

A ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS

COMO SE ACTUALIZAM AS RENDAS ?

Para saber qual o regime aplicável é necessário saber **qual a data de celebração** do contrato de arrendamento

- **Habitação:**
 - Antes de 1990 (regime transitório)
 - De 1990 até à presente data
- **Não habitacional:**
 - Antes de 1995 (regime transitório)
 - De 1995 até à presente data

NRAU - Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro e Código Civil

- Lei nº 31/2012 de 14 de Agosto – Vig.12 de Nov.
- Lei nº 79/2014 de 19 de Dezembro – Vig.19 de Jan.
- Lei nº 42/2017 de 14 de Junho – Vig. 26 de Jun.
- Lei nº 43/2017 de 14 de Junho – Vig. 15 de Jun.
- Lei nº 30/2018 de 16 de Julho (regime extraordinário e transitório) – Vig. 17 de Julho até 31 Março 2019
- Lei nº 13/2019 de 12 de Fevereiro (Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade) – Vig. 14 de Fev. (NOVO)

CONTRATOS PARA HABITAÇÃO DE 1990 ATÉ À PRESENTE DATA

- Aplica-se o regime que as partes estipularam no contrato
- Na falta de estipulação a renda é actualizável anualmente mediante a aplicação dos coeficientes publicados em Portaria do Governo

CONTRATOS PARA FIM NÃO HABITACIONAL DE 1995 ATÉ À PRESENTE DATA

- Aplica-se o regime que as partes estipularam no contrato
- Na falta de estipulação a renda é actualizável anualmente mediante a aplicação dos coeficientes publicados em Portaria do Governo

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

→ A aplicação do novo regime depende da iniciativa do senhorio (envio de carta)

Carta do senhorio: (art.30º)

- Proposta de nova renda;
- Proposta de tipo e duração do contrato;
- Cópia da caderneta predial;
- Indicação do valor do locado;
- Indicar que o prazo de resposta é de 30 dias;
- Indicar quais os sentidos possíveis da resposta;
- Indicar quais os regimes de excepção e os documentos que o inquilino deve juntar com a resposta;
- Indicar quais as consequências da falta de resposta e da falta de invocação dos regimes de excepção (1)

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS ANTES 1990

JURISPRUDÊNCIA:

- Acórdão do STJ 19/10/2017, 20/12/2017, 24/05/2018, 18/09/2018, 27/09/2018, 19/06/2019
- Acórdão da Relação do Porto de 15/02/2016.
- Acórdão da Relação de Lisboa de 17/06/2015, 16/06/2016, 10/11/2016, 06/06/2019

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

Respostas possíveis do inquilino (30 dias-art.31º/1):

1ª Falta de resposta

2ª Aceitação

3ª Denuncia o contrato

4ª Oposição

5ª Invoca os regimes de excepção

6ª Transição para o NRAU sem alegação do regime de excepção

Inquilino pode também reclamar de qualquer incorrecção relativa ao valor do locado/ a reclamação não suspende a actualização da renda / pode haver lugar à recuperação da renda pelo arrendatário (art.31º/6 e 7)

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS ANTES 1990

Respostas possíveis do INQUILINO (30 dias):

1ª Hipótese

Falta de resposta:

A renda, tipo e duração do contrato aplicam-se 90 dias após a carta do senhorio (art.31º/9)

2ª Hipótese

Aceitação:

A renda, tipo e duração do contrato aplicam-se 60 dias após a recepção da resposta do inquilino (art.31º/3-a) e 10)

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

Respostas possíveis do INQUILINO (30 dias):

3ª Hipótese

O Inquilino denuncia o contrato:(art.31º/3-d), 34º, 29º/2)

- Tem de entregar a casa 90 dias após a sua carta de resposta
- A renda não é actualizada;
- Poderá invocar direito a ser indemnizado por obras que fez no local (obras lícitas, mesmo que não tenham sido autorizadas pelo senhorio e mesmo que o contrato não lhe dê direito a ser indemnizado)

