



A reforma do regime do arrendamento urbano altera sobretudo as regras substantivas aplicáveis aos contratos de arrendamento para habitação: maior liberdade na estipulação de prazo, maior facilidade de resolução do contrato em caso de não pagamento de rendas e de denúncia para realização de obras de remodelação e actualização das rendas dos contratos mais antigos.

Contactos

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carolina Moura

cmoura@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Se precisar de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja nosso cliente, pode contactar-nos por *email* dirigido a um dos contactos acima referidos.

A reforma do regime do arrendamento urbano

A reforma do regime do arrendamento urbano constante da Proposta de Lei n.º 38/XII surge no contexto de concretização das medidas acordadas no Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, com os objectivos anunciados de alterar o regime substantivo dos contratos de arrendamento, rever as regras de transição dos contratos antigos para o novo regime e tornar mais rápido o processo de despejo.

No que toca às alterações substantivas, é de salientar a possibilidade de as partes definirem de forma livre a duração do contrato, a faculdade de o senhorio resolver o contrato após 2 meses de atraso ou não pagamento de renda ou após atrasos reiterados no pagamento de renda superiores a 8 dias quando ocorram por quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses e a denúncia do contrato pelo senhorio para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que impliquem desocupação do locado ou ainda para habitação própria do senhorio ou dos seus filhos através de simples comunicação ao inquilino.

No âmbito da aproximação do regime dos contratos antigos ao novo regime, prevê-se que os contratos de arrendamento de duração indeterminada celebrados no domínio do Regime do Arrendamento Urbano possam ser livremente denunciados pelo senhorio nos termos aplicáveis aos novos contratos. Quanto aos contratos mais antigos, prevê-se a actualização das respectivas rendas por proposta do senhorio. Caso o inquilino aceite a proposta ou apresente uma contra proposta que seja aceite pelo senhorio, a renda é actualizada nos termos acordados. Caso o senhorio não aceite a contra proposta do inquilino, pode denunciar o contrato de arrendamento pagando ao inquilino indemnização correspondente a 5 anos do valor médio das rendas propostas por cada um ou, em alternativa, actualizar a renda de acordo com valor patrimonial tributário do imóvel locado. O inquilino poderá, em qualquer caso, recusar a proposta do senhorio e denunciar o contrato de arrendamento, sem que haja lugar a indemnização. A Proposta de Lei prevê ainda regras especiais aplicáveis a agregados familiares com rendimentos baixos, de idade igual ou superior a 65 anos ou portador de deficiência significativa, com o objectivo de mitigar o impacto social das novas regras.

Quanto ao processo de despejo, prevê-se um novo procedimento extrajudicial com o objectivo de tornar célere e eficaz a desocupação do imóvel em caso de incumprimento de contrato por parte do inquilino. O novo procedimento terá lugar no Balcão Nacional do Arrendamento, sendo remetido para o tribunal caso o inquilino se oponha ao despejo ou caso após a emissão de título de desocupação do locado o inquilino não abandone o imóvel. O recurso a este procedimento é, porém, limitado aos senhorios cujos contratos de arrendamento estejam registados junto da Administração Fiscal e relativamente aos quais tenham sido cumpridas todas as obrigações tributárias.

© 2012 Macedo Vitorino & Associados