



As Alterações ao NRAU

E AS NOVAS PROPOSTAS QUE ESTÃO EM DISCUSSÃO

António Marques Baptista
Advogado

Introdução

O regime de atualização de rendas e de transição para o novo regime encontra-se previsto no NRAU:

- Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, sucessivamente atualizada

Alterações recentes:

1.ª Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto

2.ª Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro


3.º Lei n.º 42/2017, de 14 de junho – entrada em vigor a 24.6.2017

4.º Lei n.º 43/2017, de 14 de junho – entrada em vigor em 15 de junho de 2017



Recentes Alterações à Lei nº 31/ 2012

- Lei nº 42 / 2017 de 14 de Junho (Estatuto das Lojas Históricas)
- Lei nº 43 / 2017 de 14 de Junho (Altera o NRAU)



As alterações da Lei n.º 79/2014 parecem pôr em causa parte dos objetivos e medidas da reforma de 2012:

A reforma afetou particularmente a posição do senhorio, ao alterar:

1.º Os procedimentos a adotar em caso de atualização das rendas e transição para o NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano)

Maiores exigências da comunicação do senhorio para efeitos de atualização da renda

2.º A possibilidade de recurso ao PED (Procedimento Especial de Despejo) relativamente a contratos cujo imposto do selo não tivesse sido liquidado

3.º A proteção conferida às empresas, em caso de arrendamento não habitacional

4.º O regime da denúncia para realização de obras

ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS

REGIMES EM FUNÇÃO DA DATA DE CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Valores em conflito:

- Tutela da habitação
- Direito de propriedade

NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro): dois regimes transitórios:

1.º Arrendamentos habitacionais celebrados na vigência do RAU e arrendamentos não habitacionais celebrados na vigência do DL n.º 257/95

Os contratos celebrados na vigência do RAU ficam sujeitos ao NRAU – art. 26.º/I, com algumas especificidades

2.º Arrendamentos habitacionais anteriores ao RAU e arrendamentos não habitacionais anteriores ao DL n.º 257/95

Nos contratos antigos manteve-se o vinculismo: o art. 27.º NRAU determina que estes contratos ficam sujeitos às normas do capítulo II

I – CONTRATOS HABITACIONAIS CELEBRADOS ANTES DA VIGÊNCIA DO RAU (DL 321-B/90, DE 15 DE OUTUBRO - 18.11.1990) E CONTRATOS NÃO HABITACIONAIS CELEBRADOS ANTES DA VIGÊNCIA DO DL 257/95, DE 30 DE SETEMBRO - 5.10.1995

A – ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS

I.^a Fase

Art. 30.º NRAU

A transição para o NRAU depende de iniciativa do senhorio, que deve começar o processo pela comunicação ao arrendatário, da qual conste:

- Valor da renda, tipo e duração do contrato propostos
- Valor do locado, avaliado nos termos dos arts. 38.º ss CIMI, constante de caderneta predial urbana
- Cópia da caderneta predial urbana

ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI N.º 79/2014

- a) Indicar o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;
- b) Indicar o valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), constante da caderneta predial urbana;
- c) Conter a cópia da caderneta predial urbana;
- d) **Lei n.º 79/2014:** Referir que o prazo de resposta é de 30 dias;
- e) **Lei n.º 79/2014:** Indicar o conteúdo que o arrendatário pode apresentar na sua resposta, nomeadamente, que:
 - 1.º Pode aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
 - 2.º Pode opor-se ao valor da renda proposto, propondo um novo valor;
 - 3.º Independentemente da aceitação ou oposição ao valor da renda, pode pronunciar-se quanto ao tipo e à duração do contrato propostos pelo senhorio;
 - 4.º Pode ainda denunciar o contrato de arrendamento.
- f) **Lei n.º 79/2014:** Referir as circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente, com a resposta prevista na alínea anterior, e no mesmo prazo, bem como a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos, designadamente:

1ª Excepção que o arrendatário pode invocar

- RABC do agregado familiar inferior a 5 RMMG (actualmente de € 3.383,00)
- Artigos 32º, 35º e 36º: o arrendatário tem 15 dias para apresentar o documento comprovativo do valor do seu RABC e do seu agregado familiar, ou comprovativo de que pediu a emissão deste documento.
- O contrato só fica sujeito ao NRAU:
- A) se houver acordo entre as partes, ou:
- B) No prazo de 5 anos (regime antigo) / 8 anos (regime actual da Lei 43 / 2017, a contar da recepção pelo senhorio da resposta do arrendatário à sua proposta inicial de alteração da renda.
Neste período de 8 anos pode proceder-se á actualização gradual e progressiva da renda (35º, 2), que nunca pode exceder o valor anula correspondente a 1/15 do valor do locado (1/15/12)

ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI N.º 79/2014

Às três primeiras exigências, a lei acrescentou outras três, que devem obrigatoriamente ser cumpridas pelo senhorio.