Acórdão do STJ de 15/11/2017

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS ANTES 1990

Respostas possíveis do INQUILINO (30 dias):

4ª Hipótese

Oposição – o inquilino opõe-se à proposta do senhorio, apresentando ou não uma nova proposta (art.31º/3-b) e 33º/2)

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS ANTES 1990

Respostas possíveis do SENHORIO (30 dias-art. 33º/1):

- A) **Falta de resposta:** a proposta do inquilino aplica-se 90 dias após a carta do inquilino (art.33º/3 e 4)

- B) **Aceita a proposta:** a proposta do inquilino aplica-se 60 dias após a recepção da carta do senhorio (art.33º/4)

- C) **Denuncia o contrato (art.33º/5-a))**



CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

C) Denuncia o contrato (art.33º/5-a)):

- O senhorio paga uma indemnização de 5 anos de renda (calculada pelo valor médio das propostas) na data da entrega
- Possibilidade de agravamento da indemnização (art.33º/6 e 9)
- Entrega da casa: 7 ou 13 meses /neste período vigora a renda antiga ou a que o inquilino propôs, se for mais elevada (art.33º/7, 8 e 10)
- O inquilino pode pedir indemnização por obras (art.29º/3)

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

Respostas possíveis do SENHORIO (30 dias):

D) Actualiza a renda (1/15) e o contrato termina após 5 anos:

- Os 5 anos contam-se a partir da carta do senhorio (art.33º/5-b)
- A nova renda é devida 60 dias após a carta do senhorio

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10/04/2014

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

Respostas possíveis do INQUILINO (30 dias):

5ª Hipótese

Invoca os regimes de excepção (**são dois**)

A) Carência económica: RABC inferior a 5 RMNA - €42.000,00 anual :
12 = €3.500,00 mensal (art.31º/4-a) e 35º)

B) Idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual/superior a
60 % (art.31º/4-b) e 36º)

O Inquilino tem de juntar os documentos comprovativos do que
invoca (doc. das Finanças, cartão de cidadão, atestado da
incapacidade) – se não juntar não pode beneficiar das
condições de excepção (art.32º)

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

5ªA) Invoca o regime da **Carência económica**:

O Que acontece à renda ?

Durante **8 anos** a renda mantém-se e é calculada segundo os rendimentos do inquilino (art.35º/2 e 4):

- ➔ Rendimentos inferiores a €500,00 mensais : a renda é actualizada em **10%** do rendimento
- ➔ Rendimentos inferiores a €750,00 mensais : a renda é actualizada em **13%** do rendimento
- ➔ Rendimentos inferiores a €1.000,00 mensais : a renda é actualizada em **15%** do rendimento
- ➔ Rendimentos inferiores a €1.500,00 mensais : a renda é actualizada em **17%** do rendimento
- ➔ Rendimentos inferiores a €3.500,00 mensais : a renda é actualizada em **25%** do rendimento

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

CONT.

5ªA) Invoca o regime da Carência económica:

Que acontece à renda ?

- A actualização tem sempre como limite 1/15 do VPT (art.35º/2-a) e b))
- No fim dos 8 anos o senhorio pode actualizar a renda para 1/15 do VPT (art.33º/6-a))
- O arrendatário pode requerer a reavaliação do VPT (art.35º/2-d) – NOVO)

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

CONT.

5ªA) Invoca o regime da Carência económica:

O Que acontece ao contrato ?

- Só no fim dos 8 anos (a contar da resposta do inquilino) é que o senhorio pode promover a transição para o NRAU (art.35º/6)
- O inquilino não pode voltar a invocar a carência económica (art.35º/6-a))
- Na falta de acordo o contrato termina após cinco anos (logo, o contrato só termina depois de **13 anos**) (art.35º/6-b))

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

5ª B) Invoca **idade** igual ou superior a 65 anos ou **incapacidade** igual ou superior a 60 % (art.36º) OU

O Que acontece à renda ?

- O valor máximo que pode ser actualizada é de 1/15 do VPT (art.36º/6)

Que acontece ao contrato ?

- O contrato não termina (art.36º/6)

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

5ª A) + B)

- Invoca **idade** igual ou superior a 65 anos ou **incapacidade** igual ou superior a 60 % **e Carência económica** (art. 36º/1-a))
- Invoca que reside há mais de 5 anos **cônjuge, unido de facto ou parente** no 1º grau da linha recta com idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60 % **e Carência económica (NOVO)** (art. 36º/1-b)



CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

CONT.

5ª A) + B)

O Que acontece à renda ?

- Durante 10 anos a renda mantém-se e é calculada segundo os rendimentos do inquilino (art.36º/7)
- No fim dos 10 anos a renda pode ser actualizada para 1/15 do VPT (art.36º/9)

Que acontece ao contrato ?

- O contrato não termina (art.36º/1)

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

6ª Transição para o NRAU quando o arrendatário: (NOVO) – art.36º/10

- Não alegou os regimes de excepção;
- Reside no locado há mais de 15 anos (devendo provar esse facto através de atestado da Junta de Freguesia);
- Tiver – na data da transição para o NRAU – idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%.

Que acontece ao contrato ?

- O senhorio apenas pode opor-se à renovação com fundamento na demolição do imóvel ou Execução de obras de remodelação ou restauro profundos

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS

ANTES 1990

CONT.

6ª Transição para o NRAU (NOVO) – (art.36º/11 e 12)

O Que acontece à renda ?

- O Senhorio pode actualizar a renda para 1/15 do VPT, mantendo-se a mesma renda se esta for igual ou superior a 1/15 do VPT
- **Limite** – a actualização da renda não pode ultrapassar anualmente 20% do valor da diferença entre 1/15 do VPT e a renda anterior

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAIS ANTES 1990

JURISPRUDÊNCIA:

- Acórdão da Relação do Porto de 10/11/2015, 13/06/2018
- Acórdão da Relação de Lisboa de 06/03/2014, 13/10/2016, 20/10/2016, 23/05/2017
- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 30/06/2015, 18/10/2016

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAIS ANTES 1995

Respostas possíveis do INQUILINO (30 dias-art.51º/1):

- 1ª** Falta de resposta – Igual aos contratos para habitação (art.51º/7-31º/9)
- 2ª** Aceitação – Igual aos contratos para habitação (art.51º/3-a))
- 3ª** Denuncia o contrato – Igual aos contratos para habitação (art.51º/3-d))
- 4ª** Oposição – Igual aos contratos para habitação (art.51º/2-b))
- 5ª** Invoca os regimes de excepção – VER SLIDES seguintes

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAIS ANTES 1995

Respostas possíveis do INQUILINO (30 dias – art.51º/1):

5ª Invoca os regimes de excepção (art.51º/4):

- Microempresa: (art.51º/4-a) e 5)
 - Balanço até €2.000.000,00
 - Volume de negócios líquido até €2.000.000,00
 - Número médio anual de empregados: 10
- Pessoa colectiva privada sem fins lucrativos (art.51º/4-b))
- Pessoa colectiva privada que prossiga actividade de interesse nacional (art.51º/4-b))
- Casa fruída por república de estudantes (art.51º/4-c))
- Estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAIS ANTES 1995

Respostas possíveis do INQUILINO (30 dias):

5ª Invoca os regimes de excepção:

Que acontece à renda ?

- A renda é actualizada até 1/15 do VPT (art.54º/2)

O Que acontece ao contrato ?

- No fim de 10 anos o senhorio pode promover a transição para o NRAU – na falta de acordo o contrato termina ao fim de 5 anos (logo, o contrato só termina no fim de **15 anos**) (art.54º/6)

FOR MORE INFORMATION, PLEASE CONTACT:

OBRIGADA



• PORTUGAL •

• ANGOLA • BRAZIL • MACAU • MALTA • MOZAMBIQUE • SINGAPORE •

www.srslegal.pt