

# FLASH IMOBILIARIO

## Reforma do Mercado de Arrendamento e da Reabilitação Urbana

No passado dia 14 de Agosto foram publicados três diplomas que procedem à reforma do regime do arrendamento e da reabilitação urbana, a saber:

- Lei n.º 30/2012, que altera o regime jurídico das obras em prédios arrendados;
- Lei n.º 31/2012, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano; e
- Lei n.º 32/2012, que altera o regime jurídico da reabilitação urbana.

A referida reforma visa dinamizar o mercado de arrendamento, tornando-o mais flexível e seguro, bem como impulsionar a reabilitação urbana.

### 1. O que muda na lei do arrendamento urbano?

#### 1.1. Alterações ao regime do arrendamento

##### a) Prazos de duração dos contratos de arrendamento para habitação

As partes passam a ter liberdade para estabelecer o período mínimo de duração dos contratos de arrendamento para habitação, deixando assim de lhes ser imposto um prazo obrigatório de duração não inferior a 5 anos.

No silêncio das partes, aplicar-se-á um prazo supletivo de duração do contrato de 2 anos.

##### b) Regime e consequências do incumprimento da obrigação de pagamento da renda

O senhorio poderá agora resolver o contrato extrajudicialmente quando:

- i. O arrendatário se atrase no pagamento de duas rendas, em vez de três; e
- ii. O arrendatário se atrase no pagamento da renda por período superior a 8 dias, pelo menos 5 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses.

O prazo para o arrendatário impedir a cessação do contrato de arrendamento por motivo de mora, mediante o pagamento de uma indemnização correspondente a 50% do valor da renda, passa de 3 meses para 1 mês, deixando ainda de ser possível a este usar desta faculdade mais do que uma vez.

##### c) Regime da denúncia do contrato

O senhorio passa a poder denunciar livremente o contrato de arrendamento de duração indeterminada com 2 anos de antecedência.

Quando a denúncia tenha como fundamento a necessidade de habitação própria do senhorio ou dos seus descendentes de 1.º grau, a denúncia terá de ser feita com 6 meses de antecedência e só poderá acontecer se o senhorio:

- i. For proprietário ou usufrutuário da fracção há mais de 2 anos (em vez dos actuais 5 anos); e
- ii. Não dispuser há mais de um ano de casa própria, no mesmo concelho, que satisfaça as suas necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

Por outro lado, tendo como objectivo promover a reabilitação do edificado português, permite-se ainda a denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada, por mera comunicação extrajudicial, quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, que impliquem a desocupação do locado.

#### 1.2. Agilização do procedimento de despejo

A principal novidade é a criação do B.N.A. – Balcão Nacional do Arrendamento. Este balcão permitirá aos senhorios iniciar o procedimento de despejo por via extrajudicial, nos casos em que o arrendatário não desocupe o locado após cessação do seu contrato.

Contudo, mesmo que o arrendatário não conteste os fundamentos do despejo e não desocupe o imóvel voluntariamente, o requerimento terá de ser distribuído a um juiz para que este autorize a entrada forçada no locado, para efeitos de desocupação.

Já no caso do arrendatário contestar os fundamentos do despejo, o processo será distribuído e o tribunal decidirá sobre o mesmo.

Prevê-se que o prazo de oposição ao despejo, de distribuição do processo, de marcação da audiência de julgamento e de decisão sejam relativamente curtos (uma questão de meses), de forma a evitar que este tipo de processos se prolonguem indefinidamente. Na prática, poderão verificar-se alguns atrasos na marcação da audiência de julgamento, à semelhança do que sucede actualmente com as injunções.

Cumpra ainda salientar que este novo procedimento de despejo apenas estará à disposição dos senhorios que tenham registado os seus contratos de arrendamento nas finanças e pago o respectivo imposto de selo.

#### 1.3. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime

Optou-se por manter dois regimes distintos para contratos “muito antigos” (*i.e.* anteriores a 1990) e “antigos” (*i.e.* posteriores a 1990 e anteriores ao 1995):

##### a) Contratos “Antigos”

No caso dos *contratos “antigos”*, estes passam a poder ser denunciados livremente pelo senhorio, por comunicação escrita, com 2 anos de antecedência, excepto se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.

##### a) Contratos “Muito Antigos”

Por seu turno, para os *contratos “muito antigos”* estabeleceu-se um regime de negociação entre senhorio e arrendatário que se inicia com uma proposta do senhorio quanto ao valor da renda, tipo e duração do contrato. De qualquer forma, antes de apresentar a sua proposta, o senhorio terá de solicitar obrigatoriamente a actualização do Valor Patrimonial do Tributário do imóvel (VPT) junto das Finanças.

A referida negociação culminará numa das seguintes situações:

- i. Acordo entre as partes quanto ao prazo, tipo de arrendamento e renda aplicável;
- ii. Denúncia do contrato pelo senhorio, com o pagamento de uma indemnização ao arrendatário correspondente a 60 vezes o valor intermédio resultante da proposta do senhorio e da contra-proposta do arrendatário e a desocupação do locado no prazo de 13 ou 7 meses, consoante residam ou não crianças ou estudantes no locado;
- iii. Actualização da renda pelo senhorio de acordo com o VPT do imóvel, considerando-se o contrato celebrado por um prazo de 5 anos;
- iv. Denúncia do contrato pelo arrendatário e entrega do locado desocupado;
- v. O arrendatário invoca ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%. Neste caso, se as partes não chegarem a acordo, a actualização da renda tem como valor anual máximo o correspondente a 1/15 do VPT do imóvel locado e o senhorio fica impedido de denunciar ou alterar a duração do contrato;
- vi. O arrendatário invoca situação de carência económica (*i.e.* o Rendimento Anual Bruto Corrigido - RABC - do seu agregado familiar é inferior a 5 Retribuições Mínimas Nacionais Anuais - RMNA). Neste caso, se as partes não chegarem a acordo durante um período de 5 anos, o senhorio não poderá denunciar ou alterar o contrato. Contudo, durante esse período de tempo poderá actualizar a renda até ao limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do VPT e, até serem aprovados os mecanismos de protecção e compensação social, a uma taxa máxima de esforço de 25%, 17% ou 10% do RABC do agregado familiar consoante este rendimento seja superior a € 1500 euros mensais, inferior a € 1500 mensais ou inferior a € 500 euros mensais; ou
- vii. O arrendatário invoca ser uma microentidade e ter um estabelecimento aberto ao público no locado, caso em que, se as partes não chegarem a acordo, a actualização da renda terá como valor anual máximo o correspondente a 1/15 do VPT do imóvel locado, ficando o senhorio impedido de denunciar ou alterar a duração do contrato.

#### 1.4. Restrições à transmissão por morte

Elimina-se a possibilidade de haver transmissões por morte sucessivas.

Por outro lado, a transmissão de contratos para ascendentes fica limitada aos ascendentes de 1.º grau (*i.e.* os pais do arrendatário).

Além disso, deixa de ser possível a transmissão do contrato para um beneficiário que tenha habitação própria ou arrendada no mesmo concelho.

Nos casos em que haja transmissão do contrato, este ficará sujeito ao novo regime do arrendamento urbano e terá uma duração de 2 anos, excepto no caso do beneficiário ser filho ou enteado do arrendatário e ser menor de 18 anos (ou, quando ainda estiver a estudar, de 26 anos). Neste caso, o contrato apenas ficará sujeito ao novo regime do arrendamento urbano quando o beneficiário atingir a maioridade ou quando terminar os estudos, tendo como limite os 26 anos de idade.

#### 1.5. Regime fiscal das rendas

Apesar de ter sido apontado como um dos factores mais relevantes para a dinamização do mercado de arrendamento, o regime fiscal das rendas mantém-se inalterado.

#### 1.6. Entrada em vigor

As regras referidas no ponto 1 a 4 entram em vigor no dia 13 de Dezembro de 2012.

### 2. O que muda no regime das obras em prédios arrendados?

#### 2.1. Obras por iniciativa do senhorio

Deixa de ser necessário o recurso à acção judicial para efectivar a denúncia do contrato para obras profundas, bastando uma comunicação escrita remetida ao arrendatário.

Em caso de denúncia do contrato por motivo de obras, o senhorio e o arrendatário deverão tentar chegar a um acordo mediante o qual o senhorio:

- i. Pagar uma indemnização no valor de um ano de rendas; ou
- ii. Garantir o realojamento do arrendatário, por sua conta, por um período não inferior a 2 anos, em condições análogas às que o arrendatário detinha.

Na falta de acordo, o senhorio ficará obrigado a pagar a indemnização acima referida.

Relativamente aos contratos de arrendamento para habitação anteriores a 1990, quando o arrendatário tenha idade superior a 65 anos ou deficiência com incapacidade superior a 60%, a denúncia do contrato por parte do senhorio obriga-o sempre a realojar o arrendatário em condições análogas às que este detinha.

Caso o senhorio não realize as obras de restauro ou demolição por motivo que lhe seja imputável, terá de pagar ao arrendatário uma compensação no valor de 10 anos de renda.

