



## Debates & Discursos

organização e realização de eventos

*Porque a perfeição importa.*

[www.debatesediscursos.pt](http://www.debatesediscursos.pt)



Manteigas Martins

# ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

## Manteigas Martins



# ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

**Alteração ao código civil  
Denúncia do contrato para habitação e obras  
Regime transitório dos contratos antigos  
Negociação da renda e do tipo e prazo do contrato  
Procedimento do despejo  
Balcão do arrendamento**

**Escritório de Advogados Manteigas Martins**

**Rua Marquês de Fronteira, n.º 4 C, 3.º Esq.**

**1070-295 Lisboa**

**Telefone: (+351) 21 154 64 50 Fax: (+351) 21 385 87 18**



# NORMAS TRANSITÓRIAS alterações

## ARTº 26º

**Aplicável aos contratos habitacionais celebrados no domínio do RAU e não habitacionais celebrados depois da entrada em vigor do DL 257/95.**

**3 - O prazo de renovação dos contratos de duração limitada (a termo ou prazo) passa a ser de 2 anos, enquanto que na redacção anterior era de 3 ou 5 anos conforme se tratasse de arrendamentos habitacionais ou não habitacionais, isto se outro prazo superior não tivesse sido previsto.**

4– a) Nos contratos habitacionais sem duração limitada, abrangidos por este artigo, mantém-se a impossibilidade de denúncia injustificada, em relação aqueles em que o inquilino tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

b) Em acaso de denúncia para habitação ou para obras, a indemnização a pagar ao inquilino é de um ano calculada de acordo com as alíneas a) e b) do n<sup>o</sup> 2 do art<sup>o</sup> 35<sup>o</sup> (1/15 do valor do locado).

## ARTº 28º

**Aplicável aos contratos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU e não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do DL 257/95.**

3- Apesar da denúncia injustificada prevista na alínea c) do artº 1101º do C.C. passar a poder a ser efectuada com a antecedência de 2 anos, nos arrendamentos abrangidos por este artigo, nas situações em que a mesma é possível para os arrendamentos não habitacionais (trespasse, locação de estabelecimento ou cessão do arrendamento para profissão liberal ou sendo a inquilina uma sociedade a haver transmissão de mais de 50% do capital) mantém-se a antecedência de 5 anos para a denúncia.

**Nota:** Foi incluída como razão para a denúncia a cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal.

4- Em caso de denúncia do contrato de arrendamento para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, para inquilinos com idade superior a 65 anos ou portadores de deficiência com grau de incapacidade superior a 60% e, na falta de acordo entre as partes, o senhorio é obrigado a garantir o realojamento do inquilino, em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos.

## ARTº 29º NºS 2 E 3

Mantém o princípio de que se o inquilino denunciar o contrato de arrendamento no âmbito do processo de actualização da renda ou quando o mesmo cesse por aplicação do nº 3 do art.º 28º (trespasse, locação de estabelecimento, cedência de posição nos arrendamentos por exercício de profissão liberal ou cedência de posições sociais superior a 50%, a denúncia confere ao inquilino o direito a ser compensado pelas obras licitamente feitas no arrendado nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento.

**Nota:** A denúncia pelo inquilino no âmbito do processo de actualização da renda, só pode ser exercida na resposta à comunicação do senhorio destinada a actualizar a renda (alínea d) do n.º 3 do art.º 31.º e alínea d) do n.º 3 do art.º 51.º).



# PROCESSO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS

**I – ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS (ARTº 30º A 36º)**

1º - Inicia-se com a comunicação do senhorio ao arrendatário, contendo os seguintes elementos:

- O valor da renda e o tipo e duração do contrato propostos;
- O valor do locado, avaliado nos termos do CIMI, acompanhado de cópia da caderneta predial urbana.

2º - Na resposta, em 30 dias, o inquilino pode:

- a) Aceitar o valor da renda proposta pelo senhorio;
- b) Opor-se ao valor proposto pelo senhorio, contrapondo um valor diferente, sendo que na falta de contraproposta se considera que oferece o valor da renda em vigor;

- c) Em qualquer caso, pronunciar-se sobre o tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio;
- d) Denunciar o contrato de arrendamento, sendo que, neste caso, a denúncia opera decorridos 2 meses sobre a recepção da comunicação pelo senhorio e o inquilino deve entregar o arrendado no prazo de 1 mês após a produção dos efeitos da denúncia;

**Nota:** efectuada a denúncia, nos termos desta alínea, o inquilino tem direito a ser indemnizado pelas obras licitamente feitas no arrendado, nos termos do art.º 29º.

e) Se quiser retirar efeitos do rendimento do seu agregado familiar, da idade ou da eventual incapacidade, deve o inquilino fazê-lo nesta resposta, indicando, designadamente, que o RABC do seu agregado é inferior a 5 retribuições mínimas nacionais anuais, que tem idade igual ou superior a 65 anos ou que tem deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

3º-

- a) Se o arrendatário não responder considera-se que aceita a proposta do senhorio e a nova renda é devida no 1º dia do segundo mês seguinte ao do termo do prazo para a resposta e o contrato terá o tipo e o prazo propostos pelo senhorio;
- b) Se o inquilino aceitar a proposta do senhorio tudo se passa como descrito na alínea anterior, sendo que, na falta de acordo acerca do tipo ou da duração do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por 5 anos.

- c) Caso o arrendatário, opondo-se a proposta do senhorio, faça contra proposta 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 ao NRAU no 1º dia do 2º mês seguinte ao da resposta do senhorio ou ao termo do prazo para a mesma previsto.
- d) De referir que na falta de acordo quanto ao tipo e prazo do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por 5 anos.

4º Se não aceitar a contraproposta, o senhorio pode:

- a) 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;
- b) Actualizar a renda, através da aplicação de um valor anual correspondente a  $\frac{1}{15}$  do valor patrimonial do imóvel arrendado, determinado nos termos do CIMI, sendo que, nestas circunstâncias, o contrato considera-se celebrado, com prazo certo, por 5 anos;

5º Se o senhorio denunciar o contrato há que considerar o seguinte:

- a) Se a contra proposta do inquilino não divergir da proposta do senhorio em mais de 10% ou 20%, a indemnização será, respectivamente, elevada para o dobro ou em mais 50%,
- b) A denúncia produz efeitos no prazo de 6 meses sobre a comunicação e o inquilino 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.

- c) A produção dos efeitos da denúncia eleva-se para um ano se o arrendatário tiver a seu cargo filho ou enteado menor da idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11<sup>o</sup> ano ou 12<sup>o</sup> ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- d) 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.

## 6º O INQUILINO INVOCA RABC INFERIOR A CINCO RMNA (ARTº 35º)

Se o inquilino invocar um RABC inferior a 5 Salários Mínimos Nacionais Anuais e não houver acordo entre inquilino e senhorio, o contrato só fica submetido ao NRAU 5 anos após a recepção da comunicação ao inquilino em que é invocado este rendimento.

Durante esses 5 anos a renda pode ser actualizada nos termos seguintes:

- Para os inquilinos com um RABC igual ou superior a 1.500 euros mensais, a renda corresponderá a um máximo de 25% do seu rendimento;

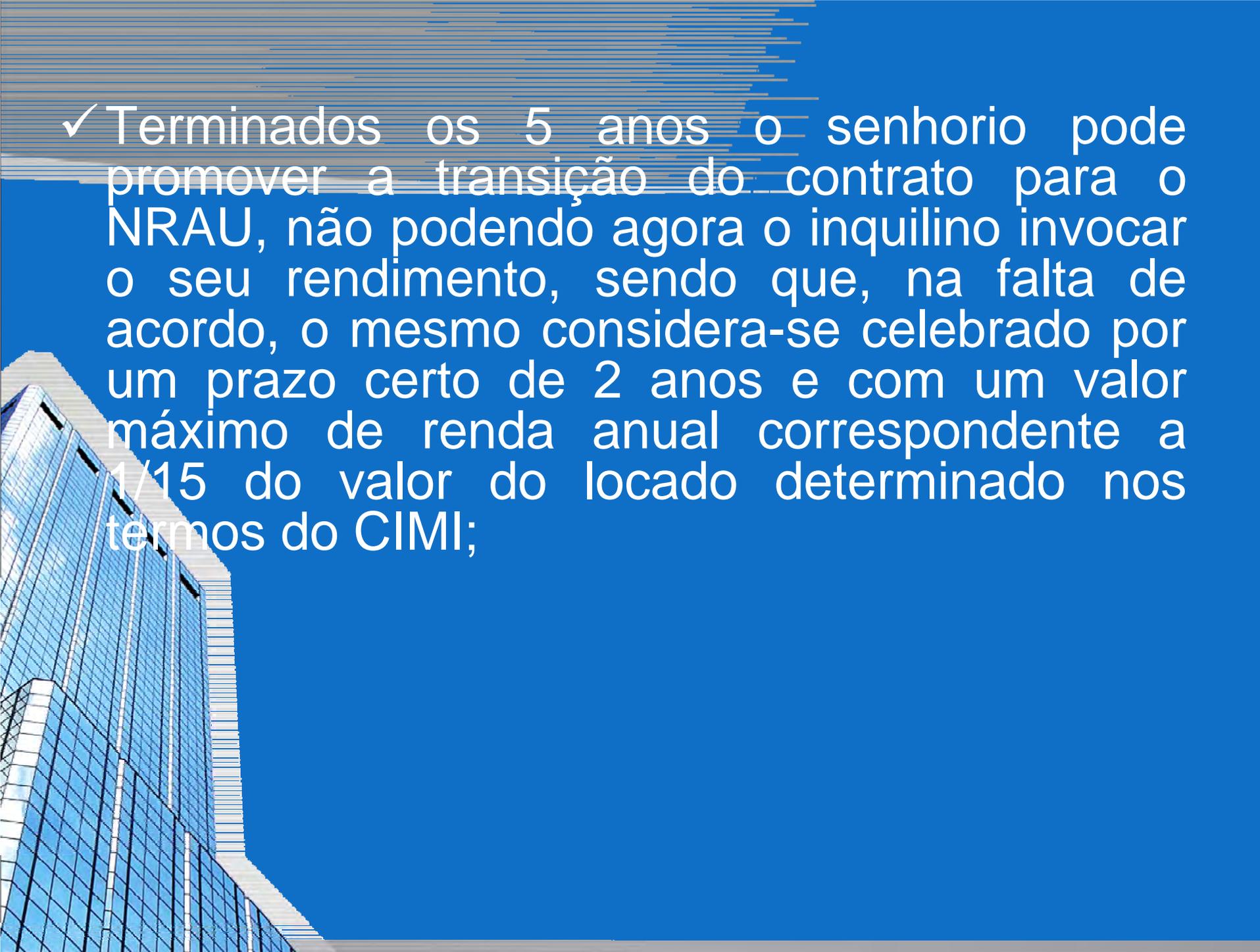


➤ Para os inquilinos com um RABC entre € 500,00 e 1.500 euros mensais, a renda corresponderá a um máximo de 17% do seu rendimento.

➤ Para os inquilinos com um RABC inferior a € 500,00 euros mensais, a renda corresponderá a um máximo de 10% do seu rendimento.

## Notas:

- ✓ A renda assim apurada mantém-se durante os 5 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 1º dia do 2º mês seguinte ao da recepção da comunicação contendo o respectivo valor;
- ✓ Todos os anos o inquilino tem obrigação de fazer prova do rendimento, no mês em que o invocou, sob pena de não poder prevalecer-se dessa circunstância;



✓ Terminados os 5 anos o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, não podendo agora o inquilino invocar o seu rendimento, sendo que, na falta de acordo, o mesmo considera-se celebrado por um prazo certo de 2 anos e com um valor máximo de renda anual correspondente a  $1/15$  do valor do locado determinado nos termos do CIMI;

7º - ARRENDATÁRIO COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS OU DEFICIÊNCIA COM GRAU DE INCAPACIDADE SUPERIOR A 60%

- a) Verificando-se uma destas circunstâncias, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre inquilino e senhorio, aplicando-se nesta sede o regime geral;
- b) Na falta de acordo, se o inquilino não invocar RABC inferior a 5 RMNA, o contrato mantém o mesmo regime e a renda é actualizada para um valor anual máximo correspondente a 1/15 do valor do locado determinado nos termos do CIMI;

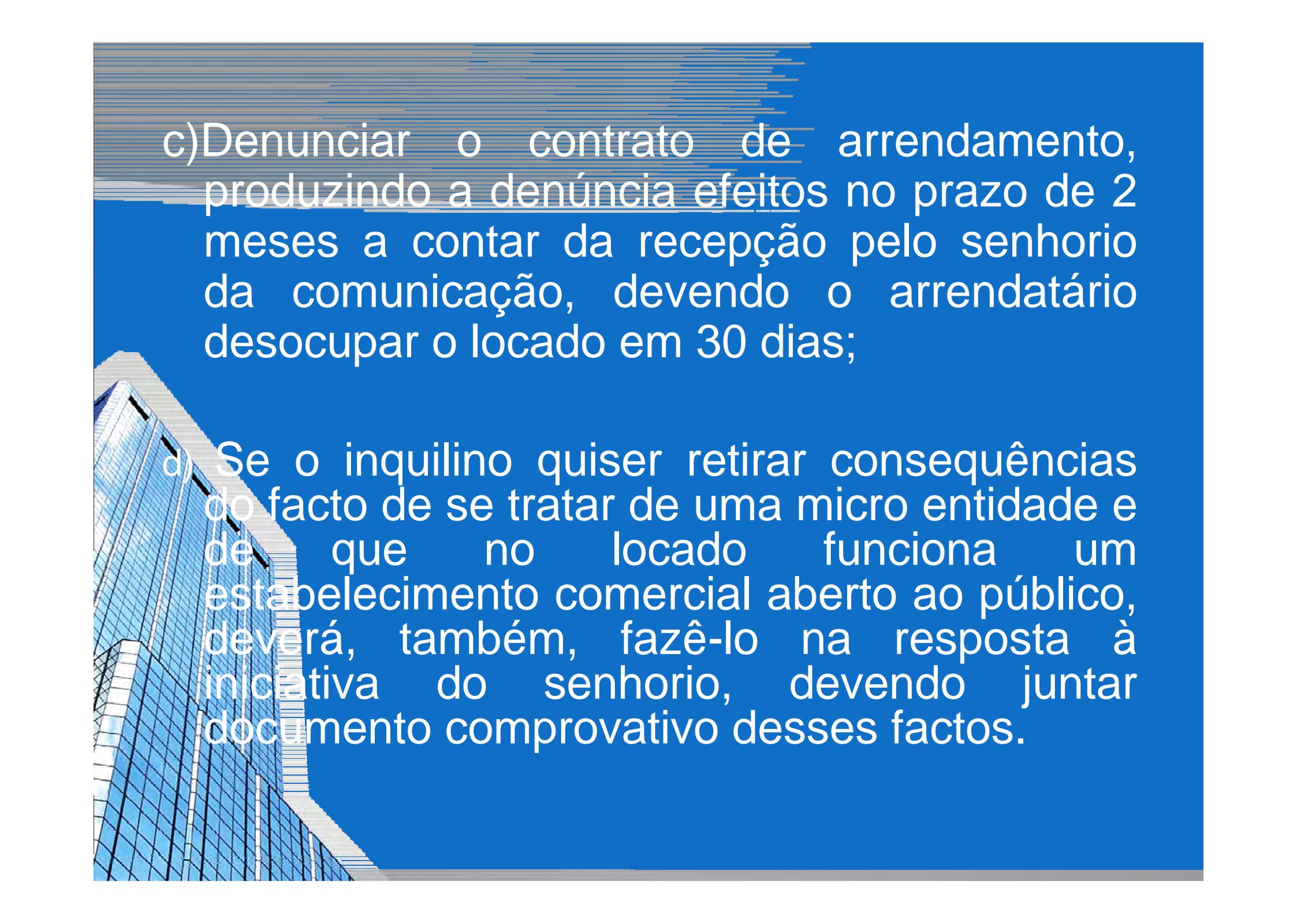


c) Se o inquilino invocar RABC inferior a 5 RMNA igual ou superior a 1.500 euros, o valor máximo da renda corresponderá a 25% do rendimento, sendo que se o RABC se situar entre € 500 e € 1.500 euros, o valor máximo da renda será de 17% do rendimento e, finalmente, se o rendimento for inferior a € 500,00, o valor máximo da renda será de 10%.

d) Passados os 5 anos, mesmo para os inquilinos que tenham invocado um RABC inferior a 5 RMNA, o valor máximo da renda anual passa a ser de 1/15 do valor do locado determinada nos termos do CIMI, podendo, nestas circunstâncias, o inquilino ter direito a subsídio de renda, em termos a definir em diploma próprio.