Se não forem cumpridas, a comunicação não produz efeitos

Eventual contrariedade aos objetivos da reforma de 2012

APLICAÇÃO NO TEMPO: art. 6.º da Lei n.º 79/2014

N.º 1: As alterações previstas nos artigos 30.º ss e 50.º ss aplicam-se aos procedimentos de transição para o NRAU que se encontram pendentes aquando da entrada em vigor da lei

N.º 2: prevê a retroatividade, ao estabelecer que o arrendatário pode invocar o disposto no novo art. 31.º e no art. 51.º, mediante comunicação a enviar ao senhorio no prazo de 30 dias após a entrada em vigor da lei, desde que, nesta data, ainda não tivesse recebido a resposta do senhorio prevista nos artigos 33.º ou 52.º



Aplicação no tempo das alterações introduzidas pela Lei nº 43 / 2017

- Todas as alterações introduzidas por esta Lei, aplicam-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data – Art. 59º, 1 do NRAU

ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEIS N.º 42/2017 e 43/2017

No que concerne aos arrendamentos habitacionais, a Lei n.º 43/2017 aumenta de **5 para 8 anos o período de transição** (artigo 35.º)

Assim, caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA (€ 2.785,00), o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de **oito anos** a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário (artigo 35.º, n.º I, do NRAU)

Artigo 35.º, n.º 2, do NRAU

2 - No período de oito anos referido no número anterior, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado;

b) O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI;

c) O valor atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social:

i) A um máximo de 25 /prct. do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a);

ii) A um máximo de 17 /prct. do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 1500 mensais;

Novidades da Lei n.º 43/2017

iii) A um máximo de 15 /prct. do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 1000 mensais;

Na redação anterior:

iii) A um máximo de 10 /prct. do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 500 mensais.

NOVO: iv) A um máximo de 13 /prct. do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 750 mensais;

NOVO: v) A um máximo de 10 /prct. do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 500 mensais.



Como se calcula o valor da renda resultante da aplicação do artigo 35º do NRAU?

- Se o RABC do arrendatário for de € 6.000,00, o valor da renda apurada calcula-se da seguinte forma: $€6.000,00/12 = a € 720,00$ (que corresponde ao rendimento mensal do arrendatário. Por força do disposto no art. 35º, 2 c) iv o valor da renda mensal resultará da aplicação da percentagem correspondente a 13%, o que resultaria um valor da renda mensal em € 93,60.

Outro Exemplo

- Se o RABC do arrendatário for de € 25.000,00, o rendimento mensal resulta de: $€ 25.000,00 / 12 = a € 2.083,34$.
- Tomando os escalões previstos no art. 35º, 2, teríamos como valor da renda mensal a quantia de € 520,84 ($€ 2.083,34 \times 25\%$).
- Atenção: se o valor daqui resultante for superior ao que resultaria do valor a apurar nos termos do nº 2 a) deste artigo, será sempre este o limite do valor actualizado da renda (VT/12/15).
- Referência ao art. 37º do NRAU.

Lei n.º 43/2017

Artigo 35.º, n.º 2, do NRAU

Portanto, foram criados **três novos escalões** de limitação da renda a suportar pelo arrendatário durante o referido período de oito anos, determinados em função do RABC do seu agregado familiar (e com limite máximo anual correspondente a 1/15 do valor de avaliação do locado nos termos do CIMI), designadamente:

- (i) máximo de 15%, no caso de o rendimento ser inferior a € 1000 mensais;
- (ii) máximo de 13%, no caso de o rendimento ser inferior a € 750 mensais; e
- (iii) máximo de 10%, no caso de o rendimento ser inferior a € 500,00.

Lei n.º 43/2017

Por último, há também uma novidade quanto ao prazo supletivo do contrato.