#### 2.2. Obras por iniciativa do município ou do arrendatário

Há uma aproximação e adequação terminológica do regime de obras coercivas ao previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Fevereiro, republicado pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro) e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro – alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto).

Agora, o inquilino poderá também, por sua iniciativa, realizar obras em partes comuns do prédio.

O regime da venda forçada é revogado.

#### 2.3. Entrada em vigor

As referidas alterações entram em vigor no dia 13 de Dezembro de 2012.

### 3. O que muda na reabilitação urbana?

#### 3.1. Flexibilização e simplificação do procedimento de criação de áreas de reabilitação urbana

Anteriormente, o procedimento de criação de áreas de reabilitação urbana determinava que, para a criação de tal área, deveria, em simultâneo, ser delimitada a área territorial e definida a operação de reabilitação a desenvolver.

Agora, os municípios vão poder aprovar a delimitação de áreas de reabilitação urbana em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver. Desta forma, os municípios poderão aprovar, num mesmo momento, a delimitação de uma ou várias áreas de reabilitação urbana, tendo em vista a posterior aprovação das operações de reabilitação a efectuar nas áreas delimitadas.

#### 3.2. Criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação

As operações urbanísticas de reabilitação urbana que estejam em conformidade com o plano de pormenor de reabilitação urbana previamente aprovado ficam sujeitas a simples comunicação prévia, considerando-se admitida a operação caso não haja resposta no prazo de 15 dias.

A decisão sobre a comunicação prévia passa a ser centralizada numa única entidade pública, que poderá ser o próprio município ou uma entidade por este designada.

Procede-se ainda à criação de um regime específico de protecção do existente, o qual permitirá a realização de obras de reabilitação mesmo quando não seja possível cumprir integralmente as regras legais posteriores à construção dos edifícios em causa. Contudo, o não cumprimento dessas regras terá de ser identificado e fundamentado pelo técnico autor do projecto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade.

O procedimento de autorização de utilização dos imóveis que tenham sido objecto de operações urbanísticas realizadas ao abrigo do procedimento acima referido foi simplificado. Agora, quando o município não determine a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis após a recepção do requerimento de autorização de utilização, o termo de responsabilidade – acompanhado deste requerimento e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade gestora – vale como autorização de utilização para efeitos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, substituindo o alvará de utilização.

#### 3.3. Criação de um regime especial de reabilitação urbana para operações urbanísticas “isoladas”

As intervenções que incidam sobre edifícios ou fracções, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, justifiquem uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança, passam a estar abrangidas pelo regime da reabilitação urbana das intervenções.

As operações urbanísticas acima referidas estão sujeitas ao procedimento simplificado de controlo prévio, sempre que, cumulativamente, as obras:

- i. Preservem as fachadas principais do edifício;
- ii. Mantenham os seus elementos arquitectónicos e estruturais de valor patrimonial, bem como o número de pisos e a configuração da cobertura; e,
- iii. Não reduzam a sua resistência estrutural.

Ficam excluídos deste regime os bens imóveis individualmente classificados ou em vias de classificação.

### ***3.4. Simplificação do procedimento de constituição de propriedade horizontal***

Quando estejam em causa operações urbanísticas de reabilitação urbana, dispensa-se a intervenção do município para a constituições de propriedade horizontal. Nestes casos, será um técnico habilitado a certificar que estão reunidos os requisitos legais para o efeito.

### ***3.5. Outras alterações***

Para a realização de certas obras de valorização nas partes comuns de edifícios que tenham pelo menos 8 fracções autónomas e cuja realização assume importância significativa sob a perspectiva da reabilitação urbana, tais como a colocação de ascensores e a instalação de gás canalizado, passa a ser necessária apenas a aprovação por maioria simples dos condóminos.

Qualquer condómino que tenha no seu agregado familiar uma pessoa com mobilidade condicionada poderá colocar rampas de acesso e plataformas elevatórias, mediante comunicação nesse sentido ao administrador do condomínio e observância das normas técnicas legalmente previstas.

Os critérios para a determinação do estado de conservação dos imóveis foram uniformizados, aplicando-se-lhes as regras de determinação do nível de conservação dos prédios e fracções autónomas arrendados.

### ***3.6. Entrada em vigor***

As regras acima referidas entram em vigor no dia 14 de Setembro de 2012.

**ALVES PEREIRA & TEIXEIRA DE SOUSA RL**

Avenida da Liberdade, 38, 3º andar  
1250-145 Lisboa  
Portugal

Tel: (+351) 21 370 01 90

Fax: (+351) 21 382 90 03

[info@alvespereira.com](mailto:info@alvespereira.com)

[www.alvespereira.com](http://www.alvespereira.com)