime especial de atualização de rendas antigas – designadamente as anteriores a 1990 -, ao abrigo do qual o senhorio poderia atualizar o valor da renda através de um processo de negociação com o inquilino.

Tal alteração não se fez, porém, sem a necessária salvaguarda dos direitos dos arrendatários. Com efeito, no caso dos arrendamentos para habitação, quando a residência permanente do arrendatário seja o locado, pode o inquilino recusar o aumento da renda proposto pelo senhorio, invocando e comprovando uma das seguintes circunstâncias, ou ambas:

a) Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do agregado familiar inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA, atualmente inferior a €38.990,00);

b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

Neste caso, o valor atualizado da renda fica sujeito a limites definidos em função do valor tributário do imóvel ou do rendimento anual do agregado familiar e devia manter-se por um período temporário de 5 anos, após o qual o senhorio poderia, assim o desejando, promover nova atualização da renda.

Com a alteração agora introduzida o período transitório de atualização de rendas vai passar a ser de por oito anos, **para os arrendatários em situação de carência económica**, conforme o critério acima referido, ou **de dez anos,** no caso dos arrendatários **com idade superior a 65 anos ou comprovado grau de incapacidade.**

Outra alteração relevante é a de que no silêncio das partes o contrato de arrendamento se considera celebrado por 5 anos, período que até aqui era de 2 anos. Isto aplica-se tanto ao arrendamento para habitação como ao arrendamento para outros fins.

Entre as restantes novidades destaca-se ainda uma outra dilação de prazos, neste caso **o aumento de dois para três meses do período de atraso no pagamento das rendas após o qual pode o senhorio resolver o contrato e promover o despejo,** continuando, porém, o arrendatário a ter a faculdade de impedir essa resolução se pagar a quantia devida no prazo de um mês a contar da comunicação da resolução pelo senhorio, nas condições fixadas na lei.

São estas, em suma, algumas das alterações ao regime do arrendamento, as quais, não obstante não consubstanciarem uma reforma radical, trazem novos elementos e, sobretudo, diferentes prazos a tomar em linha de conta na relação jurídica entre arrendatário e senhorio.

Inês Corrêa Figueira
icf@servulo.com

Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

A presente publicação da Sérvulo & Associados tem fins exclusivamente informativos. O seu conteúdo não constitui aconselhamento jurídico nem implica a existência de relação entre advogado cliente. A reprodução total ou parcial do conteúdo depende da autorização expressa da Sérvulo & Associados.

Rua Garrett, n.º 64 1200-204 Lisboa - Portugal Tel: (+351) 21 093 30 00 Fax: (+351) 21 093 30 01/02
geral@servulo.com www.servulo.com