

REGIME TRANSITÓRIO



MANTEIGAS MARTINS
& ASSOCIADOS
ADVOGADOS

Artigos 26.º a 29.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro e pela Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho.



ARTIGO 26.º - rege a transição para o NRAU dos contratos de arrendamento:

- **Habitacionais** - celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro,
- **Não habitacionais** - celebrados após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Os contratos celebrados por prazo certo mantêm, sensivelmente, o mesmo regime, com a seguinte ressalva: na ausência de previsão de prazo mais alargado para a renovação, os **habitacionais** renovam-se por períodos de 2 anos e os **não habitacionais** por períodos de 3 anos.



❖ PRAZOS DE RENOVAÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua redacção inicial:

- . 3 anos – **contratos habitacionais**
- . 5 anos – **contratos não habitacionais**

Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto:

- . 2 anos – em **ambos os tipos de contrato**

Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro:

- . 2 anos - **contratos habitacionais**
- . 3 anos – **contratos não habitacionais**

NOTA: Os contratos vinculísticos celebrados com prazo inicial alargado para garantir a manutenção do contrato pelo senhorio viram esse prazo eliminado ao passarem a contratos de duração indeterminada.



CONTRATOS VINCULISTICOS (baptizados impropriamente pelo legislador de contratos sem duração limitada):

- Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, redacção primitiva: manteve o vinculismo
- Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto : manteve vinculismo apenas quanto aos contratos em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade comprovada igual ou superior a 60%.



❖ DENÚNCIA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O senhorio **não pode** denunciar o contrato de arrendamento, ainda que necessite do prédio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1.º grau ou quando dele necessite para nele construir a sua residência ou a dos seus descendentes em 1.º grau se:

- O arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos de idade;
- Se se encontrar na situação de reforma por invalidez absoluta;
- Não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho, ou seja portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços. (art.º 107.º, n.º 1, a) do RAU).

NOTA: O direito aqui conferido ao arrendatário cessa quando tenha havido transmissão por morte para filhos ou enteados, após a entrada em vigor desta lei.



CÁLCULO DA INDEMNIZAÇÃO PELA DENÚNCIA

Seja para habitação do senhorio ou dos descendentes em 1.º grau, seja para demolição ou para realização de obras de remodelação ou restauro profundos (alíneas a) e b) do art.º 1101.º do Código Civil) -> aplicação dos critérios de actualização da renda previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do art.º 35.º da Lei n.º 6/2006 e não a renda em vigor, a menos que seja superior.

- Esta questão é especialmente importante quando de trate de denúncia para obras de remodelação ou restauro profundos ou demolição e a avaliação do espaço arrendado não tenha sido efectuada discriminadamente.

QUESTÃO: a impossibilidade de denúncia *ad nutum* tem, também, aplicação aos arrendamentos não habitacionais em que o inquilino seja pessoa física e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau confirmado de incapacidade igual ou superior a 60%?

(A letra da lei parece apontar nesse sentido...)

NOTA: Os direitos conferidos pelo art.º 26.º ao arrendatário, podem, também, ser invocados pelo subarrendatário autorizado ou ratificado nos termos da Lei.



ARTIGOS 26.º e 28.º - regem a transição para o NRAU dos contratos de arrendamento:

- **Habitacionais** - celebrados antes da entrada em vigor do RAU, ou seja, antes de 1990
- **Não habitacionais** - celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

ARTIGO 28.º - o senhorio pode:

- Promover a transição para o NRAU (passagem do contrato a regime de prazo certo ou duração indeterminada)
- Promover a actualização extraordinária da renda, nos termos dos arts. 30.º a 37.º e 50.º a 54.º.



O senhorio pode promover o fim do vinculismo através da transição dos mesmos para o NRAU.

EXCEPÇÃO: **contratos habitacionais** cujo inquilino tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade comprovado igual ou superior a 60%.

contratos não habitacionais (?) pessoas individuais com idade igual ou superior a 65 anos ou grau de incapacidade comprovado igual ou superior a 60%.

Cessa o vinculismo nos arrendamentos não habitacionais nos seguintes casos:

- Trespasse, locação de estabelecimento, cessão de arrendamento para o exercício de profissão liberal ou,
- Sendo a arrendatária uma sociedade, ocorra transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50%.

Em qualquer destas situações a denúncia do contrato pelo senhorio deve ser efectuada com 5 anos de antecedência e não 2 como se prevê na alínea c) do art.º 1101.º do Código Civil.



Denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, tratando-se de **arrendamento para habitação** em que o inquilino tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, o senhorio é obrigado a garantir o realojamento do arrendatário (n.º 5 do art.º 28.º), realojamento a efectuar nos termos do art.º 6.º, n.ºs 3 a 5 do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.

NOTA: Os direitos conferidos ao arrendatário no art.º 28.º podem ser invocados pelo subarrendatário, quando se trate de subarrendamento autorizado ou ratificado nos termos da lei.

❖ BENFEITORIAS

Artigo 29.º (...)

2 - A denúncia do contrato de arrendamento nos termos da alínea d) do n.º 3 do artigo 31.º e da alínea d) do n.º 3 do artigo 51.º confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

3 - A cessação do contrato de arrendamento para fins não habitacionais por iniciativa do senhorio, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil e da alínea a) do n.º 5 do artigo 33.º, aplicável por força do artigo 52.º, confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

- **MATÉRIA DE ESPECIAL IMPORTÂNCIA:** em certas circunstâncias de cessação do contrato, permite ao arrendatário ser indemnizado por obras licitamente levadas a efeito no arrendado, ainda que o contrato de arrendamento preveja que lhe não assiste esse direito.



Aplicável aos seguintes casos:

- Denúncia pelo arrendatário no âmbito do processo de transição para o NRAU;
 - Denúncia pelo senhorio do contrato **não habitacional** no âmbito do processo de transição para o NRAU;
 - Denúncia pelo senhorio de arrendamento **não habitacional** para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos.
- Redacção dada pela Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, é incompreensível! Refere, por um lado, que são indemnizáveis obras que não tenham sido autorizadas pelo senhorio e, também, que só são indemnizáveis as obras licitas - Ora, as obras não autorizadas, por escrito, pelo senhorio, são obras ilícitas.
- Injusta a não aplicação aos **arrendamentos habitacionais** do direito a indemnização pelas obras licitamente feitas, em caso de denúncia fundada na alínea b) do art.º 1101.º do Código Civil e na alínea a) do art.º 33.º.



❖ TRANSMISSÃO POR MORTE NO ARRENDAMENTO PARA **HABITAÇÃO**

Artigo 57º

*1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:
(...)*

- d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;*
- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%*

Artigo 57.º-A

*No caso de morte do **arrendatário realojado** por efeitos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil por iniciativa do senhorio, o arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário, aplicando-se-lhe o regime previsto no artigo anterior.*

(Aditamento à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro pela Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho)



❖ TRANSMISSÃO POR MORTE NO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

Artigo 58.º

*1 - O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que há mais de três anos exerça profissão liberal ou explore estabelecimento comercial, no locado, em comum com o arrendatário primitivo.
(...)*



MANTEIGAS MARTINS
& ASSOCIADOS

ADVOGADOS