

MAIS HABITAÇÃO: ALTERAÇÕES NO ARRENDAMENTO

As alterações mais relevantes em matéria de arrendamento são os limites ao valor das rendas em novos contratos de arrendamento, a não aplicação do Novo Regime do Arrendamento Urbano aos arrendamentos anteriores a 1990 e o arrendamento forçado de prédios devolutos pelos municípios “sempre que se revele necessário para garantir a função social da habitação”.

CONTACTOS

SUSANA VIEIRA

SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM

A [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#) (“Lei Mais Habitação”), vem estabelecer “medidas com o objetivo de garantir mais habitação” em diversas áreas. Nesta publicação, resumimos as alterações com impacto no arrendamento habitacional.

1. LIMITES DAS RENDAS EM NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

Os novos contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados após 7 de outubro de 2023 de imóveis que tenham estado arrendados ao abrigo de contratos celebrados nos 5 anos anteriores não poderão prever uma renda inicial que exceda a última renda praticada sobre o mesmo imóvel acrescida de 2%.

Este limite aplica-se aos contratos que excedam os limites gerais de renda por tipologia aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo I à [Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho](#). A título de exemplo, e de acordo com a referida Portaria, no concelho de Lisboa os limites são de €600 para um imóvel de tipologia T0, €900 para T1, €1.150 para T2 e €1.375 para T3 enquanto que nos concelhos de Cascais, Oeiras e Porto, os limites para as mesmas tipologias são de €525, €775, €1.000 e €1.200.

Há, no entanto, dois casos em que as novas rendas podem ser aumentadas por um valor superior:

- Quando o contrato de arrendamento imediatamente anterior não tenha sido objeto de uma ou mais atualizações legalmente permitidas, o valor da renda inicial pode ser atualizado por via da aplicação do coeficiente de atualização anual desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação. Neste caso, o coeficiente a considerar para o ano de 2023 é de 1,0543.

- Quando o imóvel arrendado tenha sido objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, atestadas pela Câmara Municipal, caso em que a renda inicial pode crescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.

Em qualquer destes dois casos, os coeficientes só poderão ser utilizados uma vez em cada ano civil.

Estas regras estarão em vigor até 31 de dezembro de 2029.

2. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO CELEBRADOS ANTES DE 1990

Os contratos de arrendamento que não estavam sujeitos às regras do Novo Regime do Arrendamento Urbano ficam, a partir de agora, impedidos de transitar para esse regime ainda que as partes assim o acordem. Esta proibição afeta, designadamente, a cessação do arrendamento por iniciativa do senhorio e o aumento de rendas antigas, as quais podem apenas ser atualizadas de acordo com coeficiente anualmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

3. ARRENDAMENTO FORÇADO DE IMÓVEIS DEVOLUTOS

As frações autónomas e as partes de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente de uso habitacional, que estejam classificadas como devolutas há mais de 2 anos e que se localizem fora dos territórios do interior (identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho) podem passar a ser arrendadas sem o acordo do seu proprietário.

Nos termos do respetivo regime, agora alterado pela Lei Mais Habitação, um imóvel é classificado como devoluto quando se encontre desocupado durante 1 ano, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor, ou de faturação de consumos ou de consumos baixos, com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade.

Estas empresas passam a estar obrigadas a comunicar aos Municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, através de comunicação eletrónica ou outro suporte informático, incluindo a identificação matricial do imóvel, de modo a permitir a classificação como devoluto.

Decorrido o prazo de 2 anos acima referido, o Município notificará o proprietário para realizar obras de conservação ou para dar uso efetivo ao imóvel, sendo que neste segundo caso a notificação poderá incluir uma proposta de arrendamento do imóvel ao Município para posterior subarrendamento. O valor da renda a propor não poderá ultrapassar em mais de 30% os valores de renda por tipologia aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível já referidos acima, não sendo claro se esta proposta de arrendamento poderá ser formulada em qualquer caso ou apenas nas zonas de pressão urbanística delimitadas pela Assembleia Municipal.

Caso o proprietário nada diga no prazo de 90 dias ou recuse a proposta de arrendamento, e o imóvel se mantenha devoluto, o Município poderá, a título excecional e supletivo e “sempre que se revele necessário para garantir a função social da habitação”, recorrer ao arrendamento forçado ou, em alternativa, se não forem necessárias obras de conservação, remeter o imóvel para arrendamento forçado pelo IHRU, I.P. nos termos descritos antes.

O arrendamento coercivo pelo Município deverá ser efetuado mediante procedimento concursal ou regulamento municipal para a atribuição de fogos.

4. Balcão DO ARRENDATÁRIO E DO SENHORIO E GARANTIA DO ESTADO

É criado o Balcão do Arrendatário e do Senhorio destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e de injunção em matéria de arrendamento.

Para além das diversas alterações procedimentais, é de destacar a previsão de uma garantia do Estado de pagamento de rendas que se vençam após o termo do prazo para o arrendatário se opor no âmbito do procedimento especial de despejo quando esteja em causa resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário que se mantém quando se mantém igualmente o uso do local arrendado e o requerente tenha requerido o despejo simultaneamente com o pagamento de rendas, despesas e encargos do arrendatário.

O pagamento de rendas pelo Estado está sujeito ao limite mensal de 1,5 vezes a remuneração mensal mínima garantida com o limite total de 9 vezes. Uma vez efetuado, o Estado substitui-se automaticamente ao requerente (senhorio) e poderá exigir ao arrendatário os valores que tenha pago para por termo ao despejo através de execução fiscal.

Esta possibilidade de garantia do Estado entra em vigor apenas em 1 de janeiro de 2024.

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.

© 2023 MACEDO VITORINO