



SUMÁRIO

O novo regime do Arrendamento Urbano entra em vigor em Novembro de 2012 e tem como principais objectivos dinamizar o mercado de arrendamento e promover a reabilitação urbana.

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.

Alteração ao Regime Jurídico do Arrendamento Urbano

O Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto) altera o regime substantivo dos contratos de arrendamento, revê as regras de transição dos contratos antigos para o novo regime e agiliza o processo de despejo.

No que respeita às alterações substantivas, refira-se 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, possibilita-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. O novo regime prevê ainda regras especiais aplicáveis a agregados familiares com rendimentos baixos, de idade igual ou superior a 65 anos ou portador de deficiência significativa.

Quanto ao processo de despejo, é criado um 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, com competência em todo o território nacional, 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 novo diploma prevê ainda o contrato de seguro de renda que terá como objectivo principal a cobertura do risco de incumprimento pelo arrendatário da obrigação do pagamento das rendas.

É também alterada legislação complementar ao Regime de Arrendamento Urbano, em concreto o regime jurídico das obras em prédios arrendados e o regime jurídico da reabilitação urbana.

© 2012 Macedo Vitorino & Associados