

ARRENDAMENTO URBANO: QUE NOVIDADES TRAZ A LEI N.º 43/2017 E O DECRETO-LEI N.º 42/2017, AMBOS DE 14 DE JUNHO?

Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, e Decreto-Lei n.º 42/2017, de 14 de junho

A Lei n.º 43/2017, de 14/06 - com entrada em vigor a 15/06 - introduziu alterações ao Código Civil, ao Novo Regime do Arrendamento Urbano e ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.

Entre outras, destacam-se as seguintes alterações ao Código Civil:

- i) para haver fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, exige-se mora igual ou superior a 3 meses (já não 2 meses) no pagamento de renda, encargos ou despesas pelo arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, ficando a resolução fundada na oposição do arrendatário à realização de obra sem efeito se esta cessar no prazo de 60 dias (já não 1 mês);
- ii) no arrendamento para habitação e no silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado pelo prazo certo de 5 anos (antes 2 anos).

Ao Novo Regime do Arrendamento Urbano e para contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU:

- i) aumentam-se os períodos transitórios:
 - a) de 5 para 8 anos, para arrendatários com RABC inferior a 5 RMNA - quer para a transição do contrato para o NRAU (inexistindo acordo das partes), quer para o período durante o qual vigora a nova atualização da renda;
 - b) de 5 para 10 anos, para arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60% e que, adicionalmente, tenham RABC inferior a 5 RMNA - aplicável apenas ao período durante o qual vigora a nova atualização da renda, já que a transição do contrato para o NRAU depende sempre de acordo das partes;
- ii) introduzem-se novos escalões para o apuramento do valor da renda em caso de carência económica, devida no período transitório:



Máximo do RABC do Agregado Familiar do Arrendatário (com o limite de 1/15 do valor do locado)	Rendimento Mensal do Agregado Familiar
25%	
17%	< € 1.500
15%	< € 1000
13%	< € 750
10%	< € 500

- iii) aumenta-se o prazo de celebração do contrato de 2 para 5 anos, quando o senhorio promova a transição do contrato para o NRAU, findo o período transitório de 8 anos e na falta de acordo ou no silêncio das partes.

Para contratos não habitacionais celebrados antes do DL n.º 257/95, de 30/09:

- i) aumenta-se o período transitório - de 5 para 10 anos - quer para a transição do contrato para o NRAU (inexistindo acordo das partes), quer para o período durante o qual vigora a nova atualização da renda - para arrendatários que invoquem e comprovem uma das circunstâncias descritas no art.º 51.º/4;
- ii) aumenta-se o prazo de celebração do contrato de 3 para 5 anos, quando o senhorio promova a transição do contrato para o NRAU, findo o período transitório e na falta de acordo ou no silêncio das partes.



CHEILA MAIA DA SILVA
Advogada

10 anos

Quanto ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, prevê-se nova definição do conceito de obras de remodelação ou restauro profundos e o aumento do valor da indemnização (de 1 para 2 anos de renda, de valor não inferior a 2 vezes 1/15 do valor patrimonial do imóvel) e do período de realojamento do arrendatário (de 2 para 3 anos), nos casos de denúncia do contrato de duração indeterminada para obras de remodelação ou restauro, obrigações alternativas, mediante acordo do arrendatário. Prevê-se o direito de preferência do arrendatário - cujo contrato tenha sido denunciado para obras de remodelação, restauro ou demolição - no novo arrendamento celebrado pelo senhorio, durante 2 anos a contar da data de cessação daquele contrato.

O DL n.º 42/2017, de 14/06 - que entrou em vigor a 24/06 - veio estabelecer o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos¹ e entidades² de interesse histórico e cultural ou social local.

O diploma estabelece os critérios para o reconhecimento, atribuindo aos municípios a possibilidade de aprovar regulamentos municipais de reconhecimento que densifiquem os critérios gerais, definam critérios especiais e definam critérios de ponderação dos vários elementos em presença.

O procedimento inicia-se oficiosamente ou por requerimento, cabendo a decisão de reconhecimento à câmara municipal, precedida de consulta pública e ouvida a respetiva junta de freguesia. O reconhecimento, válido pelo mínimo de 4 anos, é automaticamente renovável, podendo ser revogado se existirem alterações que prejudiquem a manutenção dos pressupostos de reconhecimento.

São previstas medidas de proteção, tais como:

- i) no âmbito do arrendamento urbano, a inclusão no elenco das circunstâncias que podem ser invocadas pelos arrendatários na resposta ao senhorio que pretenda a transição do contrato para o NRAU e a atualização da renda da existência no locado destes estabelecimentos ou entidades (51.º/4/d) do NRAU);
- ii) no âmbito do regime das obras em prédios

arrendados, o aditamento de artigo que regula a denúncia para demolição em caso de estabelecimento ou entidade com interesse histórico e cultural ou social local;

- iii) o acesso a programas de apoio e o acesso dos proprietários onde estejam instalados estes estabelecimentos ou entidades a benefícios ou isenções fiscais;
- iv) a previsão do direito de preferência dos arrendatários do imóvel onde estejam instalados estes estabelecimentos ou entidades nas transmissões onerosas de imóveis ou parte deles.

Foram previstas disposições transitórias, em relação aos imóveis nos quais exista um estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local, reconhecido pelo município, para regular as situações de arrendamento pendentes.

¹Lojas com história ou os estabelecimentos de comércio tradicional, restauração ou bebidas, abertos ao público, que, pela sua atividade e património material ou imaterial, constituam uma referência viva na atividade económica, cultural ou social local”.

²Entidades com ou sem fins lucrativos, nomeadamente coletividades de cultura, recreio e desporto ou associações culturais, que pela sua atividade e património material ou imaterial constituam uma relevante referência cultural ou social a nível local”.



CHEILA MAIA DA SILVA
Advogada

Esta newsletter é meramente informativa, sendo gratuitamente disponibilizada a destinatários selecionados pela FALM, estando vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. A informação nela contida tem caráter 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.