Nos termos da alínea b) do novo n.º 6 do artigo 35.º do NRAU:

6 - Findo o prazo de oito anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

- a) O arrendatário não pode invocar as circunstâncias previstas nas alíneas do n.º 4 do artigo 31.º;
- b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de **cinco anos** (na redação anterior: 2 anos).


Eventual invocação de exceções

2.^a exceção: Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual superior a 60%

Novidade da Lei n.º 43/2017:

Artigo 36.º, n.º 7: Se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA:

b) O valor da renda vigora por um período de 10 anos, correspondente ao valor da primeira renda devida – na redação anterior eram apenas 5 anos



I – CONTRATOS HABITACIONAIS CELEBRADOS ANTES DA VIGÊNCIA DO RAU (DL 321-B/90, DE 15 DE OUTUBRO - 18.11.1990) E CONTRATOS NÃO HABITACIONAIS CELEBRADOS ANTES DA VIGÊNCIA DO DL 257/95, DE 30 DE SETEMBRO - 5.10.1995 - arts. 27.º ss NRAU

B – ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS

I.ª Fase - Comunicação do senhorio

Art. 50.º

- Valor da renda, tipo e duração do contrato propostos
- Valor do locado, avaliado nos termos dos arts. 38.º ss CIMI, constante de caderneta predial urbana
- Cópia da caderneta predial urbana

As alterações da Lei n.º 79/2014 implicam que a comunicação tenha os mesmos requisitos adicionais (= art. 30.º)

a) Que o prazo de resposta é de 30 dias;

b) Indicar o conteúdo que o arrendatário pode apresentar na sua resposta, nomeadamente, que:

1.º Pode aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;

2.º Pode opor-se ao valor da renda proposto, propondo um novo valor;

3.º Independentemente da aceitação ou oposição ao valor da renda, pode pronunciar-se quanto ao tipo e à duração do contrato propostos pelo senhorio;

4.º Pode ainda denunciar o contrato de arrendamento.

c) As circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente, com a resposta prevista na alínea anterior, e no mesmo prazo, bem como a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos, designadamente nos termos do art. 51.º, n.º 4:

1.º Estabelecimento comercial aberto ao público que é uma microempresa

2.º Pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional

3.º Casa fruída por república de estudantes

ALTERAÇÕES DA LEI N.º 79/2014

a) Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa – e não uma microentidade

Reduz as exigências:

1.º Total do balanço: € 2.000.000

2.º Volume de negócios líquido: € 2.000.000

3.º N.º médio de empregados durante o exercício: 10

b) Que no locado funciona uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional

Pode portanto ter fins lucrativos

ALTERAÇÕES DA LEI N.º 79/2014

Art. 54.º, n.º 5: só tem de fazer prova anual se o senhorio o solicitar, até 1 de setembro de cada ano

Art. 54.º, n.º 6: no silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este, ao fim de cinco anos, considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de três anos, sendo que, durante este período de três anos o senhorio pode atualizar a renda, respeitando o procedimento previsto no art. 35.º, n.º 2, do NRAU e aplicando os coeficientes anuais de atualização previstos no art. 24.º do NRAU

APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO

Art. 6.º, n.º 3 – o arrendatário pode invocar estas circunstâncias previstas no art. 51.º, n.º 4, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor da Lei n.º 79/2014, desde que:

1.º Comprove a realização de investimentos no locado ou em equipamentos para ele especificamente vocacionados

2.º Efetuados nos três anos anteriores à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012

Neste caso, o senhorio não se pode opor a uma renovação do contrato durante 3 anos, mas pode atualizar a renda nos termos do art. 24.º NRAU



Lei n.º 43/2017

Alarga o prazo de transição, de **5 para 10 anos**, caso o arrendatário invoque alguma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º do NRAU,

Por outro lado, após o período de transição, considera que, no silêncio das partes, o contrato é celebrado pelo prazo de **5 anos**, quando a redação anterior estabelecia o prazo de **3 anos**.

