

ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

PROCESSO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS



MANTEIGAS MARTINS
& ASSOCIADOS

ADVOGADOS



❖ ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS (ARTS.º 30.º A 36.º)

INICIATIVA DO SENHORIO

Inicia-se com a comunicação do senhorio ao arrendatário, contendo, **sob pena de ineficácia**, os seguintes elementos:

- Valor da renda, tipo e duração do contrato propostos;
- Valor do locado, avaliado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), acompanhado de cópia da caderneta predial urbana;
- Informação de que o prazo de resposta do arrendatário é de 30 dias;
- Informação de que o arrendatário pode na resposta:
 - aceitar a renda proposta pelo senhorio;
 - opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor;
 - em qualquer dos casos, pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato propostos;
 - denunciar o contrato de arrendamento.



- Informação ao arrendatário de que, na sua resposta, pode, isolada ou cumulativamente, invocar as seguintes circunstâncias:
 - A. rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), acompanhada do respectivo documento comprovativo**
 - B. idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau igual ou superior a 60%, acompanhada do respectivo documento comprovativo**

- Informação ao arrendatário de que a falta de resposta, no prazo indicado, vale como aceitação da renda, bem como do tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio.



RESPOSTA DO ARRENDATÁRIO

Na resposta, em 30 dias, o arrendatário pode:

- Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
- Opor-se ao valor proposto pelo senhorio, contrapondo um valor diferente (na falta de contraproposta considera-se que oferece o valor da renda em vigor);
- Em qualquer caso, pronunciar-se sobre o tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio;
- Denunciar o contrato de arrendamento:
 - opera decorridos 2 meses sobre a recepção da comunicação pelo senhorio;
 - arrendatário deve entregar o arrendado no prazo de 1 mês após a produção dos efeitos da denúncia.

NOTA: efectuada a denúncia o arrendatário tem direito a ser indemnizado pelas obras licitamente feitas no arrendado, nos termos do art.º 29.º.



- Indicar que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado é inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) – actualmente € 7.798,00;
- Indicar que tem idade igual ou superior a 65 anos ou que tem deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- Reclamar de qualquer incorrecção na inscrição matricial do locado, nos termos do art.º 130.º do Código do Imposto Municipal de Imóveis (CIMI):
 - A reclamação não suspende a actualização da renda
 - A redução do valor do locado implica posterior rectificação do montante da renda com recuperação pelo arrendatário do que tenha sido pago em excesso.



A. Se o arrendatário não responder:

- aceitação da proposta do senhorio;
- nova renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao do termo do prazo para a resposta;
- contrato terá o tipo e o prazo propostos pelo senhorio.

B. Se o arrendatário aceitar a proposta do senhorio:

- igual ao descrito no ponto anterior;
- na falta de acordo acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado por prazo certo de 5 anos.

C. Se o arrendatário, opondo-se à proposta do senhorio, apresentar contraproposta quanto à renda e ao tipo e duração do contrato e o senhorio, em 30 dias, nada diga ou a aceite expressamente:

- contrato submetido ao NRAU no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da resposta do senhorio ou ao termo do prazo para a mesma previsto.



D. Se o senhorio não aceitar a contraproposta pode:

1. Denunciar o contrato, pagando ao arrendatário uma indemnização correspondente a 5 anos da renda que resultar do valor médio da proposta do senhorio e contra proposta do arrendatário
- Se a contraproposta do arrendatário não divergir da proposta do senhorio em mais de 10% ou 20%, a indemnização será, respectivamente, elevada para o dobro ou em mais 50%.
 - A denúncia produz efeitos no prazo de 6 meses sobre a comunicação e o arrendatário deve entregar o arrendado no mês seguinte ao da produção dos efeitos da denúncia, devendo a indemnização ser paga no momento da entrega do locado.
 - A produção dos efeitos da denúncia eleva-se para 1 ano se o arrendatário tiver a seu cargo filho ou enteado menor da idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ano ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior.
 - No período compreendido entre a comunicação da denúncia e a produção dos respectivos efeitos, mantém-se a renda antiga ou a renda proposta pelo inquilino, conforme a que for mais elevada.



2. Actualizar renda:

- Aplicação de um valor anual correspondente a $\frac{1}{15}$ do valor patrimonial do imóvel arrendado, determinado nos termos do CIMI
- Contrato considera-se celebrado com prazo certo por 5 anos



➤ **Caso o arrendatário invoque RABC inferior a 5 RMNA (art.º 35.º)**

Não havendo acordo entre arrendatário e senhorio:

- Contrato só fica submetido ao NRAU 8 anos após a recepção da comunicação ao arrendatário em que é invocado este rendimento;
- Durante esses 8 anos a renda pode ser actualizada nos seguintes termos:
 - **< € 500 mensais** - valor máximo de renda = **10%** do rendimento do agregado familiar
 - **< € 750 mensais** - valor máximo de renda = **13%** do rendimento do agregado familiar
 - **< € 1.000 mensais** - valor máximo de renda = **15%** do rendimento do agregado familiar
 - **< € 1.500 mensais** - valor máximo de renda = **17%** do rendimento do agregado familiar
 - **> € 1.500 mensais** - valor máximo de renda = **25%** do rendimento do agregado familiar com o limite correspondente a $\frac{1}{15}$ do valor patrimonial do locado.



NOTAS

- A renda assim apurada mantém-se durante os 8 anos a menos que seja inferior à que resultaria da actualização anual da renda em vigor, caso em que é esta a aplicável;
- A renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da recepção da comunicação contendo o respectivo valor;
- Nos anos seguintes o arrendatário só tem obrigação de fazer prova do rendimento se tal lhe for exigido até ao dia 1 de Setembro de cada ano, devendo, nesse caso, tal prova ser remetida ao senhorio até ao dia 30 de Setembro;
- Terminados os 8 anos, **o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU**, não podendo agora o arrendatário invocar o seu rendimento; na falta de acordo, o mesmo considera-se celebrado por um prazo de 5 anos e com um valor máximo de renda anual correspondente a $\frac{1}{15}$ do valor patrimonial do locado determinado nos termos do CIMI.



- **Caso o arrendatário invoque idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% (art.º 36.º)**
- Contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre arrendatário e senhorio, aplicando-se o regime geral;
- Se arrendatário não invoca RABC inferior a 5 RMNA, na falta de acordo: contrato mantém o mesmo regime e a renda é actualizada para um valor anual máximo correspondente a $\frac{1}{15}$ do valor do locado determinado nos termos do CIMI;
- Se arrendatário invoca RABC inferior a 5 RMNA:
 - i. < € 500 mensais - valor máximo de renda = **10%** do rendimento do agregado familiar;
 - ii. < € 750 mensais - valor máximo de renda = **13%** do rendimento do agregado familiar;
 - iii. < € 1.000 mensais - valor máximo de renda = **15%** do rendimento do agregado familiar;
 - iv. < € 1.500 mensais - valor máximo de renda = **17%** do rendimento do agregado familiar;
 - v. > € 1.500 mensais - valor máximo de renda = **25%** do rendimento do agregado familiar com o limite correspondente a $\frac{1}{15}$ do valor patrimonial do locado.
- Passados os 8 anos, mesmo para os arrendatários que tenham invocado um RABC inferior a 5 RMNA, valor máximo da renda anual passa a ser de $\frac{1}{15}$ do valor determinado nos termos do CIMI; arrendatário pode ter direito a subsidio de renda (em termos a definir em diploma próprio).



❖ ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS (ART.º 50.º A 54.º)

INICIATIVA DO SENHORIO

Inicia-se com a comunicação do senhorio ao arrendatário, contendo, sob pena de ineficácia, os seguintes elementos:

- Valor da renda, tipo e duração do contrato propostos;
- Valor do locado, avaliado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), acompanhado de cópia da caderneta predial urbana;
- Informação de que o prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias.



- Informação ao arrendatário de que pode, na resposta:
 - aceitar a renda proposta pelo senhorio;
 - opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor;
 - em qualquer dos casos, pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato propostos;
 - denunciar o contrato de arrendamento.

- Informação ao arrendatário de que, na sua resposta, pode invocar uma das seguintes circunstâncias
 - que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público que é uma **microempresa**;
 - que no locado funciona uma **pessoa colectiva de direito privado sem fins lucrativos**, regularmente constituída, que se dedica à actividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva, não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa colectiva de direito privado que prossiga actividade declarada de interesse nacional;
 - que no locado funciona uma **república de estudantes**, devendo, simultaneamente, apresentar os documentos comprovativos;
 - que existe no locado um **estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local** reconhecidos pelo município.

- Que a falta de resposta implica a aceitação da proposta do senhorio.



RESPOSTA DO ARRENDATÁRIO

Na resposta, em 30 dias, o arrendatário pode:

- Aceitar a proposta do senhorio;
- Opor-se a ela, contrapondo novo valor e ou pronunciando-se sobre o tipo e duração do contrato
- Denunciar o contrato de arrendamento:
 - opera decorridos 2 meses sobre a recepção da comunicação pelo senhorio;
 - arrendatário deve entregar o arrendado no prazo de 1 mês após a produção dos efeitos da denúncia.
- Tratando-se de uma microempresa, funcionando no locado um estabelecimento comercial aberto ao público ou qualquer outra das circunstâncias referidas no número anterior, deverá, também, fazê-lo na resposta à iniciativa do senhorio e juntar documento comprovativo desses factos.



A. Se o arrendatário não responder:

- aceitação da proposta do senhorio;
- nova renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao do termo do prazo para a resposta e o contrato terá o tipo e prazo propostos pelo senhorio.

B. Se o arrendatário aceitar a proposta do senhorio:

- tudo se passa como descrito na alínea anterior;
- na falta de acordo acerca do tipo ou duração do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por 5 anos.

C. Caso o arrendatário, opondo-se à proposta do senhorio, faça contraproposta quanto à renda e ao tipo e duração do contrato e o senhorio, em 30 dias, nada diga, ou a aceite expressamente:

- o contrato fica submetido a NRAU no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da resposta do senhorio ou ao termo do prazo previsto para a mesma.



D. Se o senhorio não aceitar a contraproposta pode:

1. Denunciar o contrato, pagando ao arrendatário uma indemnização correspondente a 5 anos da renda que resultar do valor médio da proposta do senhorio e contra proposta do inquilino:
 - Se a contraproposta do arrendatário não divergir da proposta do senhorio em mais de 10% ou 20%, a indemnização será, respectivamente, elevada para o dobro ou em mais 50%.
 - A denúncia produz efeitos no prazo de 6 meses sobre a comunicação e o arrendatário deve entregar o arrendado no mês seguinte ao da produção dos efeitos da denúncia, devendo a indemnização ser paga no momento da entrega do locado.
 - No período compreendido entre a comunicação da denúncia e a produção dos respectivos efeitos, mantém-se a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, conforme a que for mais elevada.



2. Actualizar a renda:

- aplicação de um valor anual correspondente a $\frac{1}{15}$ do valor patrimonial do imóvel arrendado, determinado nos termos do CIMI
- o contrato considera-se celebrado, com prazo certo de 5 anos.



➤ MICROEMPRESA

Empresa titulada por pessoa individual ou colectiva que não ultrapasse 2 dos seguintes limites:

- Total do balanço: € 2.000.000,00
- Volume de negócio: € 2.000.000,00
- Número médio de empregados durante o exercício: 10



➤ LOJAS HISTÓRICAS

. Lei n.º 42/2017, de 14 de Junho – Regime do reconhecimento e protecção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local

Artigo 51.º

Resposta do arrendatário

4 – Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54.º, invocar uma das seguintes circunstâncias:

(...)

*d) Que existe no locado um estabelecimento ou uma **entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respectivo regime jurídico.***



DEFINIÇÕES (Art.º 2.º)

- **Lojas com história:** *estabelecimentos comerciais com especial valor histórico cuja preservação deva ser acautelada;*
- **Comércio tradicional:** *actividade de comércio local realizada em pequenos estabelecimentos situados fora de grandes superfícies comerciais, especializado na venda de um produto ou na prestação de um serviço, com excepção das actividades não sedentárias, designadamente em bancas ou feiras;*
- **Estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local:** *lojas com história ou estabelecimentos de comércio tradicional, restauração ou bebidas, abertos ao público, que, pela sua actividade e património material ou imaterial, constituam uma referência viva na actividade económica, cultural ou social local;*
- **Entidades de interesse histórico e cultural ou social local:** *entidades com ou sem fins lucrativos, nomeadamente colectividades de cultura, recreio e desporto ou associações culturais, que pela sua actividade e património material ou imaterial constituam uma relevante referência cultural ou social a nível local.*



COMPETÊNCIA PARA RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL (Art.º 3.º)

Município

- . Procede ao inventário e reconhecimento dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local;
- . Comunica ao Estado a sua identificação;
- . Aprova regulamentos municipais do seu reconhecimento e protecção;
- . Inscreve nos instrumentos de gestão territorial medidas adequadas à sua protecção e salvaguarda;
- . Criação de programas de apoio;
- . Incentivo, através de políticas urbanísticas, patrimonial e fiscal municipais à sua protecção e salvaguarda.



COMPETÊNCIA PARA RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL (Art.º 3.º)

Estado

- . Assegura anualmente a existência de programas nacionais de apoio e incentivo à protecção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social, em articulação com as autarquias locais, integrados ou não em programas mais abrangentes de apoio ao comércio tradicional;
- . Cria e assegura a actualização de um inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local.



CRITÉRIOS GERAIS DE RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL (Art.º 4.º)

1. Actividade

- a) Longevidade reconhecida: exercício da actividade reconhecida há pelo menos 25 anos;
- b) Significado para a história local: contribuição para o enriquecimento do tecido social, económico e cultural locais – testemunho material da história local;
- c) Objecto identitário: manutenção de uma função histórica, cultural ou social que, pela sua unicidade, diferenciação e qualidade, apresente uma identidade própria (promoção continuada de actividades culturais, recreativas e desportivas);
- d) Únicos no quadro das actividades prosseguidas (uso original, últimos do seu ramo de negócio ou actividade, manutenção de oficinas de manufactura dos seus produtos).



CRITÉRIOS GERAIS DE RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

2. Património material

a) Património artístico

i) Arquitectura;

ii) Elementos decorativos e mobiliário;

iii) Elementos artísticos (obras de arte)

b) Acervo: bens materiais e documentos considerados essenciais para a actividade da entidade e que integrem o seu espólio.



CRITÉRIOS GERAIS DE RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL

3. Património imaterial

- a) Existência como referência local: presença continuada como referência viva na cultura local e nos hábitos e rituais do público, referência geográfica ou de orientação e memória dos cidadãos, palco de acontecimentos ou local de reunião de grupos de cidadãos;
- b) Necessidade de salvaguarda do património imaterial: garantindo salvaguarda dos bens patrimoniais e documentais que o registem e respectivo património intangível,
- c) Necessidade de divulgação: garantindo o conhecimento do património imaterial pelos residentes e visitantes do tecido edificado em que se inserem.



PROCEDIMENTO DE RECONHECIMENTO DO INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL (Art.º 6.º)

1. Oficiosamente

2. Requerimento:

- a) titular do estabelecimento/entidade
- b) órgão freguesia respectiva
- c) Associação defesa património cultural



Dirigido à câmara municipal, ouvida a junta de freguesia (em cuja circunscrição se localize estabelecimento/entidade a reconhecer)



Decisão precedida de consulta pública pelo período de 20 dias



- Devem preencher, cumulativamente:
- a) elemento al. a) + um dos referidos nas als. b), c) e d) do n.º2 do art.º 4.º;
 - b) um elemento referido no n.º 3 ou no n.º 4 do art.º 4.º ²⁶



Reconhecimento válido pelo **período mínimo de 4 anos**, automaticamente renovável

. Decisão de reconhecimento pode ser **revogada** pela câmara municipal



DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 7.º *Medidas de protecção*

*3 – Os **arrendatários de imóvel** que esteja situado em estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local gozam de direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis, ou partes de imóveis, nos quais se encontrem instalados, nos termos da legislação em vigor.*

*4 – Recebida a comunicação do projecto de venda e das cláusulas do respectivo contrato, deve o titular exercer o seu direito de preferência dentro do **prazo de 30 dias** (...)*

*5 – Os **municípios** gozam de direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis, ou partes de imóveis, nos quais se encontrem instalados estabelecimentos ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos da legislação em vigor.*

QUESTÃO: De que forma podem ser compatibilizados os direitos de preferência aqui previstos com o estabelecido no art.º 1091.º do Código Civil?



NOTAS

- Se o arrendatário invocar e provar que é uma microempresa e que no locado existe um estabelecimento aberto ao público, ou qualquer das outras circunstâncias referidas no n.º 4 do art.º 51.º, a menos que haja acordo entre as partes, o contrato só é submetido ao NRAU passados 10 anos a contar da recepção pelo senhorio daquela invocação.
- Durante 10 anos o valor da renda é actualizado para um valor anual máximo correspondente a 1/15 do valor patrimonial do imóvel locado, determinado nos termos do CIMI, sendo a renda devida no 1.º dia do 2º mês posterior àquele em que o mesmo foi comunicado ao inquilino.
- Durante esses 10 anos, o inquilino só tem obrigação de fazer prova da circunstância invocada se tal prova lhe for exigida pelo senhorio até ao dia 1 de Setembro de cada ano, devendo, neste caso, a mesma ser remetida ao senhorio até ao dia 30 de Setembro.
- Passados os 10 anos, o senhorio pode promover a transição para o RNAU, não podendo, agora, o inquilino invocar qualquer das outras circunstâncias previstas nas alíneas do n.º 4 do art.º 51.º, seguindo-se a tramitação normal que rege essa transição, sendo que, na falta de acordo quanto ao tipo ou duração do contrato, o mesmo considera-se celebrado por prazo certo, por 5 anos.



❖ REGIME TRANSITÓRIO (ART.º 13.º DA LEI N.º 42/2017, DE 14 DE JUNHO)

Os arrendatários de imóveis que se encontrem na circunstância prevista na alínea d) do n.º 4 do art.º 51.º (estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município):

- **Não podem ser submetidos ao NRAU pelo prazo de 5 anos a contar da data de entrada em vigor da presente lei**
(A entender-se que é aplicável às situações em que não houve transição para o NRAU por invocação de uma das circunstâncias previstas nas alíneas do n.º 4 do art.º 51.º, esta norma é inócua, não tendo aplicação em caso algum)
- **Não podem os senhorios opor-se à renovação do novo contrato celebrado à luz do NRAU, por um período adicional de 5 anos** -> aplicável aos casos em que os contratos de arrendamento transitaram para o NRAU, nos termos da lei então aplicável.



MANTEIGAS MARTINS
& ASSOCIADOS

ADVOGADOS