

Lei n.º 80/2014 de 19 de setembro

O NOVO REGIME DA RENDA CONDICIONADA

No dia 1 de janeiro de 2015 entrou em vigor a Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, que aprovou o novo regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional.

O legislador do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), deixou previsto, no artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que até à publicação de novos regimes se mantinham em vigor os regimes da renda condicionada e da renda apoiada previstos nos artigos 77.º e seguintes do anterior Regime de Arrendamento Urbano (RAU).

Ora, passados 9 anos desde a entrada em vigor do NRAU, foi agora estabelecido – em apenas 8 artigos - o regime avulso de renda condicionada nos contratos de arrendamento para fim habitacional.

O artigo 2.º, n.º 1 deste novo diploma mantém os casos obrigatoriamente sujeitos ao regime de renda condicionada tal qual estavam enunciados no artigo 81.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, que tinha aprovado o anterior RAU, eliminando, contudo, a referência expressa aos casos de renda condicionada constituídos por força dos arrendamentos emergentes do direito a novo arrendamento.

Por outro lado, o n.º 2 do artigo 2.º enuncia as situações de cessação da sujeição obrigatória ao regime de renda condicionada. No



entanto, se anteriormente o artigo 81.º, n.º 3, do RAU, apenas impunha a referida cessação caso decorressem 25 anos sobre a data da primeira transmissão do prédio, agora, naquele novo artigo, ficou determinado para o efeito o decurso de "(...)um período de 20 anos contados da data da primeira transmissão dos mesmos".

O artigo 3.º da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, referente à *fixação do valor da renda* constitui apenas uma versão atualizada do anterior artigo 79.º do RAU, do qual não se extrai – à primeira vista - qualquer tipo de consequência nos contratos existentes.

No seu artigo 6.º, este novo diploma assume a regulação dos contratos de arrendamento sujeitos ao regime de renda condicionada, porquanto determina que todas as remissões para o regime de renda condicionada devem ser consideradas feitas para a Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro. Não obstante, e em paralelo, no arti-



go 5.º o legislador admite a insuficiência deste novo e curto diploma, colmatando-a com o estabelecimento da aplicação subsidiária do NRAU a todos os aspetos não regulados pela Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro.

À imagem do que já era estabelecido pelos artigos agora revogados, o artigo 4.º determina que a atualização da renda se rege pelo disposto no artigo 24.º do NRAU, bem como pelo disposto no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, ou seja, a atualização fica sujeita ao coeficiente de atualização anual de renda resultante da variação do índice de preços no consumidor.

Por último, segundo a norma do artigo 7.º, alínea a), foram revogados os artigos 77.º a 81.º do RAU, na parte relativa ao regime de renda condicionada.

Deste modo, e pese embora a boa vontade do legislador na uniformização do regime de renda condicionada, este novo diploma traz consigo um leque de questões novas a ser tratadas no âmbito do arrendamento urbano, levando a que o aplicador do Direito e, em especial, o senhorio interessado, sejam confrontados com sérias dificuldades na interpretação

da lei aplicável aos contratos de arrendamento celebrados com os seus inquilinos. Com efeito, se o problema da eventual aplicação da atualização "extraordinária" da renda aos arrendamentos sob o regime de renda condicionada já era bastante controvertido, o novo diploma não traz mais clareza.

Mantêm-se, assim, as dúvidas e as consequentes dificuldades na aplicação dos artigos 30.º e seguintes do NRAU aos contratos de arrendamento urbano sujeitos ao regime de renda condicionada, considerando que, por um lado, este novo diploma epigrafou o artigo 4.º de "Atualização anual da renda" e que, por outro, parece abrir-se aquela possibilidade por via do recurso à cláusula de aplicação subsidiária do NRAU, estabelecida pelo artigo 5.º.

Ademais, em paralelo, no que diz respeito ao prazo de sujeição ao regime de renda condicionada, surgem as dificuldades de interpretação da lei quanto à questão de saber qual o prazo a aplicar aos contratos e, caso o mesmo já tenha decorrido, de que forma se procede à "passagem" dos arrendamentos sujeitos ao regime de renda condicionada para arrendamentos sujeitos à renda *ordinária*, atualizada nos termos gerais.

Junho, 2015



JOÃO PEDRO MALTEZ
Advogado Estagiário

A presente *newsletter* foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita para destinatários selecionados pela FALM encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas.

A informação nela contida tem carácter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos. Caso não pretenda receber por esta via novas edições desta *newsletter*, por favor queira comunicá-lo para geral@falm.pt.