## II – ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS (ARTº 50º A 54º)

1. A passagem para o RNAU inicia-se pela comunicação do senhorio ao arrendatário, indicando o valor da renda, o tipo e duração do contrato e ainda o valor do locado determinado nos termos do CIMI, acompanhado de cópia da caderneta predial;
2. O inquilino, em 30 dias, pode:
  - a) Aceitar a proposta do senhorio;
  - b) Opor-se a ela, contra-propondo novo valor e ou pronunciando-se sobre o tipo e duração do contrato;



c) Denunciar o contrato de arrendamento, produzindo a denúncia efeitos no prazo de 2 meses a contar da recepção pelo senhorio da comunicação, devendo o arrendatário desocupar o locado em 30 dias;

d) Se o inquilino quiser retirar consequências do facto de se tratar de uma micro entidade e de que no locado funciona um estabelecimento comercial aberto ao público, deverá, também, fazê-lo na resposta à iniciativa do senhorio, devendo juntar documento comprovativo desses factos.

3.

- a) Se o arrendatário não responder, considera-se que aceita a proposta do senhorio e a nova renda é devida no 1º dia de 2º mês seguinte ao do termo do prazo para a resposta e o contrato terá o tipo e o prazo propostos pelo senhorio;
  
- b) Se o inquilino aceitar a proposta do senhorio tudo se passa como descrito na alínea anterior, sendo que, na falta de acordo acerca do tipo ou da duração do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por 5 anos.

d) Caso o arrendatário, opondo-se à proposta do senhorio, faça contra proposta quanto à renda e ao tipo de contrato e duração do contrato e o senhorio, em 30 dias, nada diga, ou a aceite expressamente, o contrato fica submetido a NRAU no 1º dia do 2º mês seguinte ao da resposta do senhorio ou ao termo do prazo previsto para a mesma.

e) De referir que na falta de acordo quanto ao tipo e prazo do contrato, este se considera celebrado por prazo certo, por 5 anos.

4º Se não aceitar a contraproposta, o senhorio pode:

- a) Denunciar o contrato, pagando ao arrendatário uma indemnização correspondente a 5 anos da renda que resultar do valor médio da proposta do senhorio e contraproposta do inquilino;
- b) Actualizar a renda, através da aplicação de um valor anual correspondente a  $\frac{1}{15}$  do valor patrimonial do imóvel arrendado determinado nos termos do CIMI, sendo que, nestas circunstâncias, o contrato considera-se celebrado, com prazo certo, por 5 anos;

5º Se o senhorio denunciar o contrato há que considerar o seguinte:

- a) Se a contra proposta do inquilino não divergir da proposta do senhorio em mais de 10% ou 20%, a indemnização será, respectivamente, elevada para o dobro ou em mais 50%,
- b) A denúncia produz efeitos no prazo de 6 meses sobre a comunicação e o inquilino 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.
- c) 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.

# MICRO ENTIDADE

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

- Total do balanço: € 500.000,00
- Volume de negócio: € 500.000,00
- Número médio de empregados durante o exercício: 5

1. Se o arrendatário invocar e provar que é uma micro entidade e que no locado existe um estabelecimento aberto ao público, a menos que haja acordo entre as partes, o contrato só é submetido ao NRAU passados 5 anos a contar da recepção pelo senhorio daquela invocação;
2. Durante 5 anos o valor da renda é actualizado para um valor anual máximo correspondente a  $\frac{1}{15}$  do valor patrimonial do imóvel locado, determinado nos termos do CIMI, sendo a renda devida no 1<sup>a</sup> dia do 2<sup>o</sup> mês posterior àquele em que o mesmo foi comunicado ao inquilino;

3. Durante esses 5 anos, o inquilino deve, no mês correspondente àquele em que foi invocada essa qualidade, fazer prova de que ela se mantém;

4. Passados os 5 anos, o senhorio pode promover a transição para o RNAU, não podendo, agora, o inquilino invocar que se trata de uma microentidade, 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 2 anos.

# TRANSMISSÃO POR MORTE NO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO ARTº 57º

1.

- b) Clarifica que a união de facto só permite a transmissão se tiver durado, pelo menos, 2 anos e se o unido de facto tiver residência no locado há mais de 1 ano.
- c) Limita a transmissão para ascendentes em 1º grau;
- e) A redacção proposta para esta alínea, ao retirar a expressão “maior de idade” para filho deficiente além de não trazer nada de novo, pois o filho menor de idade já se encontrava abrangido pela alínea d), pode levar, face à redacção do nº 2, a interpretação de que um filho menor de idade sem deficiência prefere na transmissão a um filho com deficiência.

3. O direito à transmissão não se verifica se o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do país, à data da morte do arrendatário.

5. Quando se transmite para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos de prazo certo, por 2 anos.

6. Caso a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado não deficiente, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que o mesmo adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior, na data em que perfizer 26 anos, sendo que, na falta de acordo entre as partes, o contrato passa a contrato a prazo por 2 anos.

## TRANSMISSÃO POR MORTE NO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

### ARTº 58º

1. Limita a transmissão às situações em que o falecido arrendatário era primitivo arrendatário e clarifica que só há transmissão se o sucessor trabalhar efectivamente no estabelecimento.

**Nota:** Nada clarifica quanto às várias questões que a redacção deste artigo sempre levantou, designadamente, como compatibilizar o direito aqui previsto com a necessidade de autorização para a cedência a terceiro não inquilino; outra situação de duvidosa solução consiste na existência de herdeiro legitimário, herdeiro do estabelecimento, e sucessor que há mais de 3 anos explore o estabelecimento com o “de cujus” e, portanto, com direito à transmissão do arrendamento.

Aliás, é, também, de significado equívoco o termo “sucessor”.



**ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL**

# ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL

## ARTº 1048º

Clarifica, de uma vez, que o senhorio, para resolver o contrato de arrendamento por mora no pagamento das rendas, pode, em alternativa, fazê-lo judicialmente, através da acção declarativa de condenação, ou extrajudicialmente por comunicação à contraparte, nos termos dos artigos 1083º e 1084º.

Por outro lado, inova no sentido de, se o locatário, proposta a acção, fizer caducar o direito à resolução mediante o pagamento da renda ou aluguer acrescido de 50% até à contestação, só o pode fazer uma única vez, a exemplo, aliás, do que se dispões no nº 3 do artigo 1084º para a resolução extrajudicial.

## ARTº 1055º

A alteração a este artigo consiste apenas em dar autonomia ao prazo inicial do contrato e às renovações, para efeitos de determinação do prazo para a oposição à renovação; ou seja, para este efeito o prazo para a oposição à renovação é determinado em função do prazo desta e não do prazo do contrato inicial.

## ARTº 1069º

Inova no sentido da exigência da forma escrita para todos os contratos de arrendamento urbano, independentemente da sua duração, sendo que a redacção alterada não exige a forma escrita para os contratos de duração igual ou inferior a seis meses.

## ARTº1072º

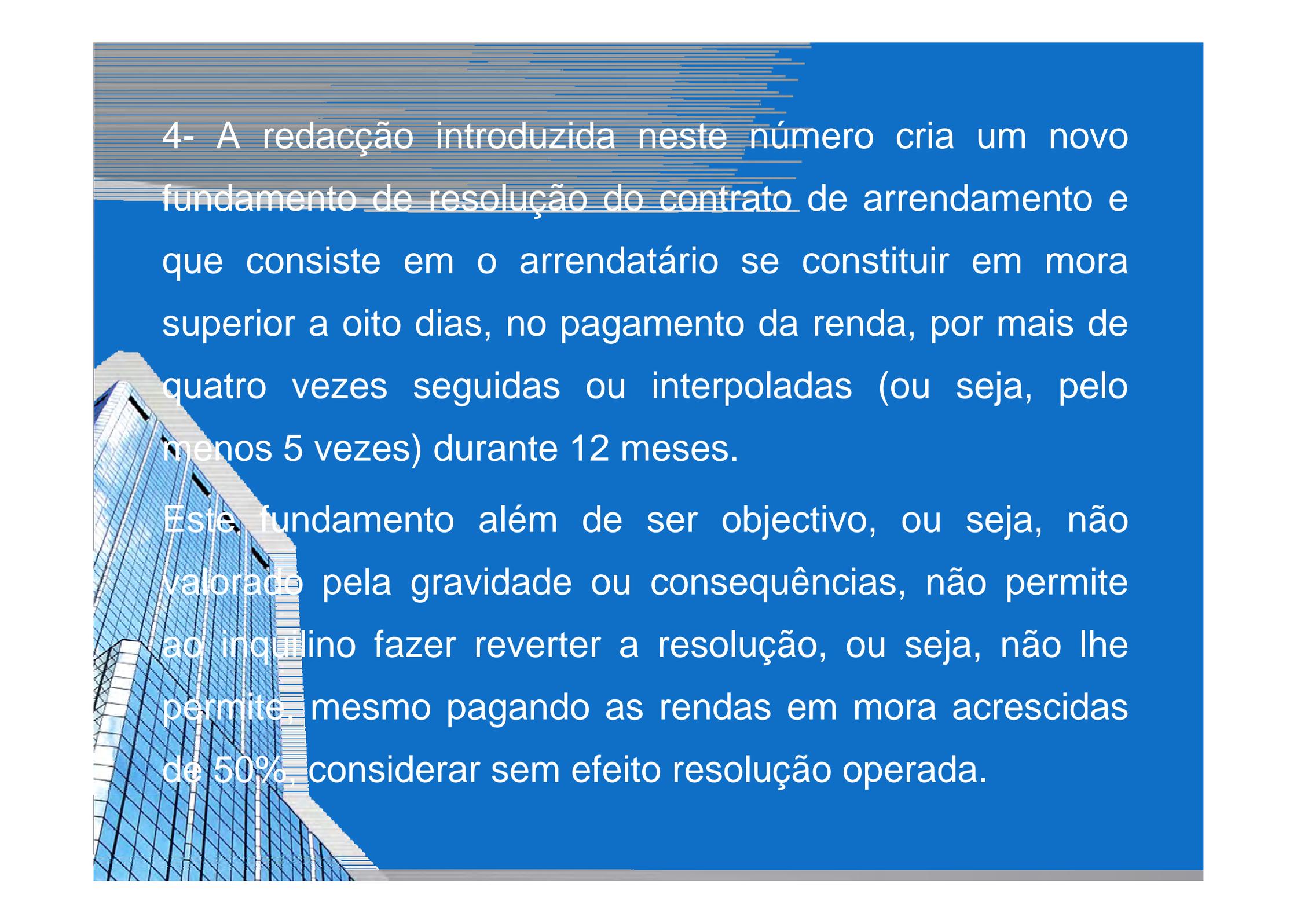
Cria uma nova causa justificativa para o não uso do locado pelo arrendatário, por mais de um ano qual seja a de a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, incluindo familiares.

## ARTº 1083º

2 - A redacção em vigor para este número tem merecido interpretações divergentes tanto na doutrina como na jurisprudência, entendendo uns que os incumprimentos vertidos nas várias alíneas justificam a resolução do contrato, independentemente da respectiva gravidade e consequências, enquanto outros entendem precisamente o contrário.

Ora, da alteração das alíneas a) e c), ao retirar na primeira o qualificativo da violação como “ reiterado e grave” e na segunda ao acrescentar que o uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina é fundamento de resolução, ainda que a alteração do uso não implique mais desgaste ou desvalorização para o prédio, permite a conclusão de que o legislador se terá inclinado para a necessidade de o senhorio ter, em qualquer caso, para justificar a resolução, de invocar e provar a gravidade e consequências de incumprimento.

3 – Situação objectiva de incumprimento grave por parte do inquilino e que justifica a resolução do contrato de arrendamento é, na redacção anterior, a mora superior a três; ora, a alteração vem reduzir este prazo para dois meses.



4- A redacção introduzida neste número cria um novo fundamento de resolução do contrato de arrendamento e que consiste em o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas (ou seja, pelo menos 5 vezes) durante 12 meses.

Este fundamento além de ser objectivo, ou seja, não valorado pela gravidade ou consequências, não permite ao inquilino fazer reverter a resolução, ou seja, não lhe permite, mesmo pagando as rendas em mora acrescidas de 50%, considerar sem efeito resolução operada.

5- A alteração, visa possibilitar a resolução pelo arrendatário, não só quando a não realização de obras pelo senhorio comprometa a habitabilidade do locado (anterior redacção) mas também quando tal actuação comprometa o uso do locado para o fim previsto no contrato.



## ARTº 1084º

2- A resolução com base no novo fundamento criado pelo nº 4 do artº 1083º pode ser efectuada por comunicação à contraparte.

3- A alteração constante deste número reduz de três meses para um mês o prazo de que o inquilino, a quem foi resolvido o contrato por mora no pagamento da renda, dispõe para poder considerar sem efeito a resolução, através do pagamento das rendas em mora acrescidas de 50%.

4- A exemplo do que sucede na resolução exercida judicialmente (artº 1048º, nº 1) também aqui, na resolução extrajudicial, a faculdade de um inquilino fazê-la reverter só pode ser exercida uma vez.

## ARTº 1087º

Dentro da lógica das alterações, aqui o prazo para a desocupação do locado na sequência da resolução baixa de três meses para um mês.

## ARTº 1094º

3- O artº 1094º, ao determinar que os contratos de arrendamento urbano possam ser celebrados por prazo certo ou por duração indeterminada, na redacção anterior do nº 3 dizia que, no silêncio das partes quanto ao tipo de contrato, o mesmo se considera celebrado por duração indeterminada.

Ora, a alteração a este número vai no sentido de, no silêncio das partes, o contrato se considerar celebrado por prazo certo pelo período de dois anos.

## ARTº 1095º

2- Os contratos de prazo certo, na redacção anterior, podiam ser celebrados por prazo não inferior a cinco anos nem superior a 30 anos.

A alteração introduzida para este número elimina o limite mínimo de duração, mantendo, apenas, o limite máximo.

3- face à eliminação do limite mínimo dos contratos de prazo certo, deixa de se justificar o regime especial para os contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, pelo que o nº 3 do artº 1095º foi revogado.

## ART.º 1096º

1- Altera o regime supletivo de renovação dos contratos, determinando que o prazo de renovação tem duração igual à do contrato, quando, antes o prazo da renovação era de três anos.

2- Por seu turno, o regime supletivo dos contratos celebrados por prazo não superior a 30 dias vai no sentido da respectiva caducidade no final do prazo.

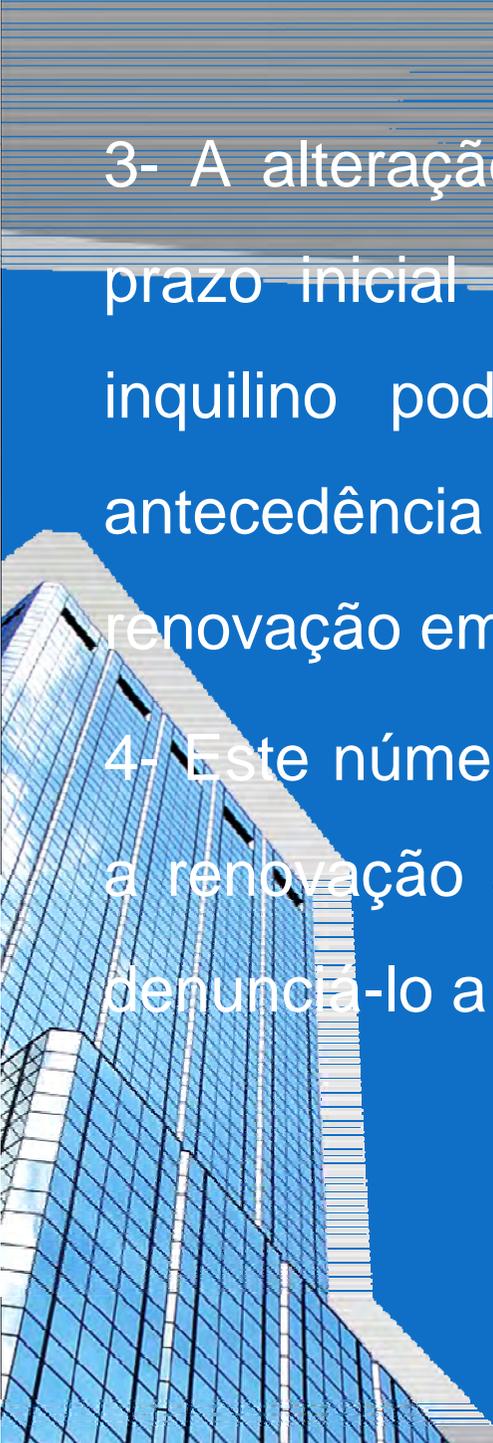
## ARTº 1097º

- Acaba o prazo de um ano para o senhorio se opor à renovação passando a :
- 240 dias, quando o prazo inicial ou a renovação em curso for superior a seis anos;
- 120 dias, quando o prazo inicial do contrato ou renovação em curso for superior a 1 ano e inferior a 6 anos;
- 60 dias, quando o prazo inicial do contrato ou renovação em curso for superior a 6 meses e inferior a 1 ano;
- $\frac{1}{3}$  do prazo da duração inicial do contrato ou da renovação em curso se for inferior a 6 meses.

## ARTº 1098º

Acaba o prazo genérico de 120 dias para o arrendatário se opor à renovação do contrato, devendo fazê-lo com:

- 120 dias, se o prazo inicial do contrato ou renovação em curso for superior a seis anos;
- 90 dias, se o prazo inicial do contrato ou renovação em curso for superior a 1 ano e inferior a 6 anos;
- 60 dias, se o prazo inicial do contrato ou renovação em curso for superior a 6 meses e inferior a 1 ano;
- 1/3 do prazo quando a duração do contrato ou da renovação em curso for inferior a 6 meses.



3- A alteração vai no sentido de , decorrido um terço do prazo inicial ou da renovação (antes eram 6 meses), o inquilino poder denunciá-lo com 120 ou 60 dias de antecedência conforme o prazo de contrato ou da renovação em curso seja superior ou inferior a um ano.

4- Este número inova no sentido de, se o senhorio impedir a renovação automática do contrato, o arrendatário poder denunciá-lo a todo o tempo, com 30 dias de antecedência.

## ARTº 1100º

1. No regime anterior, o inquilino de contrato de duração indeterminada podia denunciá-lo a qualquer tempo desde que o fizesse com 120 dias de antecedência. As alterações a este artigo vão no sentido de a denúncia, pelo inquilino, só poder ocorrer após 6 meses de duração efectiva do contrato, sendo que o prazo para a denuncia se mantém em 120 dias se à data da comunicação o contrato tiver uma duração efectiva de um ano ou mais e passa para 60 dias se a essa data o contrato tiver uma duração efectiva inferior a 1 ano.

2. Inova no sentido de, caso o senhorio denuncie o contrato nos termos da alínea c) dos artº 1101º, o inquilino poder denunciá-lo, sem qualquer justificação, desde que o faça com 30 dias de antecedência.

*Nota: A redacção deste número contém uma evidente incorrecção técnica ao referir a oposição à renovação quando deveria dizer denúncia.*

## ARTº 1101º

c) – A denúncia injustificada, pelo senhorio, nos contratos de duração indeterminada, na redacção anterior, devia ser efectuada com 5 anos de antecedência.

A alteração introduzida vai no sentido de reduzir o prazo de denúncia de 5 para 2 anos.

## ARTº 1102º

Este artigo rege os termos e condições para o exercício da denúncia, pelo senhorio, do contrato para sua habitação e de descendentes em 1º grau, sendo que as alterações levadas a efeito consistem no seguinte:

- A qualidade de proprietário, comproprietário ou usufrutuário, como condição para o exercício da denúncia, passa de 5 anos para 2 anos;



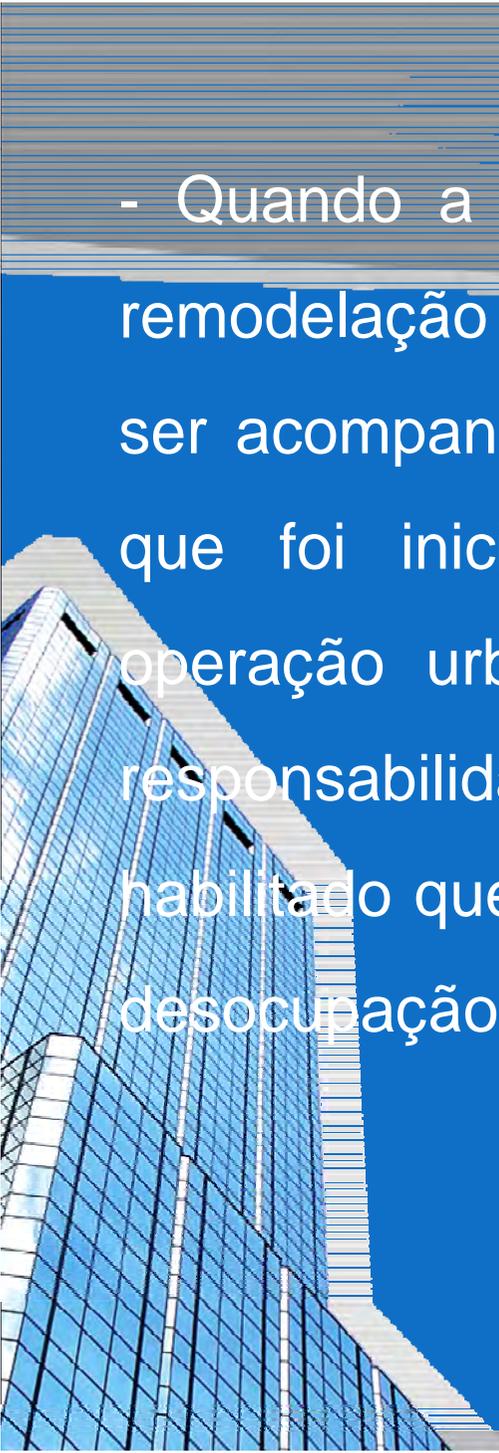
- A circunstância de ter casa arrendada na área dos concelhos de Lisboa e Porto e seus limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do país deixa de ser impeditiva do exercício da denúncia.

- O senhorio que seja titular de vários imóveis arrendados passa a poder escolher aquele cujo contrato pretende denunciar, independentemente de ser o mais recente.

## ARTº 1102º

Este artigo rege o processo para o exercício da denúncia justificada, seja para habitação própria, seja para a realização de obras que obriguem à desocupação do locado, consistindo as alterações no seguinte:

- A denúncia deixa de ser efectuada com recurso ao Tribunal, passando a ser feita por comunicação ao arrendatário da qual conste o fundamento da denúncia;



- Quando a denúncia for para a realização de obra de remodelação ou restauro profundos a comunicação deve ser acompanhada de declaração do município que ateste que foi iniciado procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efectuar no locado e termo de responsabilidade do técnico autor do projecto legalmente habilitado que declare que a operação urbanística obriga à desocupação do mesmo. Ou,



Tratando-se da operação urbanística isenta de controlo prévio, a comunicação deve ser acompanhada do descritivo da operação e, bem assim, das razões que obrigam à desocupação do locado.

- Tratando-se de operação urbanística sujeita a controlo prévio, a denúncia deve ser confirmada mediante comunicação acompanhada do comprovativo do deferimento ou de que não foi rejeitada, no caso de comunicação prévia.

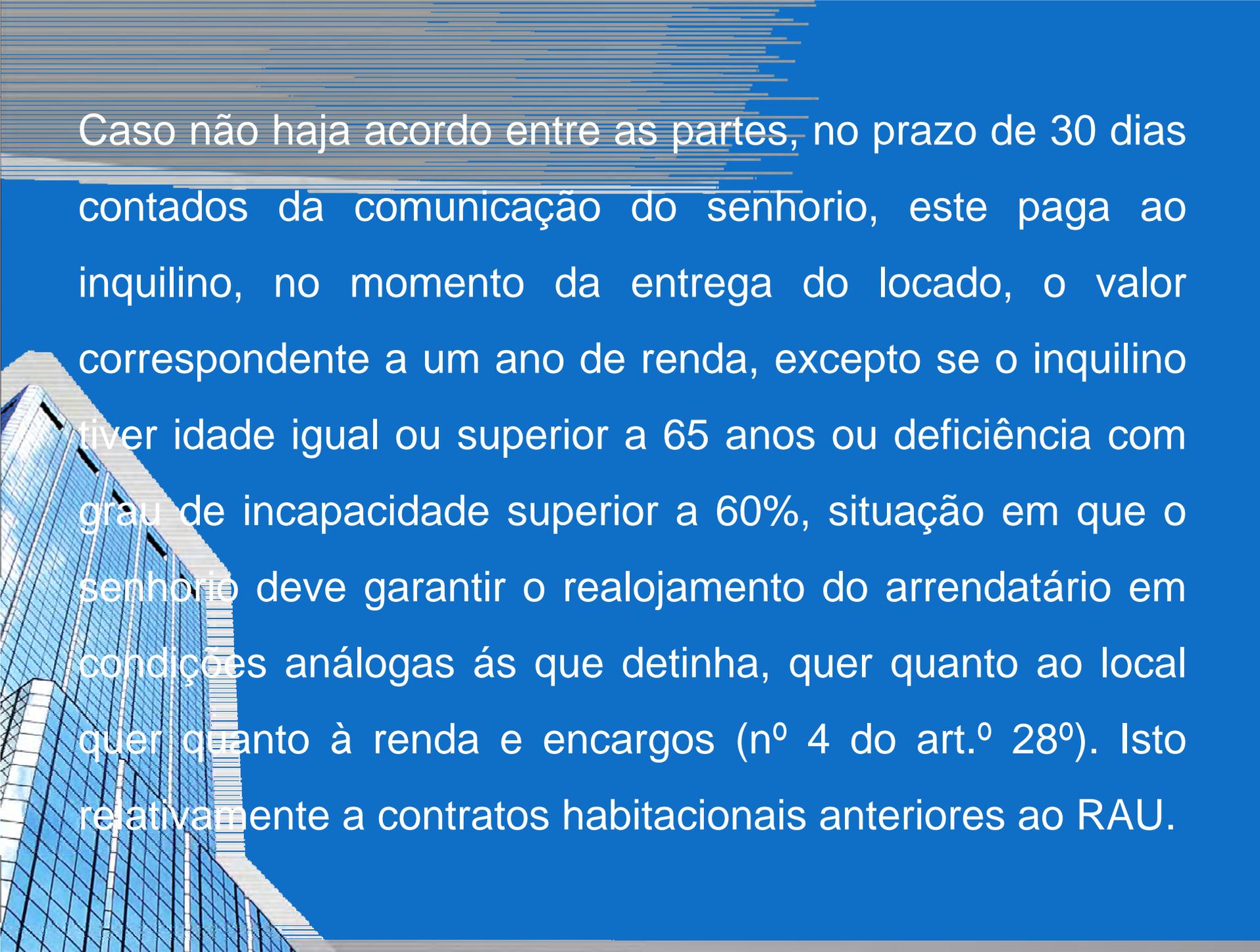
- No caso de denúncia para habitação própria ou de descendentes em 1º grau, o senhorio ou o descendente devem dar ao local a utilização invocada no prazo de 3 meses (este prazo era de 6 meses na redacção anterior).



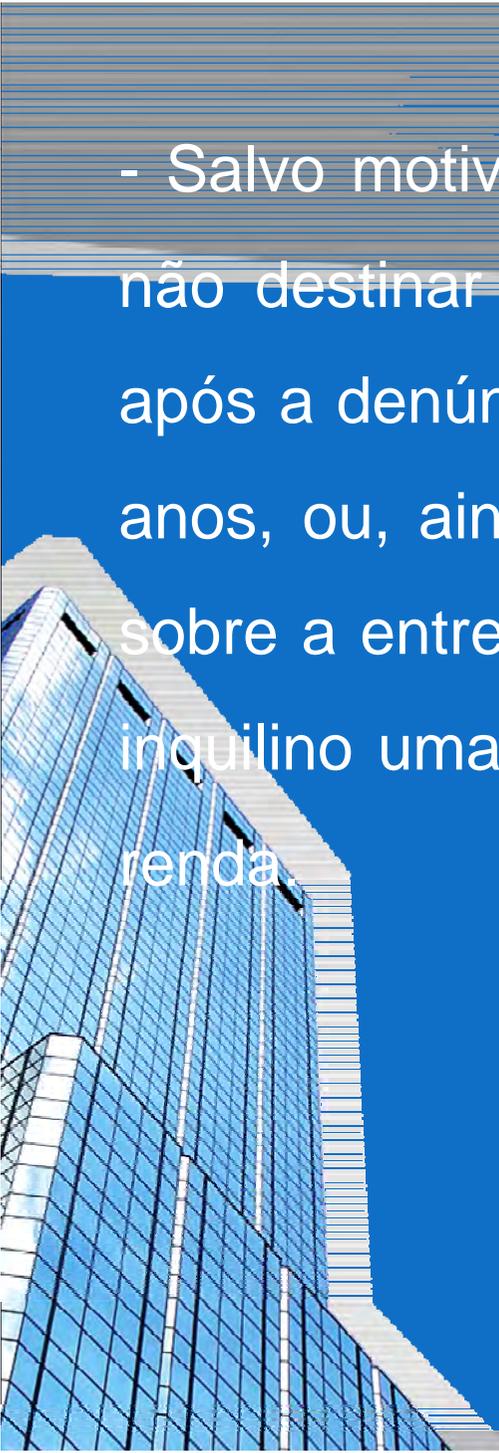
- Em caso de denúncia para realização de obras o senhorio é obrigado a, em alternativa:

a) Pagar uma indemnização correspondente a um ano de renda;

b) Garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos.



Caso não haja acordo entre as partes, no prazo de 30 dias contados da comunicação do senhorio, este paga ao inquilino, no momento da entrega do locado, o valor correspondente a um ano de renda, excepto se o inquilino tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, situação em que o senhorio deve garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que detinha, quer quanto ao local quer quanto à renda e encargos (nº 4 do art.º 28º). Isto relativamente a contratos habitacionais anteriores ao RAU.



- Salvo motivo que lhe não seja imputável, se o senhorio não destinar o prédio a habitação no prazo de 3 meses após a denúncia, ou nele se se não mantiver durante dois anos, ou, ainda, não iniciar a obra no prazo de 6 meses sobre a entrega para este efeito, fica obrigado a pagar ao inquilino uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.



- Tratando-se de denúncia para realização de obras, deve ser comunicada ao inquilino com, pelo menos, seis meses de antecedência, não podendo nos casos em que a operação urbanística esteja sujeita a controlo prévio, ocorrer antes da comunicação do diferimento do pedido, no caso de licenciamento ou da rejeição, no caso da comunicação prévia. Nestas situações, se já tiverem decorridos os seis meses a desocupação deverá ocorrer no prazo de 15 dias sobre a comunicação.

- Baixa de 5 para 2 anos o período de duração efectiva do contrato que permite ao senhorio proceder à denúncia justificada.

Nota: A regulamentação relativa ao exercício da denúncia do contrato de arrendamento, para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, consta do Decreto-Lei nº 157º/2006 de 8 de Agosto, com as alterações que lhes foram introduzidas pela Lei nº 30/2012, de 14 de Agosto

## ARTº 1106º

4-Inova no sentido de não permitir a transmissão, caso o titular do direito tenha casa própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do país, a data da morte do arrendatário.

## ARTº 1110º

Nos contratos de arrendamento não habitacionais as regras relativas à duração, à denúncia e à oposição à renovação são e continuam a ser livremente estabelecidas pelas partes, sendo que, na falta de estipulação, o contrato passa a considerar-se celebrado pelo prazo de cinco anos, sendo que na redacção anterior se considerava celebrado por dez anos.



# Escritório de Advogados Manteigas Martins

Rua Marquês de Fronteira, n.º 4 C, 3.º Esq.

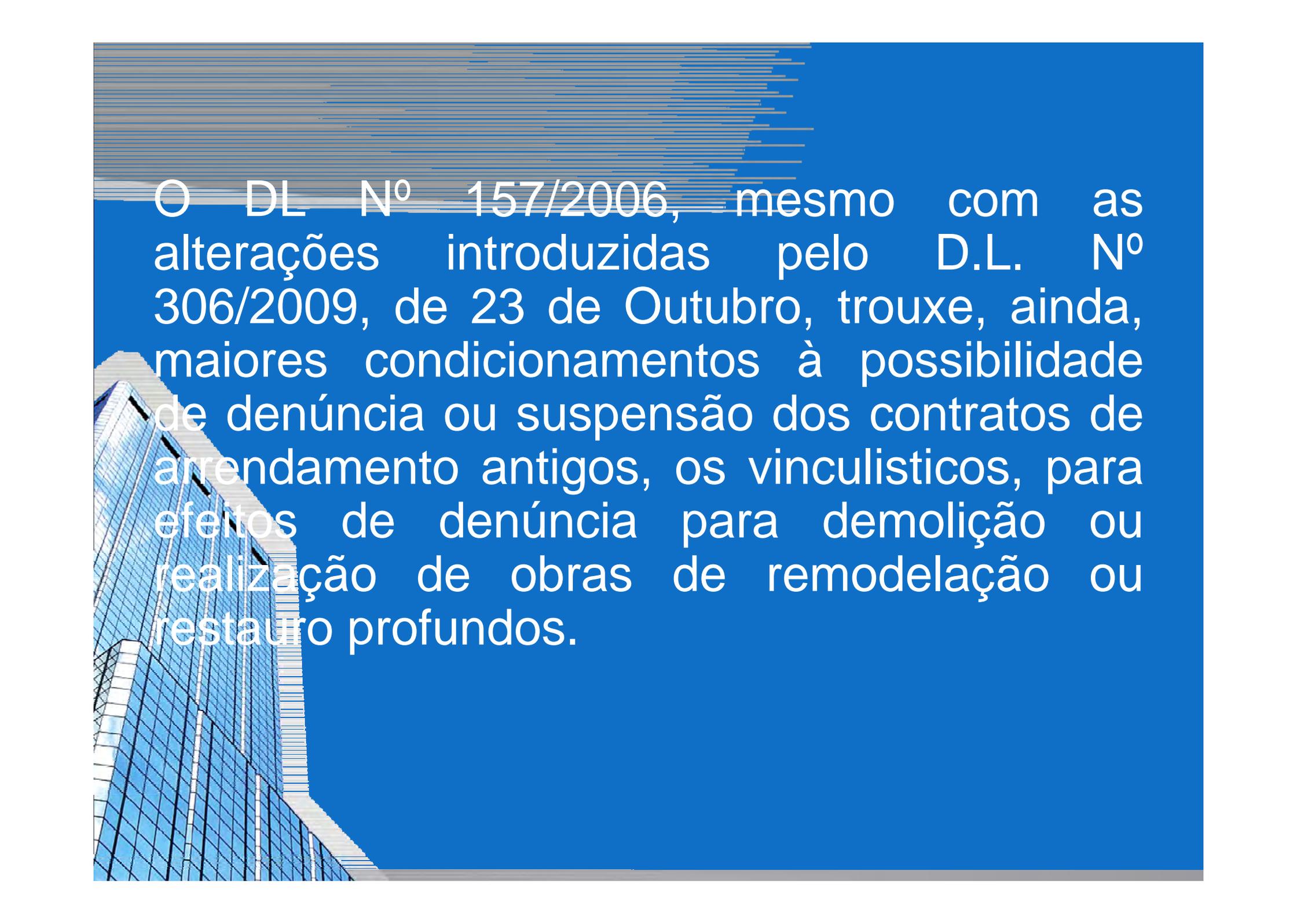
1070-295 Lisboa

Telefone: (+351) 21 154 64 50 Fax: (+351) 21 385 87 18

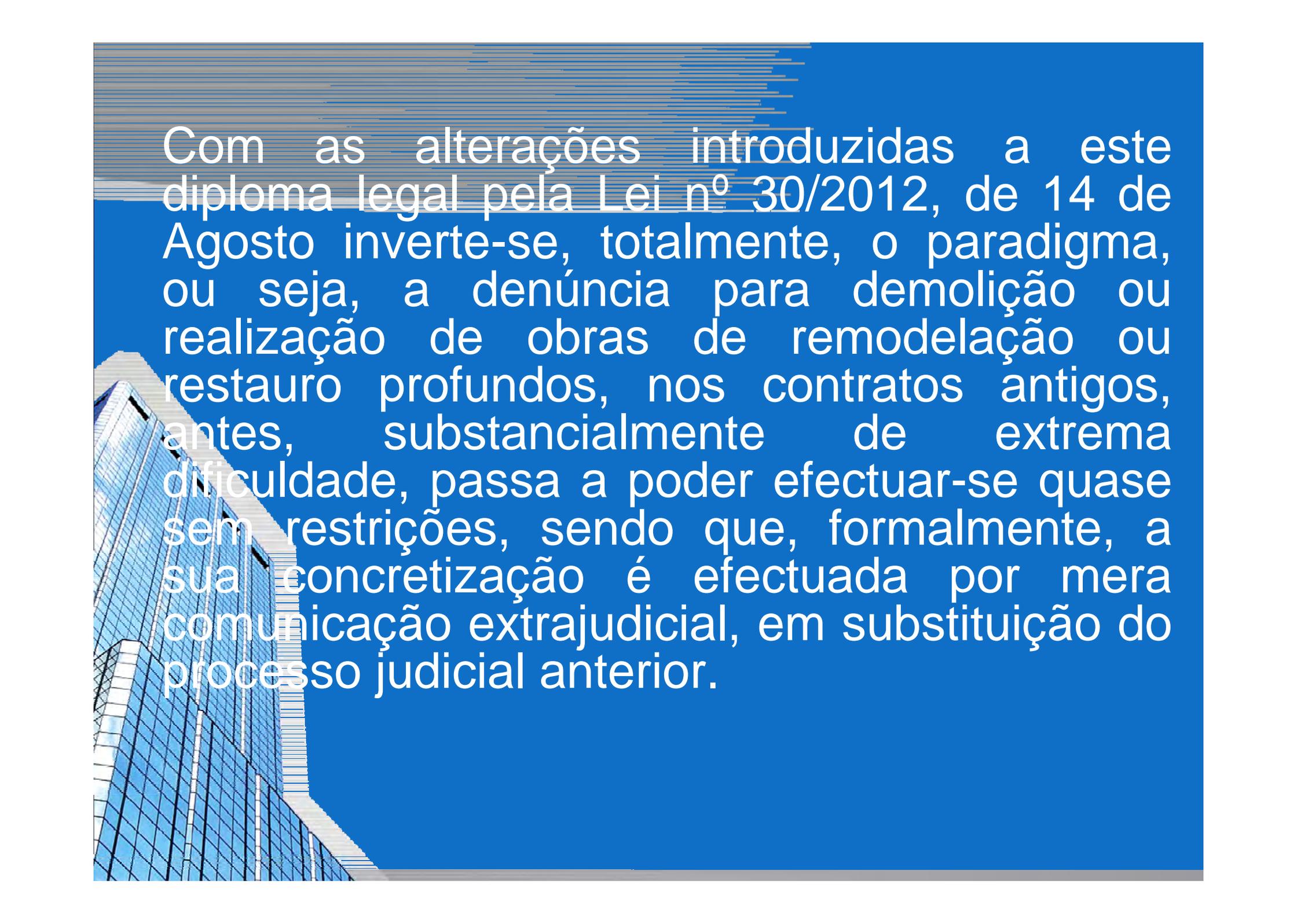
**Decreto-lei 157/2006, com as  
alterações introduzidas pela Lei  
nº 30/2012, de 14 de Agosto**



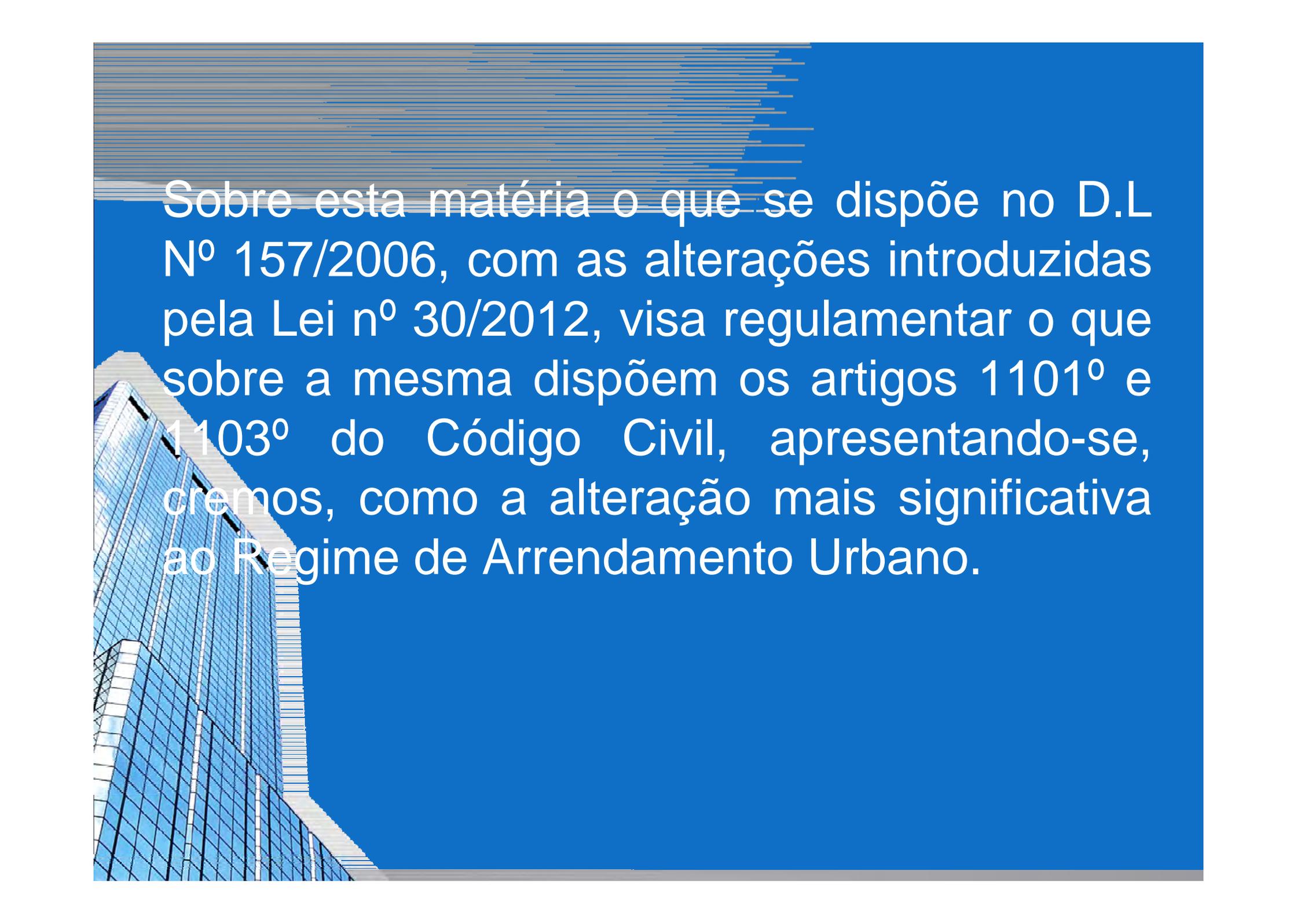
- 
- O Dec-Lei Nº 157/2006, de 8 de Agosto, veio, na matéria sobre que, fundamentalmente, dispõe – a denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento por motivo de obras, revogar a Lei Nº 2088, de 3 de Junho de 1957, matéria que foi regulada por esta lei durante quase cinquenta anos.



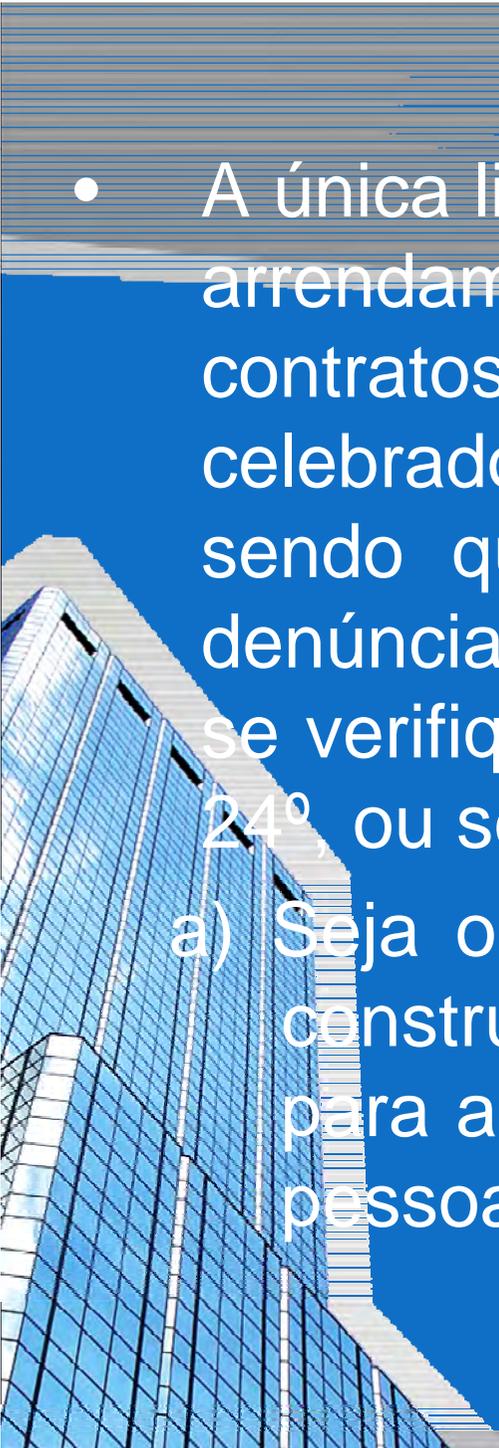
O DL N° 157/2006, mesmo com as alterações introduzidas pelo D.L. N° 306/2009, de 23 de Outubro, trouxe, ainda, maiores condicionamentos à possibilidade de denúncia ou suspensão dos contratos de arrendamento antigos, os vinculísticos, para efeitos de denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos.



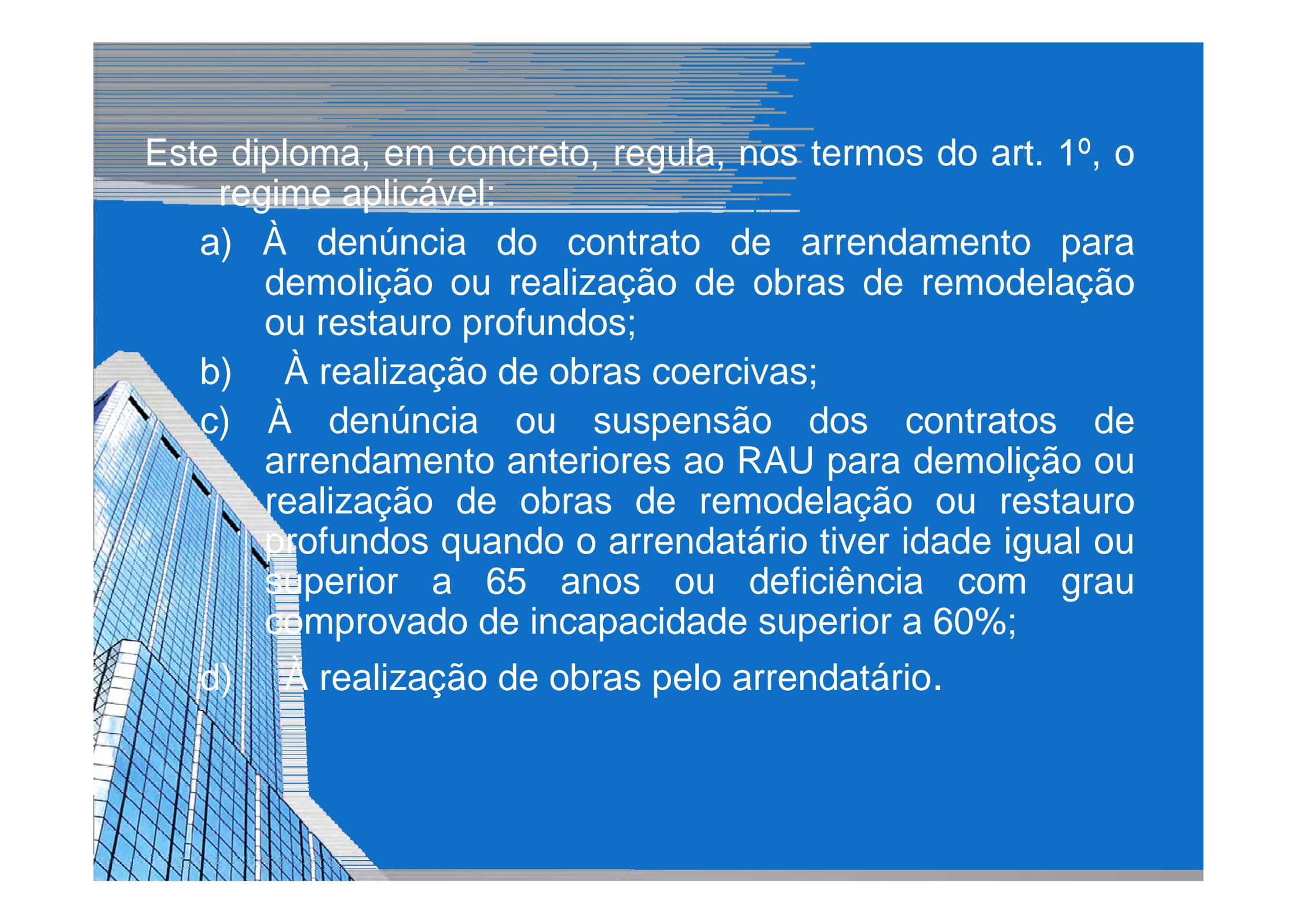
Com as alterações introduzidas a este diploma legal pela Lei nº 30/2012, de 14 de Agosto inverte-se, totalmente, o paradigma, ou seja, a denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos contratos antigos, antes, substancialmente de extrema dificuldade, passa a poder efectuar-se quase sem restrições, sendo que, formalmente, a sua concretização é efectuada por mera comunicação extrajudicial, em substituição do processo judicial anterior.



Sobre esta matéria o que se dispõe no D.L N° 157/2006, com as alterações introduzidas pela Lei n° 30/2012, visa regulamentar o que sobre a mesma dispõem os artigos 1101º e 1103º do Código Civil, apresentando-se, cremos, como a alteração mais significativa ao Regime de Arrendamento Urbano.

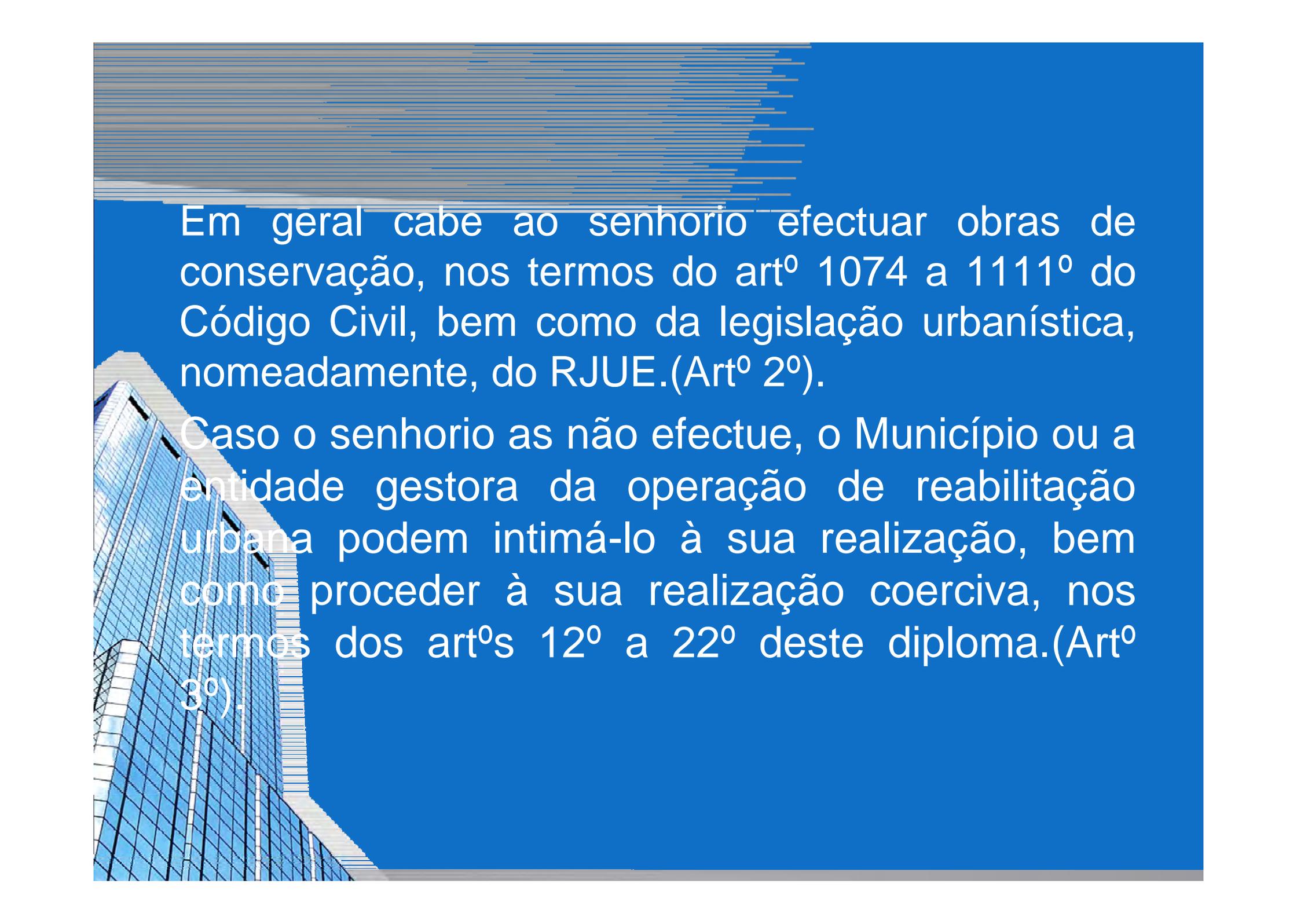
- 
- A única limitação à livre denúncia do contrato de arrendamento para demolição refere-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, sendo que, em relação a estes contratos, a denúncia para demolição só pode ocorrer caso se verifique uma das situações previstas no artº 24º, ou seja, quando a demolição:
    - a) Seja ordenada pela Câmara Municipal por a construção ameaçar ruir ou oferecer perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas;

- 
- b) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo Município;
  - c) Decorra do plano de pormenor de reabilitação urbana;
  - d) Seja considerada pelo Município a solução mais adequada, ou seja necessária à execução de plano municipal de ordenamento do território ou aprovação de área de reabilitação urbana.



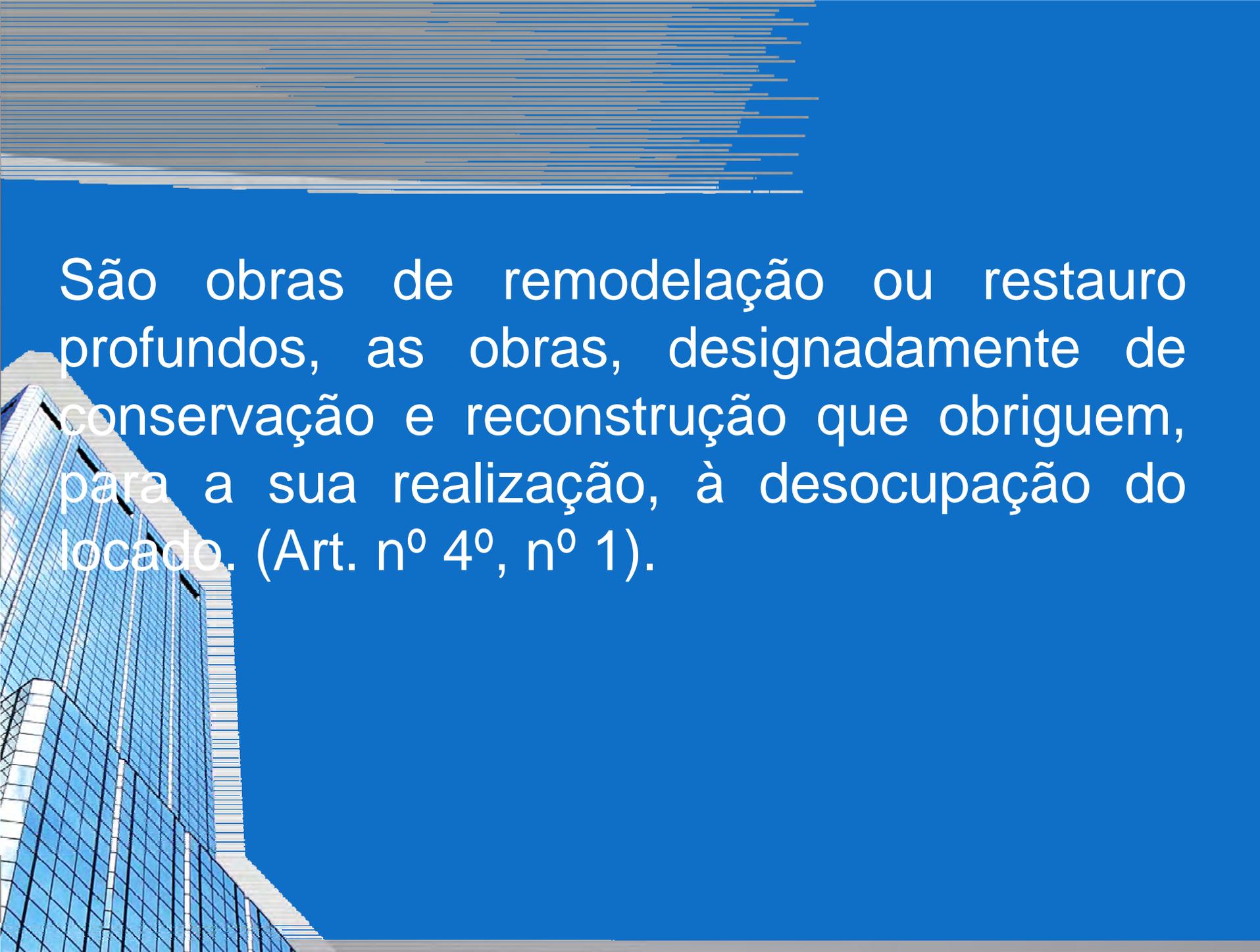
Este diploma, em concreto, regula, nos termos do art. 1º, o regime aplicável:

- a) À denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos;
- b) À realização de obras coercivas;
- c) À denúncia ou suspensão dos contratos de arrendamento anteriores ao RAU para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%;
- d) À realização de obras pelo arrendatário.

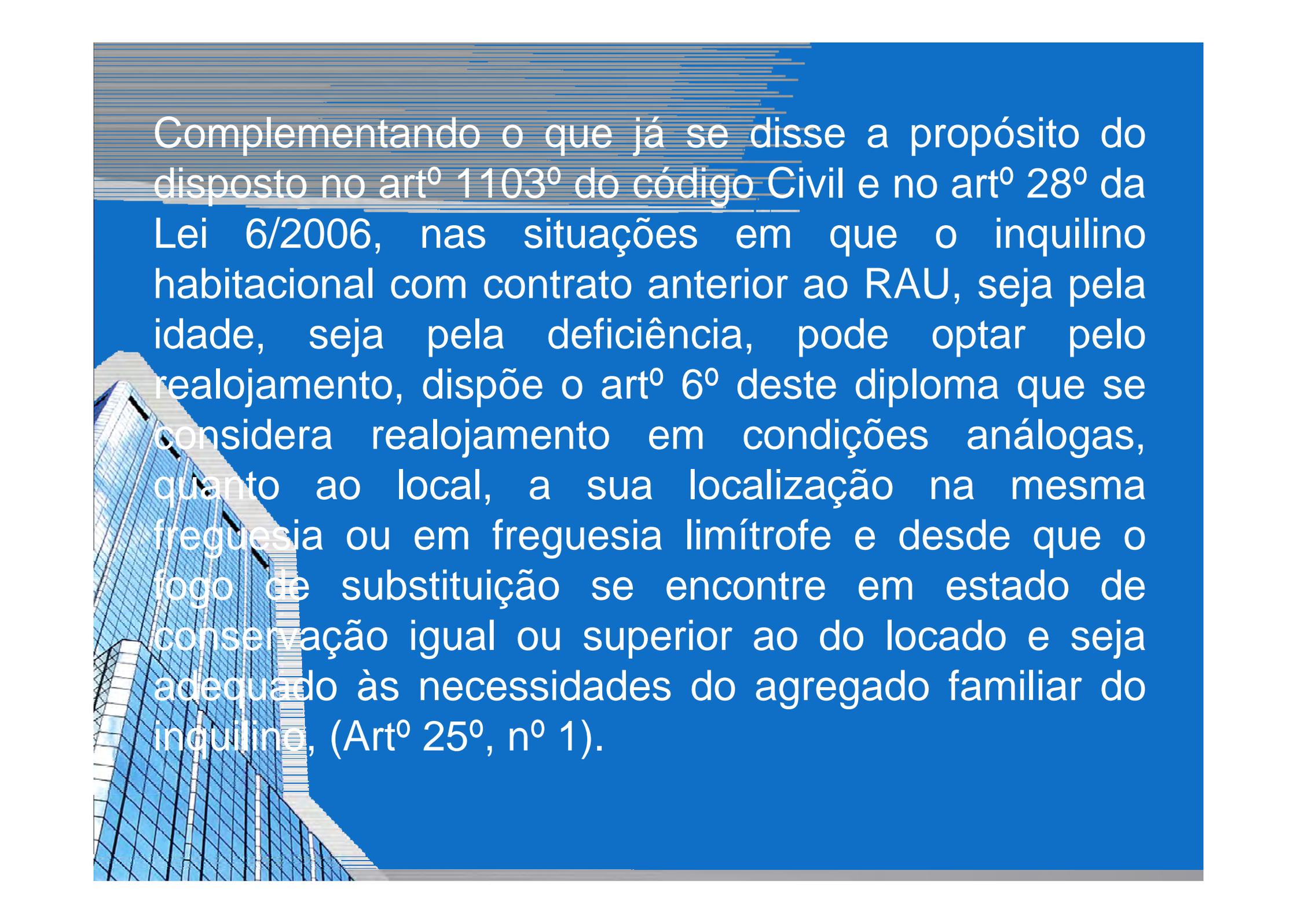


Em geral cabe ao senhorio efectuar obras de conservação, nos termos do artº 1074 a 1111º do Código Civil, bem como da legislação urbanística, nomeadamente, do RJUE.(Artº 2º).

Caso o senhorio as não efectue, o Município ou a entidade gestora da operação de reabilitação urbana podem intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua realização coerciva, nos termos dos artºs 12º a 22º deste diploma.(Artº 3º).



São obras de remodelação ou restauro profundos, as obras, designadamente de conservação e reconstrução que obriguem, para a sua realização, à desocupação do locado. (Art. nº 4º, nº 1).



Complementando o que já se disse a propósito do disposto no artº 1103º do código Civil e no artº 28º da Lei 6/2006, nas situações em que o inquilino habitacional com contrato anterior ao RAU, seja pela idade, seja pela deficiência, pode optar pelo realojamento, dispõe o artº 6º deste diploma que se considera realojamento em condições análogas, quanto ao local, a sua localização na mesma freguesia ou em freguesia limítrofe e desde que o fogo de substituição se encontre em estado de conservação igual ou superior ao do locado e seja adequado às necessidades do agregado familiar do inquilino, (Artº 25º, nº 1).

O fogo de substituição considera-se adequado às necessidades do agregado familiar desde que se situe entre o mínimo e o máximo previstos no Art. 6º, nº 5, de acordo com o seguinte quadro:

Composição do Agregado familiar	Tipo de fogo (Mínimo)	Tipo de fogo (Máximo)
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 ou mais	T5/9	T6



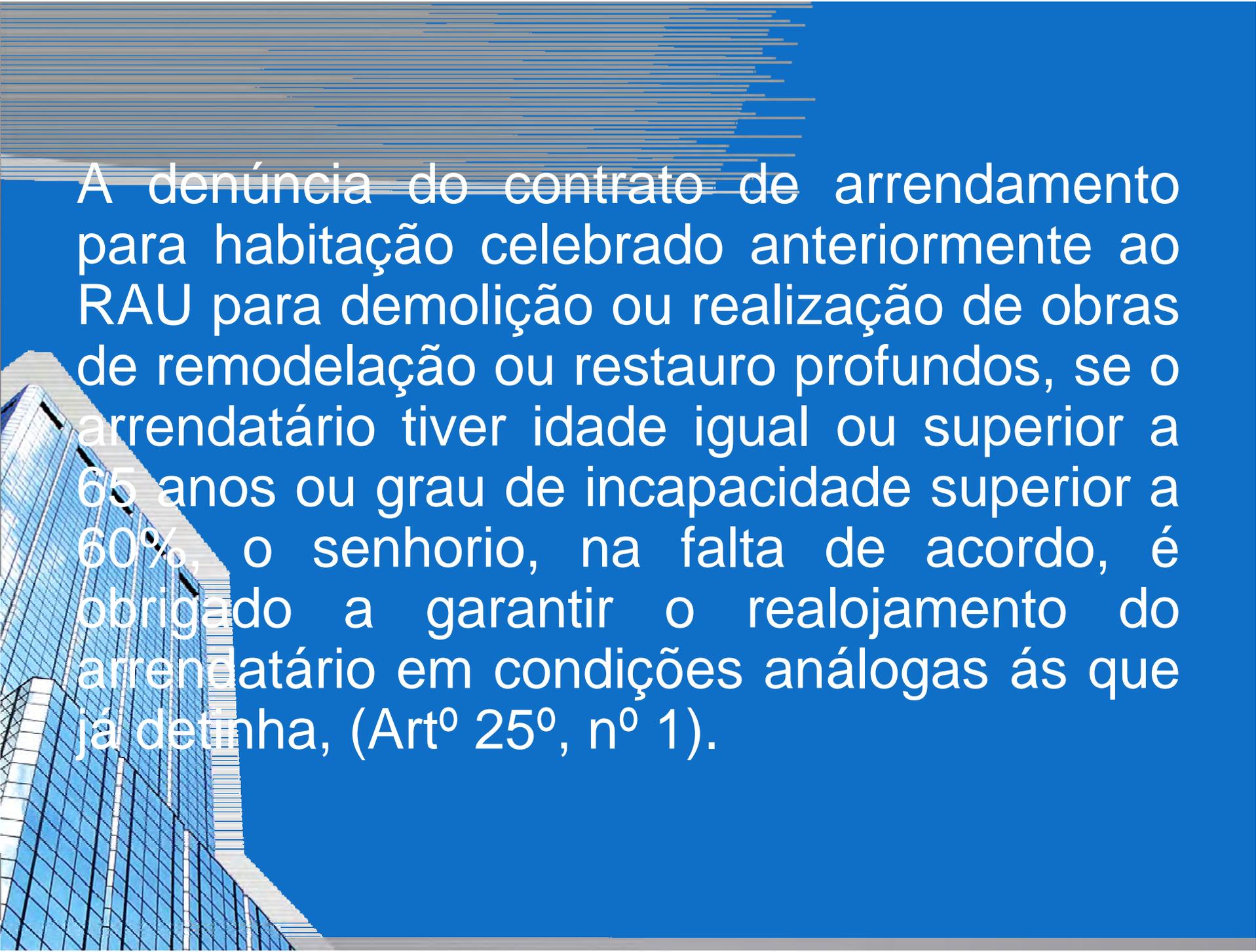
Não se aplica o regime previsto na alínea b) do artº 1101º quando a demolição:

- a) Seja ordenada nos termos do nº 3 do artº 89º do RJUE ou do artº 57º do regime jurídico da Reabilitação Urbana;
- b) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo Município;
- c) Decorra de plano de pormenor de reabilitação urbana.

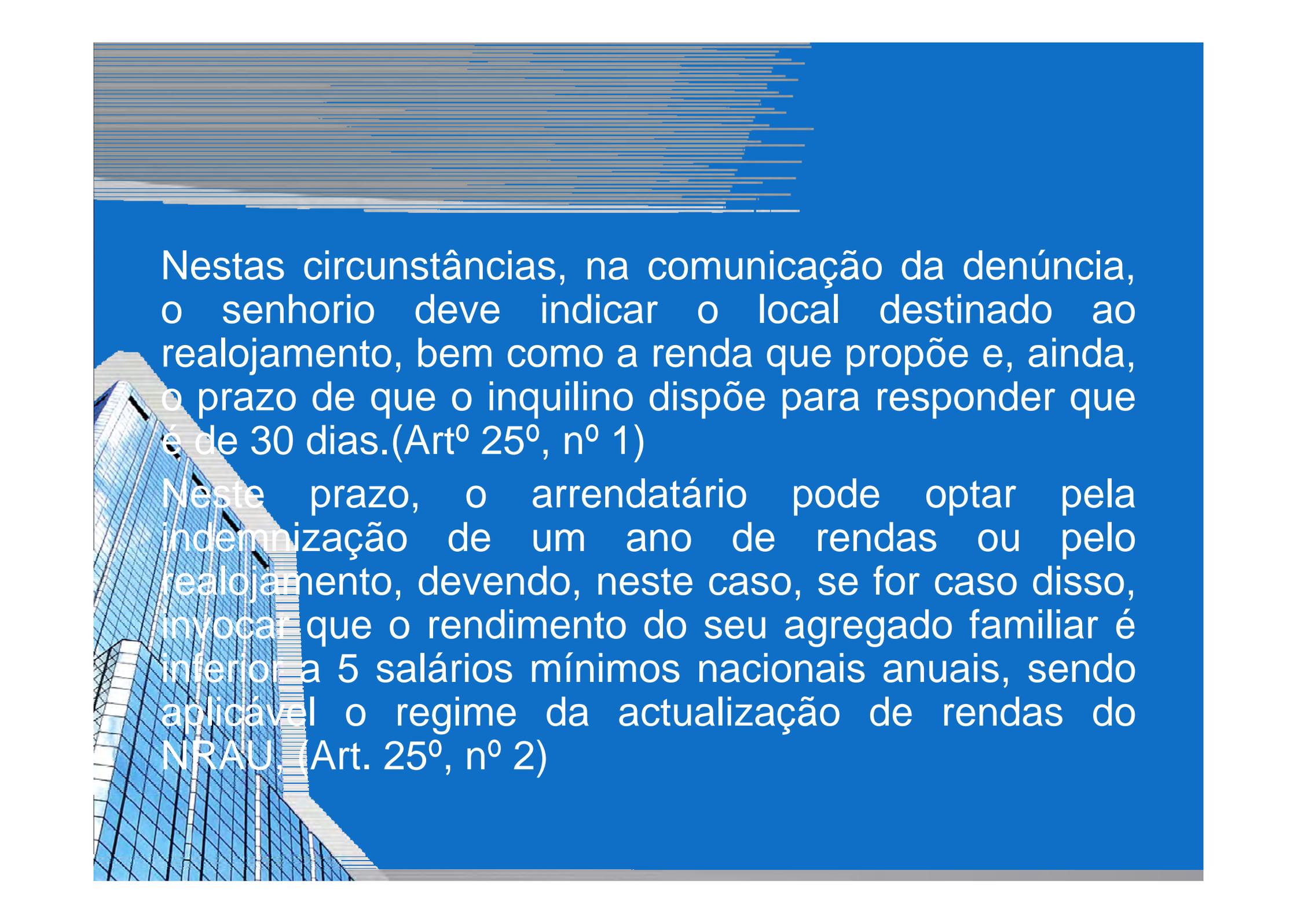
(Art. 7º, nº 2)

Todavia, quando a ordem ou necessidade de demolição previstas nas alíneas a) e b) antes referidas, resultem de acção ou omissão culposa do proprietário ou de terceiro, o arrendatário tem direito a ser indemnizado pelo responsável, nos termos gerais, (Artº 7º, nº 3).

Os termos da denúncia de contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos encontram-se expressos nas considerações tecidas no âmbito do artº 1103º do Código Civil.

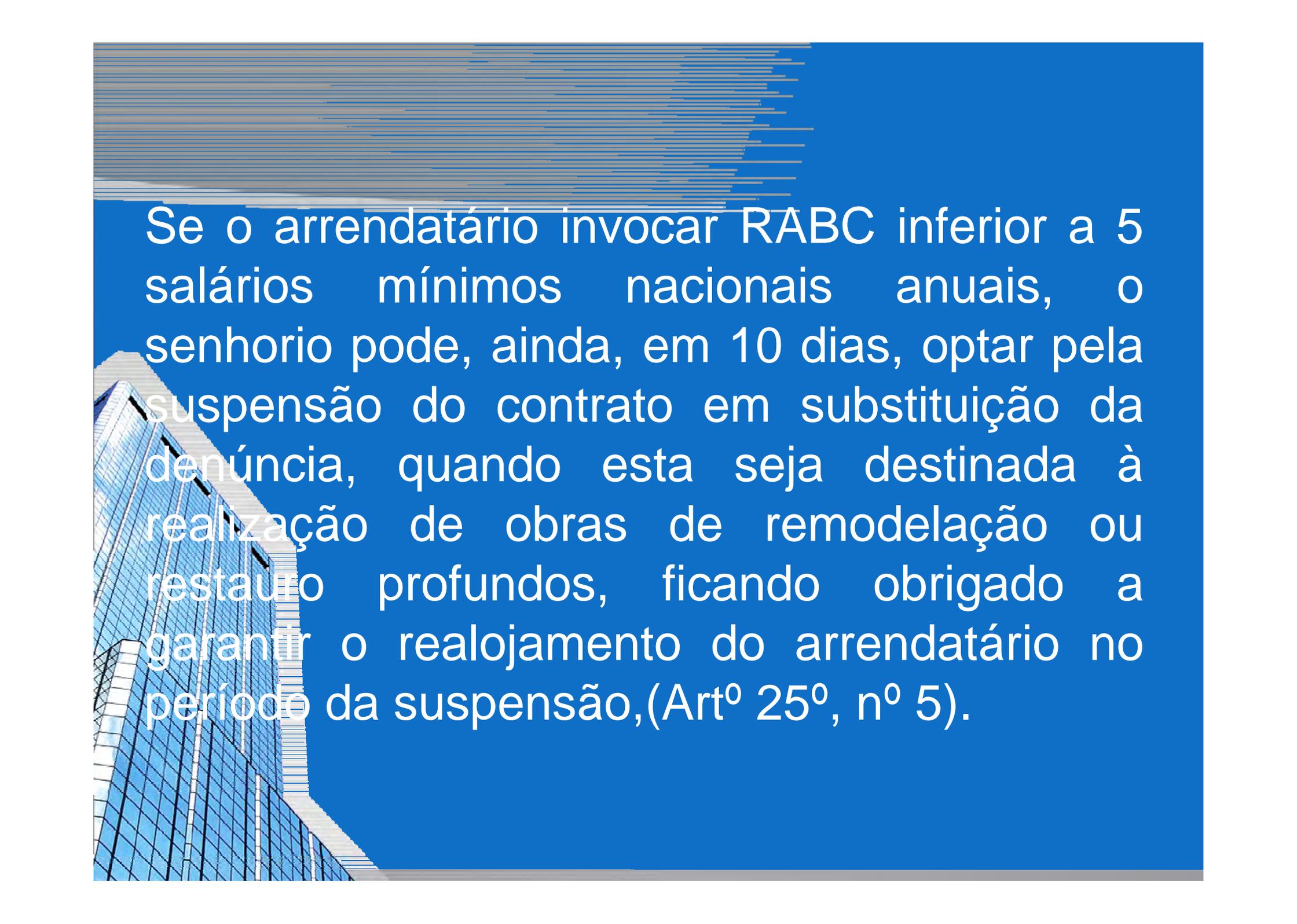


A denúncia do contrato de arrendamento para habitação celebrado anteriormente ao RAU para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade superior a 60%, o senhorio, na falta de acordo, é obrigado a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que já detinha, (Artº 25º, nº 1).

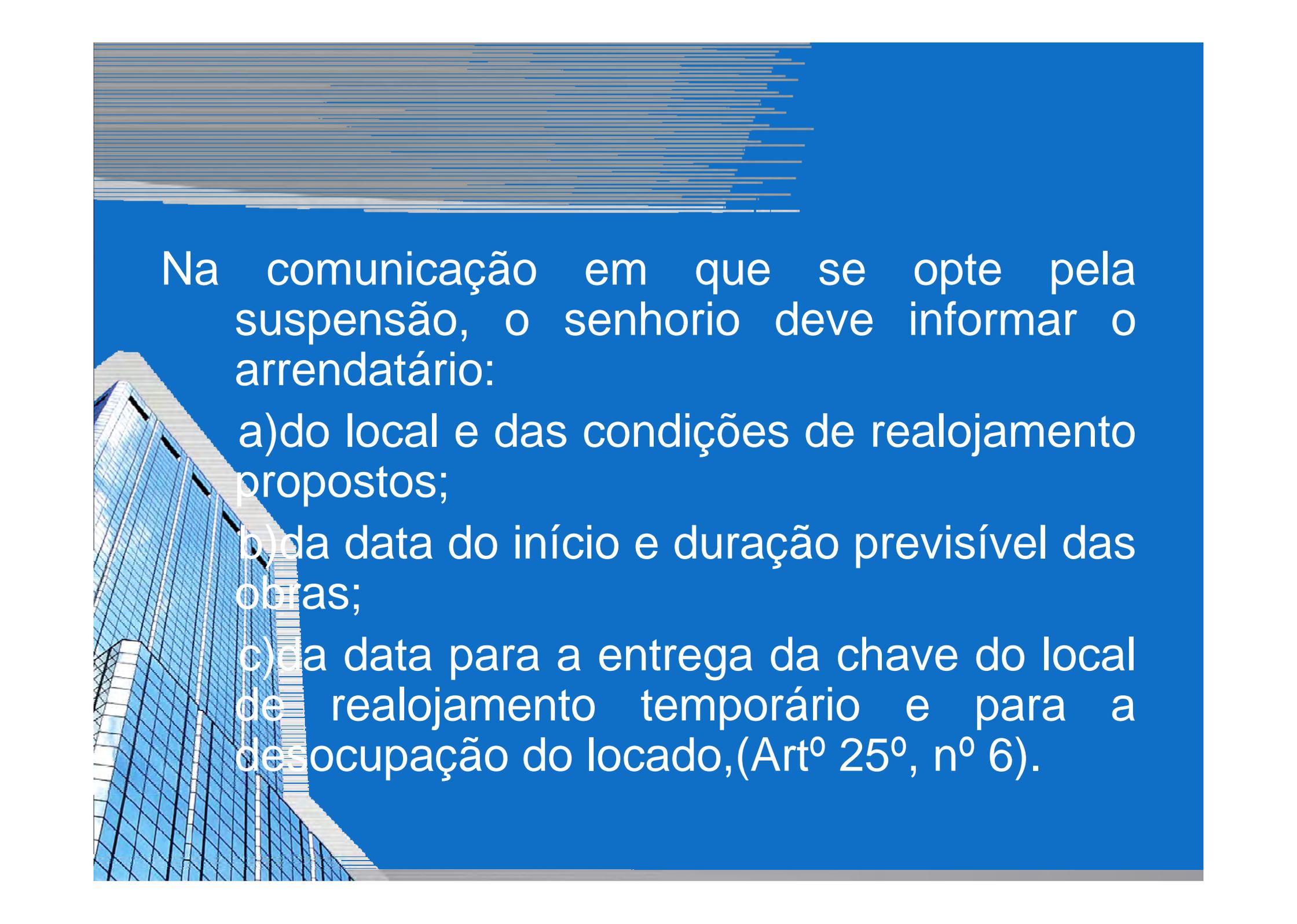


Nestas circunstâncias, na comunicação da denúncia, o senhorio deve indicar o local destinado ao realojamento, bem como a renda que propõe e, ainda, o prazo de que o inquilino dispõe para responder que é de 30 dias.(Artº 25º, nº 1)

Neste prazo, o arrendatário pode optar pela indemnização de um ano de rendas ou pelo realojamento, devendo, neste caso, se for caso disso, invocar que o rendimento do seu agregado familiar é inferior a 5 salários mínimos nacionais anuais, sendo aplicável o regime da actualização de rendas do NRAU, (Art. 25º, nº 2)



Se o arrendatário invocar RABC inferior a 5 salários mínimos nacionais anuais, o senhorio pode, ainda, em 10 dias, optar pela suspensão do contrato em substituição da denúncia, quando esta seja destinada à realização de obras de remodelação ou restauro profundos, ficando obrigado a garantir o realojamento do arrendatário no período da suspensão, (Artº 25º, nº 5).

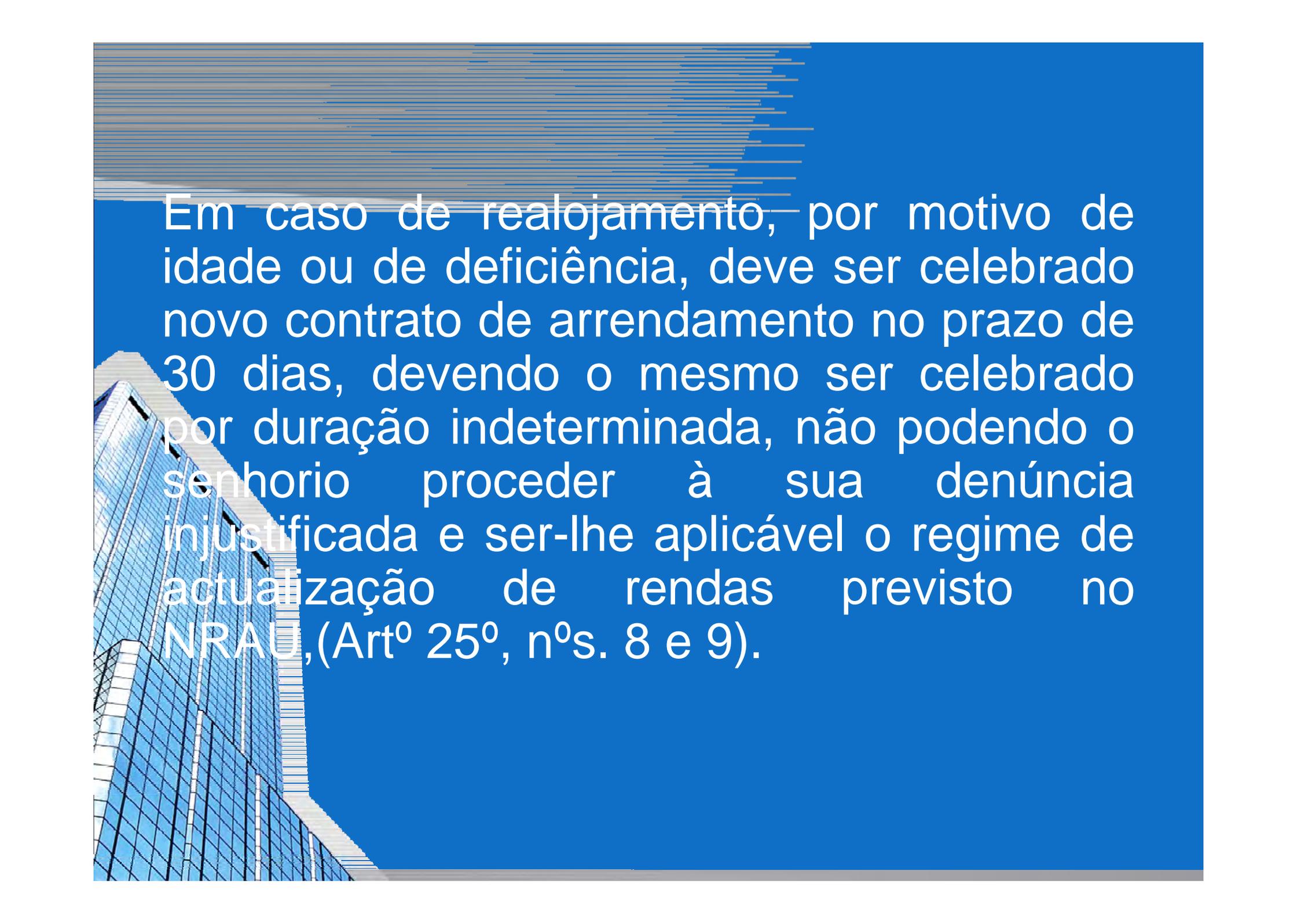


Na comunicação em que se opte pela suspensão, o senhorio deve informar o arrendatário:

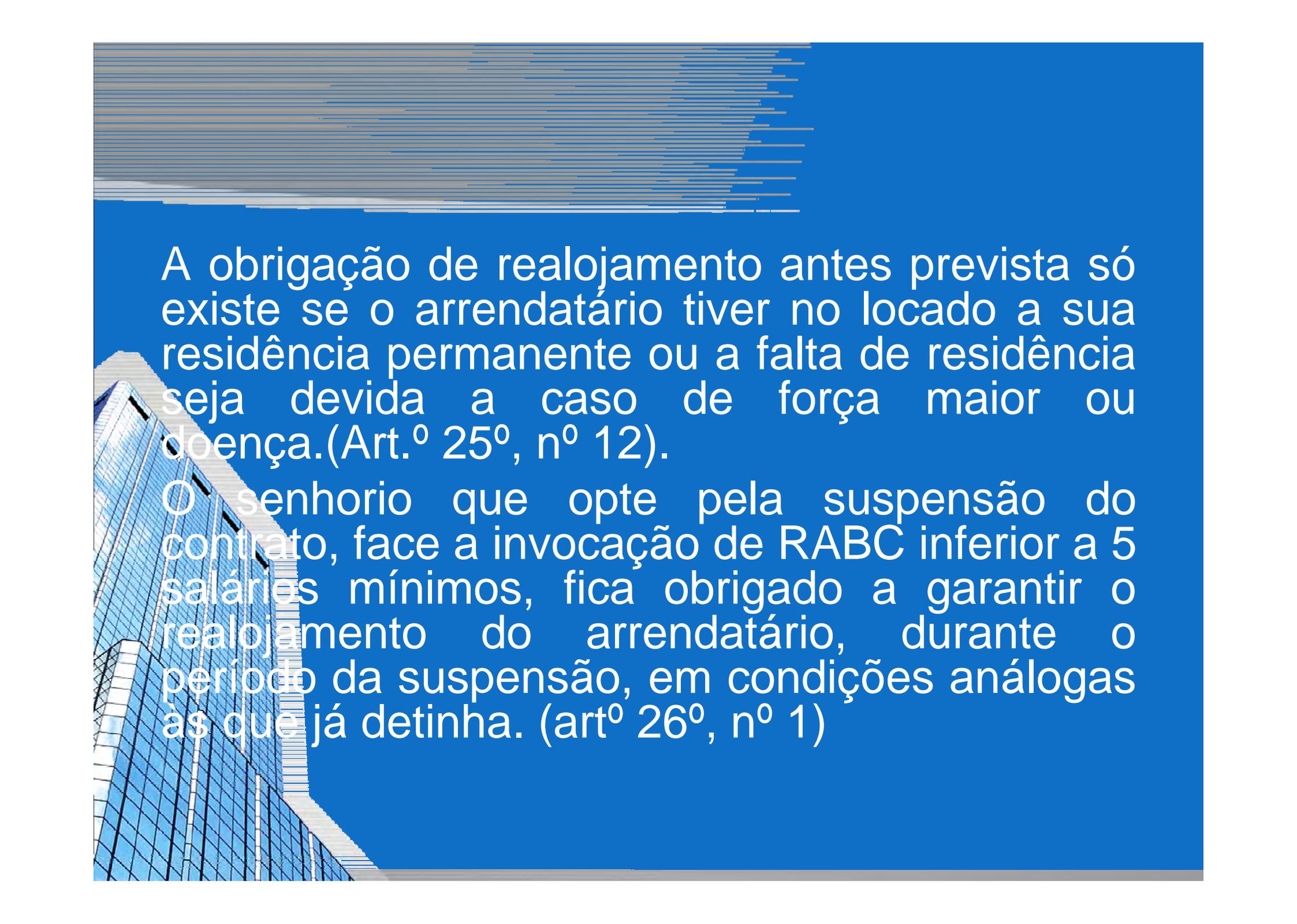
a) do local e das condições de realojamento propostos;

b) da data do início e duração previsível das obras;

c) da data para a entrega da chave do local de realojamento temporário e para a desocupação do locado, (Artº 25º, nº 6).

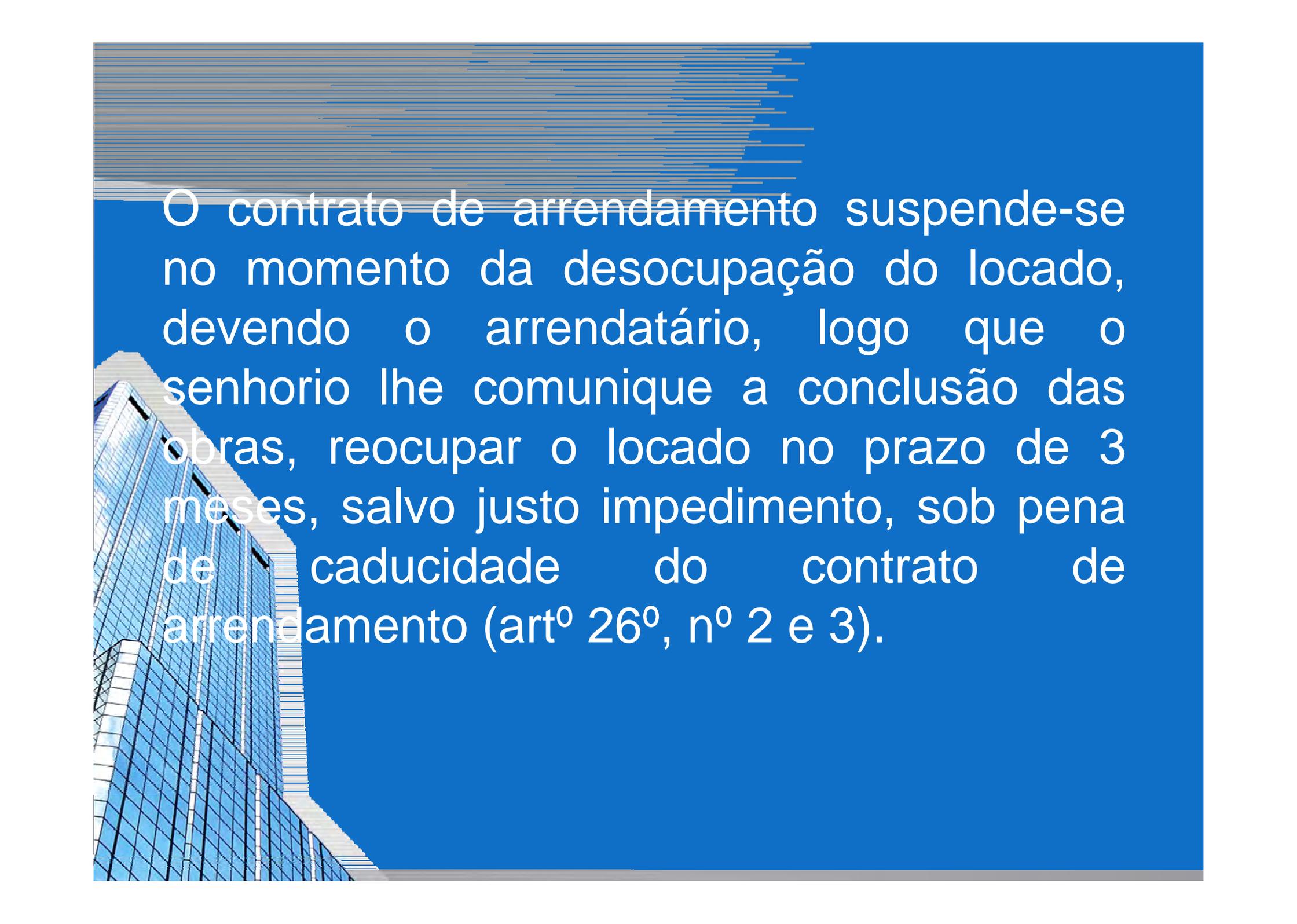


Em caso de realojamento, por motivo de idade ou de deficiência, deve ser celebrado novo contrato de arrendamento no prazo de 30 dias, devendo o mesmo ser celebrado por duração indeterminada, não podendo o senhorio proceder à sua denúncia injustificada e ser-lhe aplicável o regime de actualização de rendas previsto no NRAU, (Artº 25º, nºs. 8 e 9).

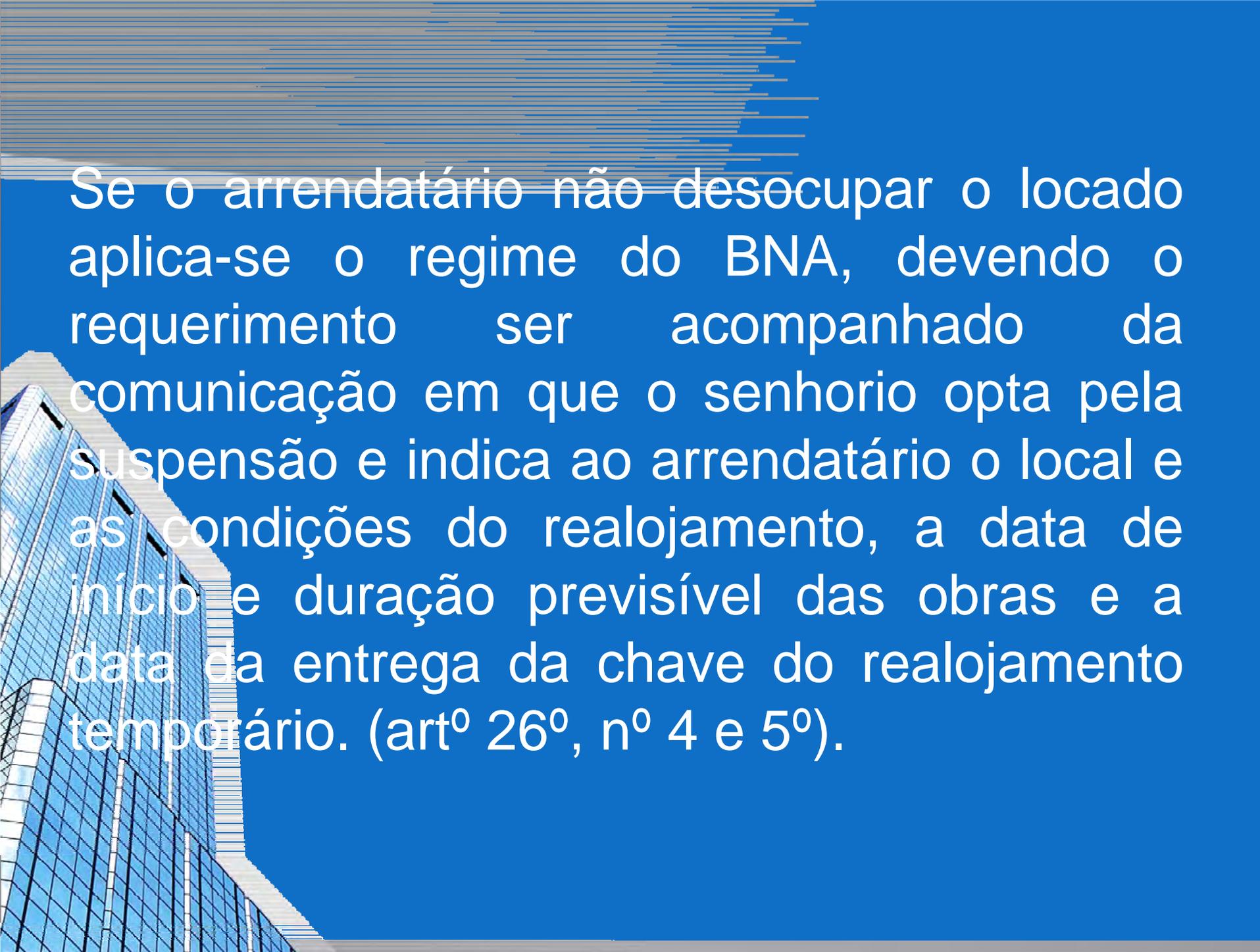


A obrigação de realojamento antes prevista só existe se o arrendatário tiver no locado a sua residência permanente ou a falta de residência seja devida a caso de força maior ou doença. (Art.º 25º, nº 12).

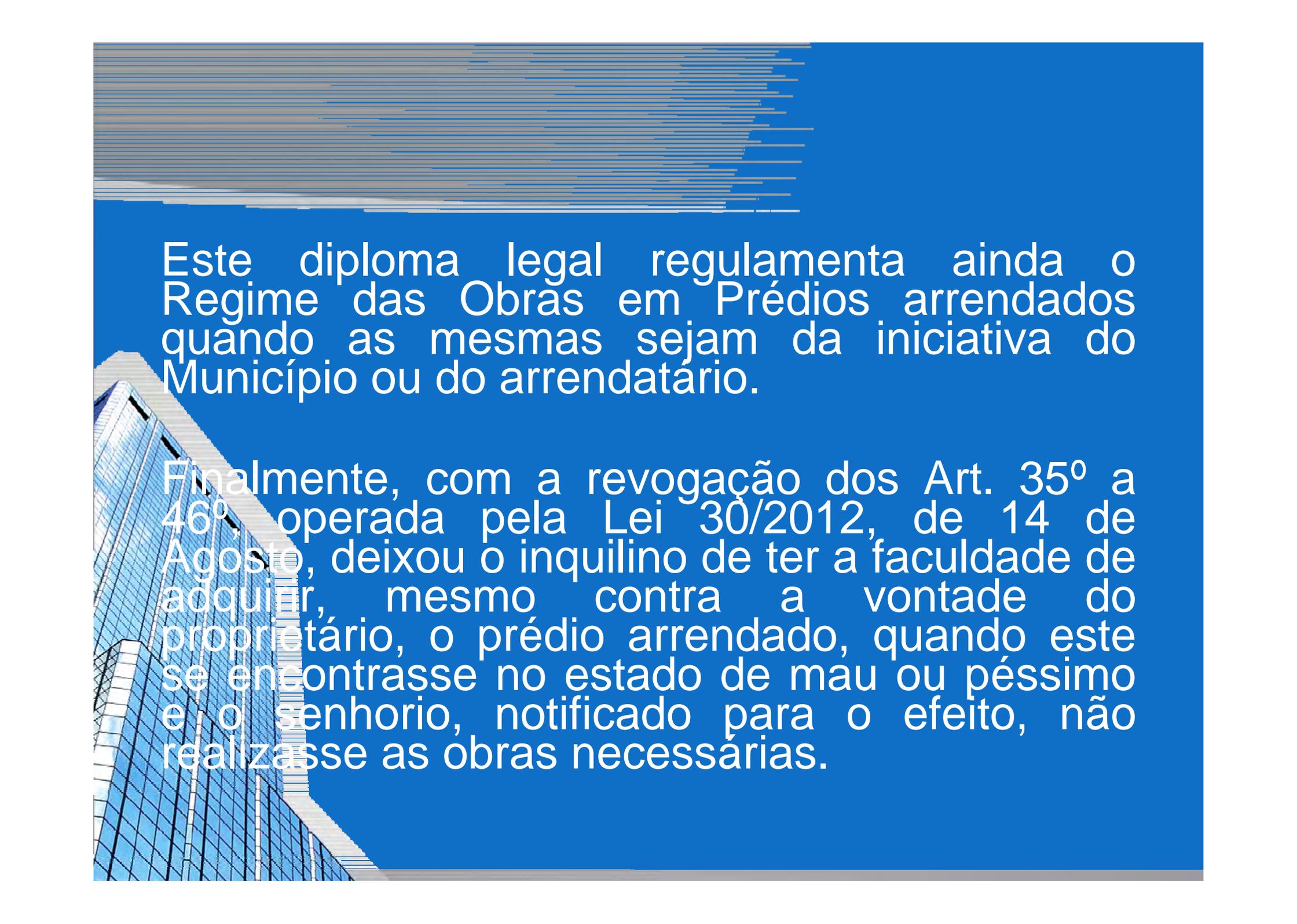
O senhorio que opte pela suspensão do contrato, face a invocação de RABC inferior a 5 salários mínimos, fica obrigado a garantir o realojamento do arrendatário, durante o período da suspensão, em condições análogas às que já detinha. (artº 26º, nº 1)



O contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado, devendo o arrendatário, logo que o senhorio lhe comunique a conclusão das obras, reocupar o locado no prazo de 3 meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento (artº 26º, nº 2 e 3).



Se o arrendatário não desocupar o locado aplica-se o regime do BNA, devendo o requerimento ser acompanhado da comunicação em que o senhorio opta pela suspensão e indica ao arrendatário o local e as condições do realojamento, a data de início e duração previsível das obras e a data da entrega da chave do realojamento temporário. (artº 26º, nº 4 e 5º).



Este diploma legal regulamenta ainda o Regime das Obras em Prédios arrendados quando as mesmas sejam da iniciativa do Município ou do arrendatário.

Finalmente, com a revogação dos Art. 35º a 46º, operada pela Lei 30/2012, de 14 de Agosto, deixou o inquilino de ter a faculdade de adquirir, mesmo contra a vontade do proprietário, o prédio arrendado, quando este se encontrasse no estado de mau ou péssimo e o senhorio, notificado para o efeito, não realizasse as obras necessárias.

# ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

## **Escritório de Advogados Manteigas Martins**

**Rua Marquês de Fronteira, n.º 4 C, 3.º Esq.**

**1070-295 Lisboa**

**Telefone: (+351) 21 154 64 50 Fax: (+351) 21 385 87 18**