Comunicações entre as partes

Quanto à eficácia da comunicação, rege o artigo 10.º/4 NRAU: nos casos das alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo 9.º NRAU:

- Se o destinatário da comunicação recusar a assinatura do original ou a receção do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que o acompanham, o advogado, solicitador ou agente de execução lavram nota do incidente e a comunicação considera-se efetuada no próprio dia

- Se não for possível localizar o destinatário da comunicação, o senhorio remete carta registada com aviso de receção para o local arrendado, decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que não foi possível proceder à sua localização, considerando-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao envio

Lei n.º 43/2017

Altera a alínea b) do n.º 7 do artigo 9.º NRAU

A comunicação do senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil pode ser efetuada por:

*b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, **comprovadamente mandatado para o efeito**, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;*

Lei n.º 43/2017

Novidade quanto à eficácia da comunicação (alteração ao artigo 10.º):

1 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la;

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:

c) Sejam devolvidas por não terem sido levantadas no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.

Assim, a norma é agora mais generosa para o destinatário, já que eliminou a parte final do artigo, onde este se considerava notificado *ainda que não tivesse levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais*. E, em consonância, acrescentou uma alínea c) ao n.º 2.

Acréscimo que o novo artigo 12.º esclarece, na parte final, que caso as notificações referentes a um imóvel arrendado que seja casa de morada de família não forem dirigidas a ambos os cônjuges, tais notificações serão ineficazes.

Lei n.º 43/2017

Comunicações entre as partes

Quanto à eficácia da comunicação, rege o artigo 10.º/4 NRAU: nos casos das alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo 9.º NRAU:

- Se o destinatário da comunicação recusar a assinatura do original ou a receção do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que o acompanham, o advogado, solicitador ou agente de execução lavram nota do incidente e a comunicação considera-se efetuada no próprio dia

- Se não for possível localizar o destinatário da comunicação, o senhorio remete carta registada com aviso de receção para o local arrendado, decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que não foi possível proceder à sua localização, considerando-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao envio

Lei n.º 43/2017

Altera a alínea b) do n.º 7 do artigo 9.º NRAU

A comunicação do senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil pode ser efetuada por:

*b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, **comprovadamente mandatado para o efeito**, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;*

Lei n.º 43/2017

Novidade quanto à eficácia da comunicação (alteração ao artigo 10.º):

1 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la;

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:


c) Sejam devolvidas por não terem sido levantadas no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.


Assim, a norma é agora mais generosa para o destinatário, já que eliminou a parte final do artigo, onde este se considerava notificado *ainda que não tivesse levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais*. E, em consonância, acrescentou uma alínea c) ao n.º 2.

Acréscimo que o novo artigo 12.º esclarece, na parte final, que caso as notificações referentes a um imóvel arrendado que seja casa de morada de família não forem dirigidas a ambos os cônjuges, tais notificações serão ineficazes.

O que virá a seguir

- O Governo, através da Proposta de Lei nº 129 (13) XIII, pretende estabelecer a alteração do art. 36º do NRAU, e que é a seguinte:
- 10 - Em caso de transição de contrato para o NRAU nos termos do artigo 30.º e seguintes e do presente artigo, quando o arrendatário residir há mais de 25 anos no locado e tiver, à data da transição do contrato, idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com o fundamento previsto na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil.

- 
- II- Na renovação do contrato prevista no número anterior, o senhorio pode proceder à atualização extraordinária da renda até ao limite estabelecido nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU, aplicando-se para o efeito o disposto nos artigos 30.º e seguintes daquele regime jurídico, mantendo-se o valor da referida renda quando este seja igual ou superior àquele limite.


- 
- 12 - A atualização extraordinária da renda prevista no número anterior não pode ultrapassar anualmente 20% do valor da diferença entre 1/15 do VPT do locado e da renda anterior à atualização extraordinária ali prevista.

E... para terminar....

- Muito recentemente, o Partido Socialista apresentou uma nova alteração a esta proposta do Governo, a qual passa por uma nova redacção do artigo 36º, 10 do NRAU e que é a seguinte:
 - Art. 36º
- 10 – Em caso de transicção do contrato para o NRAU nos termos do art. 30º e seguintes e do presente artigo, quando o arrendatário residir há mais de 20 anos no locado e tiver, à data da transição do contrato idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com fundamento previsto na alínea a) do artigo 1101º do C. Civil.





- 
- Se imaginarmos quantidade de dúvidas que ressaltam, caso esta proposta avance na A.R., vamos ter uma panóplia de discussão nos nossos tribunais.
 - Só este exemplo:



