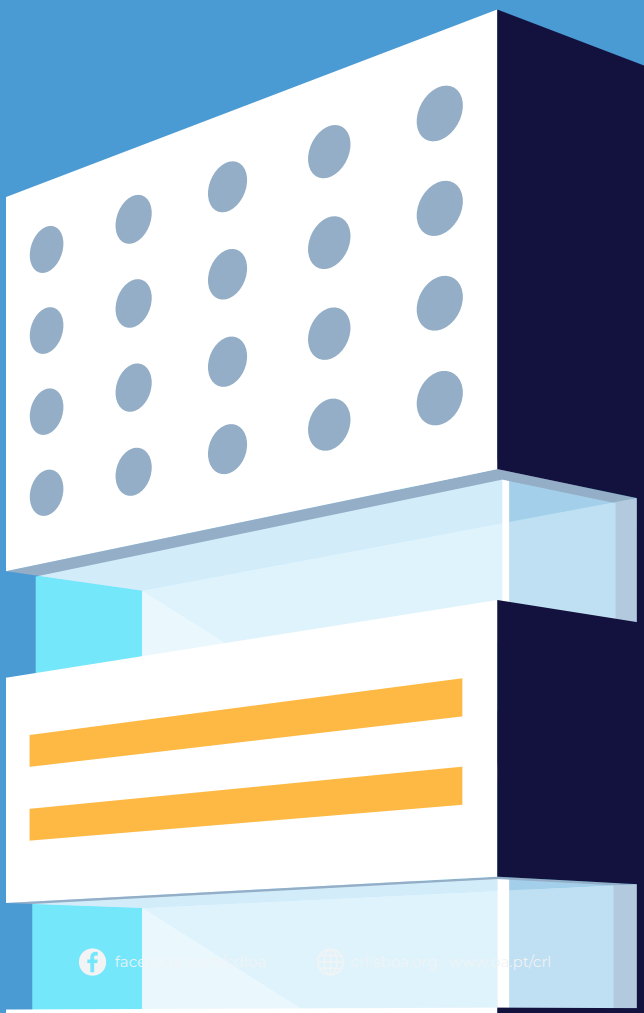
ORDEM DOS ADVOGADOS

CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

e-PUBLICAÇÃO

>>>> *de volta ao* ARRENDAMENTO

29.MAR



ORADORES

António Marques Baptista
Advogado

Iolanda Canelas Bastos
Advogada e Assistente Convidada da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

José Pedroso de Melo
Advogado

Manuel Alexandre Henriques
Advogado

Regina Santos Pereira
Advogada

Teresa Letras
Advogada

crlisboa@crl.oa.pt

conselho-regional-de-lisboa-da-ordem-dos-advogados

conferência on-line

de volta ao ARRENDAMENTO

VEJA NO
YOUTUBE

DIPLOMAS*

TRANSMISSÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO POR MORTE DO ARRENDATÁRIO

António Marques Baptista
Advogado

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

Artigo 1045.º (Indemnização pelo atraso na restituição da coisa)

Artigo 1053.º (Despejo do prédio)

Artigo 1106.º (Transmissão por morte)

Artigo 1107.º, n.º 2 (Comunicação)

Artigo 1113.º (Morte do arrendatário)

Artigo 1311.º (Acção de reivindicação)

LEI N.º 7/2001

Diário da República n.º 109/2001, Série I-A de 2001-05-11

Medidas de protecção das uniões de facto

Artigo 1.º, n.º 2 (Objecto)

LEI N.º 6/2006

Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Artigo 26.º, n.º 2 (Regime)

Artigo 28.º, n.º 1 (Regime)

Artigo 57.º (Transmissão por morte)

* A presente compilação resulta de uma seleção concebida pelo CRL, a qual não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em https://dre.pt/.

Artigo 58.º (Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais)

LEI N.º 13/2019

Diário da República n.º 30/2019, Série I de 2019-02-12, páginas 1173 – 1181

Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade

Artigo 4.º (Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro)

LEI N.º 1-A/2020

Diário da República n.º 56/2020, 3º Suplemento, Série I de 2020-03-19

Medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19

Artigo 8.º, n.º 1, al. d) (Regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários)

LEI N.º 4-A/2020

Diário da República n.º 68/2020, 3º Suplemento, Série I de 2020-04-06, páginas 3 – 6

Procede à primeira alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, que aprova medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, e à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, que estabelece medidas excecionais e temporárias relativas à situação epidemiológica do novo Coronavírus – COVID 19

Artigo 2.º (Alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)

JURISPRUDÊNCIA NACIONAL:

ACÓRDÃO DO TRL, PROCESSO N.º 894-13.0TVLSB.L1-6, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2015

http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/16e077bb2c646fa680257f03003e04d3?OpenDocument

ACÓRDÃO DO TRL, PROCESSO N.º 7030/13.0TBCSC.L1-8, DE 16 DE MARÇO DE 2017

http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/146a72998f25706a802580f400324212?OpenDocument

ACÓRDÃO DO TRL, PROCESSO N.º 30642/16.6T8LSB.L1-8, DE 12 DE ABRIL DE 2018

http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/8ff3103588a4bd93802582a4002fb0d8?OpenDocument

ACÓRDÃO DO TRE, PROCESSO N.º 298/16.2T8OLH.E1, DE 13 DE SETEMBRO DE 2018

http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/c68909a50cd277ba8025831c0059ac8d?OpenDocument

ACÓRDÃO DO TRL, PROCESSO N.º 21543/17.1T8LSB.L1-7, DE 2 DE JULHO DE 2019

http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/6d269b35a186db8480258449004aa691?OpenDocument

JURISPRUDÊNCIA NO ARRENDAMENTO

Regina Santos Pereira
Advogada

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

Artigo 824.º, n.º 2 (Venda em execução)

Artigo 1057.º (Transmissão da posição do locador)

DECRETO-LEI N.º 287/2003

Diário da República n.º 262/2003, Série I-A de 2003-11-12

Aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Artigo 38.º (Determinação do valor patrimonial tributário) e segs.

DECRETO-LEI N.º 53/2004

Diário da República n.º 66/2004, Série I-A de 2004-03

Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas

Artigo 109.º, n.º 3 (Locação em que o insolvente é o locador)

LEI N.º 6/2006

Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Artigo 15.º-S, n.os 5 e 8 (Disposições finais)

Artigo 50.º (Iniciativa do senhorio)

Artigo 51.º, n.º 4 (Resposta do arrendatário)

Artigo 54.º (Microentidade e associação privada sem fins lucrativos)

LEI N.º 41/2013
Diário da República n.º 121/2013, Série I de 2013-06-26

Código de Processo Civil

Artigo 638.º, n.º 1 (Prazos)

JURISPRUDÊNCIA NACIONAL:

ACÓRDÃO DO STJ, PROCESSO N.º 10383/18.0T8LSB.L1.S1, DE 13 DE ABRIL DE 2021

http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f7be3018a99c3469802586d8003c3d5c?OpenDocument

ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DE JURISPRUDÊNCIA N.º 2/2021 DO STJ, PROCESSO N.º 1268/16.6T8FAR.E1.S2-A, DE 5 DE JULHO DE 2021

http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/8facc6d83bbacb068025873700036be1c?OpenDocument

ACÓRDÃO DO STJ, PROCESSO N.º 427/19.4YLPRT.L1.S1, DE 4 DE NOVEMBRO DE 2021

http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/8f71e8f2a7f204408025878300 5aefbf?OpenDocument

ACÓRDÃO DO STJ, PROCESSO N.º 2578/18.3YLPRT.L1.S1, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2021

http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c7091c867c451f798025879000589175?OpenDocument

O PROCEDIMENTO DE INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO E A TUTELA DOS DIREITOS DO ARRENDATÁRIO

Teresa Letras
Advogada

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

Artigo 1036.º, n.os 1 ou 2 (Reparações ou outras despesas urgentes)

Artigo 1074.º (Obras)

DECRETO-LEI N.º 555/99

Diário da República n.º 291/1999, Série I-A de 1999-12-16

Regime jurídico da urbanização e edificação

Artigo 89.º, n.º 2 (Dever de conservação)

LEI N.º 6/2006

Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Artigo 9.º (Forma da comunicação)

Artigo 10.º (Vicissitudes)

Artigo 13.º-A (Proibição de assédio)

Artigo 13.º-B (Intimação para tomar providências)

Artigo 15.º-A (Balcão Nacional do Arrendamento)

Artigo 15.º-T (Injunção em matéria de arrendamento)

Artigo 15.º-U (Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento)

DECRETO-LEI N.º 157/2006

Diário da República n.º 152/2006, Série I de 2006-08-08

Regime jurídico das obras em prédios arrendados

Artigo 22.º-A (Âmbito)

Artigo 22.º-B (Execução de intimação)

Artigo 22.º-C (Comunicações ao senhorio)

Artigo 22.º-D (Compensação)

DECRETO-LEI N.º 9/2007

Diário da República n.º 12/2007, Série I de 2007-01-17

Regulamento Geral do Ruído

PORTARIA N.º 220-A/2008

Diário da República n.º 45/2008, 1º Suplemento, Série I de 2008-03-04

Cria uma secretaria-geral designada por Balcão Nacional de Injunções (BNI)

DECRETO-LEI N.º 307/2009

Diário da República n.º 206/2009, Série I de 2009-10-23

Regime jurídico da reabilitação urbana

Artigo 55.º, n.º 1 (Obrigação de reabilitar e obras coercivas)

LEI N.º 12/2019

Diário da República n.º 30/2019, Série I de 2019-02-12

Proíbe e pune o assédio no arrendamento

Artigo 2.º (Aditamento ao Novo Regime do Arrendamento Urbano)

LEI N.º 13/2019

Diário da República n.º 30/2019, Série I de 2019-02-12, páginas 1173 – 1181

Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade

Artigo 2.º (Alteração ao Código Civil)

DECRETO-LEI N.º 34/2021

Diário da República n.º 94/2021, Série I de 2021-05-14, páginas 3 – 12

Procede à aprovação do Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento

Artigo 2.º (Procedimentos especiais em matéria de arrendamento)

Artigo 6.º (Regulamentação)

Regime dos procedimentos especiais em matéria de arrendamento (Anexo)

Artigo 1.º, n.os 1 e 2 (Objeto)

PORTARIA N.º 236/2021

Diário da República n.º 215/2021, Série I de 2021-11-05, páginas 22 – 23

Define o mapa de pessoal do Balcão Nacional do Arrendamento e do Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento

Artigo 1.º (Coordenação das secretarias judiciais)

PORTARIA N.º 257/2021

Diário da República n.º 225/2021, Série I de 2021-11-19

Regulamenta o regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento

Artigo 17.º (Produção de efeitos)

Artigo 18.º (Entrada em vigor)

AS DETERIORAÇÕES LÍCITAS NO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Iolanda Canelas Bastos
Advogada e Assistente Convidada da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

Artigo 342.º (Ónus da prova)

Artigo 483.º (Princípio geral)

Artigo 762.º (Princípio geral)

Artigo 798.º (Responsabilidade do devedor)

Artigo 799.º (Presunção de culpa e apreciação desta)

Artigo 801.º (Impossibilidade culposa)

Artigo 813.º (Requisitos)

Artigo 814.º (Responsabilidade do devedor)

Artigo 1038.º (Enumeração)

Artigo 1043.º (Dever de manutenção e restituição da coisa)

Artigo 1044.º (Perda ou deterioração da coisa)

Artigo 1073.º (Deteriorações lícitas)

JURISPRUDÊNCIA NACIONAL:

ACÓRDÃO DO TRP, PROCESSO N.º 0354434, DE 10 NOVEMBRO DE 2003

http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76c4c8c57f249d8680256df000371d64?OpenDocument

ACÓRDÃO DO TRL, PROCESSO N.º 7372/2006-6, DE 19 DE OUTUBRO 2006

http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/3e4d220b26451d518025723c0050efd8?OpenDocument

ACÓRDÃO DO TRC, PROCESSO N.º 668/03.6TBMGR.C1, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2007

http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/0648e7ab813a8de2802573b10044936d?OpenDocument

ACÓRDÃO DO TRP, PROCESSO N.º 2263/09.7TBMTS.P1, DE 12 DE MAIO DE 2011

http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/cf5fc7dcbd4f013e8025789900515502?OpenDocument

ACÓRDÃO DE TRG, PROCESSO N.º 2171/17.8T8VCT.G1, DE 16 DE MAIO DE 2019

http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/1bd5ba928c68c75b80258416002fb4b9?OpenDocument

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS NOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

Manuel Alexandre Henriques
Advogado

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

- Artigo 334.º (Abuso do direito)
- Artigo 406.º (Eficácia dos contratos)
- Artigo 434.º, n.º 2 (Retroactividade)
- Artigo 436.º, n.º 1 (Como e quando se efectiva a resolução)
- Artigo 437.º (Condições de admissibilidade)
- Artigo 438.º (Mora da parte lesada)
- Artigo 487.º, n.º 2 (Culpa)
- Artigo 807.º (Risco)

LEI N.º 41/2013

Diário da República n.º 121/2013, Série I de 2013-06-26

Código de Processo Civil

- Artigo 609.º (Limites da condenação)

LEI N.º 4-C/2020

Diário da República n.º 68/2020, 3º Suplemento, Série I de 2020-04-06

Regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19

LEI N.º 27-A/2020

Diário da República n.º 143/2020, 1º Suplemento, Série I de 2020-07-24, páginas 2 – 92

Procede à segunda alteração à Lei n.º 2/2020, de 31 de março (Orçamento do Estado para 2020), e à alteração de diversos diplomas

Artigo 3.º (Aditamento à Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

Artigo 168.º-A, n.º 5 (Apoio ao pagamento das rendas habitacionais e não habitacionais)

JURISPRUDÊNCIA NACIONAL:

ACÓRDÃO DO STJ, PROCESSO N.º 062711, DE 1 DE JULHO DE 1969

http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/97d4d22d68d66b9c802568fc0039a902?OpenDocument

ACÓRDÃO DO STJ, PROCESSO N.º 069959, DE 25 DE MAIO DE 1982

http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/58fd696537dec8a9802568fc0039563a?OpenDocument

ACÓRDÃO DO STJ, PROCESSO N.º 187/10.4TVLSB.L2.S1, DE 10 DE JANEIRO DE 2013

http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/684735e67848b64980257b2400500835?OpenDocument

ACÓRDÃO DO STJ, PROCESSO N.º 19222/20.1T8LSB.L1.S1, DE 14 DE JULHO DE 2021

http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/33d7fe2e4947539580258714005 76b6e?OpenDocument

A FISCALIDADE DO ARRENDAMENTO

José Pedroso de Melo
Advogado

DECRETO-LEI N.º 215/89

Diário da República n.º 149/1989, Série I de 1989-07-01

Estatuto dos Benefícios Fiscais

Artigo 71.º, n.º 7 (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis)

LEI N.º 150/99

Diário da República n.º 213/1999, Série I-A de 1999-09-11

Código do Imposto do Selo

Artigo 1 º, n.º 2 (Incidência objectiva)

Artigo 60.º (Contratos de arrendamento)

DECRETO-LEI N.º 287/2003

Diário da República n.º 262/2003, Série I-A de 2003-11-12

Aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Artigo 2.º, n.º 2 (Incidência objectiva e territorial)

LEI N.º 6/2006

Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Artigo 27.º (Âmbito) e segs.

DECRETO-LEI N.º 102/2008

Diário da República n.º 118/2008, Série I de 2008-06-20

Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Artigo 9.º, n.º 29 (Isenções nas operações internas)

DECRETO-LEI N.º 294/2009

Diário da República n.º 198/2009, Série I de 2009-10-13, páginas 7540 – 7550

No uso da autorização concedida pela Lei n.º 80/2009, de 14 de Agosto, estabelece o novo regime do arrendamento rural

A TRANSMISSÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

POR MORTE DO ARRENDATÁRIO

Vertente habitacional e não habitacional

António Marques Baptista
Advogado

O Regime Transitório no NRAU

- O artigo 57º - Transmissão do contrato por morte do arrendatário habitacional.
- Redacção da Lei nº 31 / 2012 (entrada em vigor – 12 de Novembro de 2012)
- A alínea e) do nº 1 foi alterada pela Lei 79 / 2014 de 19 de Dezembro
- A alínea f) foi aditada pelo art. 4º da Lei nº 13/2019 de 12 de Fevereiro (entrada em vigor no dia 13 de Fevereiro de 2019)
- Regime que se aplica, apenas e transitoriamente, a todos os contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do NRAU (artigos 26º, 2 e art. 28º, 1)
- Modificações profundas relativas às pessoas dos transmissários; alterações na ordem da transmissão e mudança de regime na primeira e segunda transmissão

>>>> de volta ao ARRENDAMENTO

- O art.4º da Lei 13 / 2019 de 12 de Fevereiro veio introduzir uma nova alínea na redacção do artigo 57º do NRAU (alínea f do nº 1 - nova).

- Passa a existir transmissão dos contratos de arrendamento para habitação para os filhos e enteados, que tivessem convivido há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA (actualmente € 49.350,00 – que corresponde a um tecto máximo mensal de € 4.112,50 (€ 49.350,00 /12 = a € 4.112,50), na prática o inquino recebe 14 salários ou pensões, mas que são pagas em 12 meses.

- São requisitos cumulativos e por isso só se verifica a transmissão nestes casos, desde que os mesmos se encontrem reunidos.

Pessoas com direito à transmissão do contrato – art. 57º do NRAU – Referência sempre em relação à morte do primitivo arrendatário

A) Cônjuge com residência no locado;
B) Pessoa que com ele vivesse em união de facto Há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
C) Ascendente em primeiro grau que com ele convivesse há mais de um ano;
D) Filho ou enteado com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo menos de 26 anos, frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou ensino médio ou superior;
E) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
F) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de 5 anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA (actualmente fixado em € 42.000,00)

Importa notar que o alargamento da transmissibilidade às pessoas referidas na nova alínea f) deste artigo 57º, determina que as mesmas venham a ocupar o último lugar na hierarquia definida no nº 1, uma vez que a transmissão da posição de locatário ocorre respeitando a ordem estipulada naquela lista.

Preferência na transmissão

- Nos casos do quadro anterior, a posição de arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referida, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

A segunda transmissão

- Possibilidade de haver uma segunda transmissão – só nos casos previstos da alínea c) do nº 1 do art. 57º - conf. o nº 4.

- As alterações aqui referidas demonstram a vontade inequívoca do legislador em terminar, gradualmente, com os contratos de arrendamento sujeitos ao regime vinculístico

Jurisprudência

Regime de aplicação do artigo 57º do NRAU:

- Acórdão da Relação de Coimbra de 18.06.2015 in www.dgsi.pt
- Acórdão da Relação de Lisboa de 12 de Novembro de 2015 in www.dgsi.pt
- Acórdão da Relação de Lisboa de 16 de Março de 2017 in www.dgsi.pt
- Acórdão da Rel. de Lisboa de 12-04-18, Proc. nº 30642/16.6 T8LSB. L 1-8 in www.dgsi.pt
- Ac. da Rel. de Évora de 13.09.2018 in www.dgsi.pt, Proc. Nº 298 / 162 T8OLH.E1
- Acórdão da Rel de Lisboa de 02-07-19 Proc. nº 21543/17.1 T8LSB. L1-7 in www.dgsi.pt

A Comunicação do Direito

- Os transmissários têm obrigação de comunicar o seu direito (devidamente comprovado) ao senhorio, no prazo de três meses a contar da data do óbito do arrendatário – artigo 1107º, 2 do C. Civil.

- Consequências da falta desta comunicação: apenas o direito do senhorio ser indemnizado de todos os danos resultantes da omissão

- Há quem defenda que para além do direito a ser indemnizado o senhorio poderá invocar a caducidade do contrato (por virtude de omissão da lei) e ainda tendo em conta o argumento histórico, face às sucessivas alterações da lei – cremos que não será defensável esta tese, hoje em dia, já que a lei, expressamente, consagra como sanção, pela omissão da comunicação o direito á indemnização, apenas.

A transmissão do contrato nos casos previstos nas alíneas c) e d) do art. 57º do NRAU

- No caso de transmissão do contrato para os ascendentes com menos de 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato passa a ficar submetido ao NRAU, sendo que na falta de acordo entre as partes, tal contrato será, sempre, de prazo certo pelo período dois anos.

- O mesmo regime se aplica no caso de haver transmissão para filhos ou enteados, logo que atinjam a maioridade, ou, caso estejam a frequentar os estabelecimentos de ensino que há pouco referi, na data em que perfizerem 26 anos. Contrato submetido ao NRAU, pelo período de dois anos, caso não haja acordo entre as partes.

- A única excepção a esta regra é o facto de tanto o enteado como o filho portadores de deficiência, com grau de incapacidade igual ou superior a 60%

O regime actual da transmissão do contrato por morte do arrendatário habitacional - o artigo 1106º do C. Civil

- Aplicabilidade: contratos celebrados após o dia 28 de Junho de 2006
- Verifica-se que a transmissão em primeira linha para o cônjuge sobrevivo, residente com o arrendatário ou pessoa que com ele convivesse em união de facto há mais de um ano.
- Em segunda linha, pessoa que com ele convivesse em economia comum há mais de um ano.

A questão do tempo da união de facto

- Conjugação da alínea b) do nº1 do art. 1106º do C.C. com a a Lei 7 / 2001(art. 1º, 2) que dispõe que só existe protecção legal da união de facto quando duas pessoas vivem juntas durante, pelo menos dois anos.
- O que parece entender que a transmissão do contrato de arrendamento por morte do arrendatário só se verifica se houver, pelo menos três anos de convivência.
- Não se exige, pois, três anos de convivência no locado, mas sim um ano de união de facto, mas para que esta tenha reconhecimento legal, é preciso que, antes tenha durado dois ou mais anos.

O nº 3 deste preceito permite que a transmissão do contrato por morte do arrendatário possa ocorrer a qualquer parente ou afim daquele, que com ele convivessem, preferindo o de grau mais próximo e entre estes, o mais velho.

- Finalmente, tenhamos em atenção que se o óbito do arrendatário ocorrer dentro dos últimos seis meses anteriores à cessação do contrato, o transmissário tem o direito de ver o contrato prorrogado por um período não inferior a seis meses a contar da morte daquele.

- É uma forma de permitir ao transmissário poder solucionar o problema habitacional, atempadamente.

A via substantiva e processual

- É necessário ter em mente que o meio próprio para exigir a entrega do imóvel, quando estamos perante a caducidade do contrato de arrendamento, como é no presente caso é a chamada “acção de reivindicação”, (dado que não podemos, já, falar na existência do contrato de arrendamento),tendo como objectivo a entrega do imóvel e, eventualmente, um pedido de indemnização por parte do autor(ex senhorio / proprietário), abrangendo, possíveis prejuízos pela ocupação ilegítima do imóvel. Veja-se o art. 1311º do C. Civil e as normas relativas à responsabilidade civil.

>>>> de volta ao ARRENDAMENTO

- Por outro lado é bom relembrar que a lei impõe nos casos de caducidade do contrato de arrendamento (art. 1053º do C.C.), que a restituição do imóvel só pode ser exigida decorridos seis meses sobre a verificação do facto que a originou. (de acordo com o disposto no artigo 8º, d) da Lei 1-A / 2020, com a redacção que lhe foi dada pelo art. 2º da Lei 4 – A / 2020 de 6 de Abril, este prazo havia sido suspenso, desde que o termo do mesmo tivesse ocorrido durante o período da aplicação das medidas de emergência.
- Durante aquele período de tempo, o senhorio pode continuar a receber a renda do imóvel, mas a titulo de indemnização.
- Mas logo que decorram os seis meses, que esse referiu acima, a indemnização é logo elevada ao dobro – Art. 1045º do C. Civil.
- Sem prejuízo de serem valorados outros danos de natureza civil, tendo em conta prejuízos sofridos pelo proprietário com o atraso na restituição da coisa (por exemplo: prejuízos sofridos com o facto de ficar privado de arrendar de novo, em tempo útil, ou perda de valor se, eventualmente, o proprietário querer vender a coisa.

- Durante este período de tempo, o senhorio pode continuar a receber a renda do imóvel, mas a titulo de indemnização.

- Mas logo que decorram os seis meses, que esse referiu acima, a indemnização é logo elevada ao dobro – Art. 1045º do C. Civil.

- Sem prejuízo de serem valorados outros danos de natureza civil, tendo em conta prejuízos sofridos pelo proprietário com o atraso na restituição da coisa (por exemplo: prejuízos sofridos com o facto de ficar privado de arrendar de novo, em tempo útil, ou perda de valor se, eventualmente, o proprietário querer vender a coisa.

>>>> de volta ao ARRENDAMENTO

- Esteve prevista uma alteração a este regime (quer no transitório, quer no actual), que passaria por eliminar o requisito de obrigar o transmissário a permanecer no andar após a morte do arrendatário durante um ano. Veja-se, por exemplo, o caso do art. 57º, 1 b), c) e d) e do art.1.106º do C.C. 1 b) e c) e 2.
- No que concerne à transmissão para filhos e enteados, passa a ser permitida a transmissão do contrato para esta categoria de pessoas, desde que tenham, mais de 65 anos de idade e comum RABC igual ou inferior a 5 RMNA e que com ele (primitivo arrendatário) tivessem convivido há mais de cinco anos à data da sua morte.

Vertente não habitacional

- Também neste caso teremos que ter em atenção os dois regimes previstos: o transitório (NRAU - art. 58º) e o actual (C. Civil, artigo 1113º)
- No regime transitório, a lei informa que o contrato de arrendamento termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que há mais de 3 anos exerça profissão liberal ou explore o estabelecimento comercial no locado, em comum com o arrendatário primitivo.

- Algumas questões se levantam com a redacção desta norma.

Vejamos:

- Em primeiro lugar o primitivo arrendatário, dificilmente seria o arrendatário original do contrato, dado o facto de terem havido transmissões anteriores, antes da entrada em vigor do NRAU.

- Lembrar que, na prática nos contratos de arrendamento anteriores ao RAU e na vigência deste , as transmissões, do contrato por morte do arrendatário, eram, na pratica sucessivas, por esta razão teremos que ter algum cuidado na leitura das norma e na sua interpretação, sendo que primitivo arrendatário de que fala o art. 58º, 1 do NRAU, será sempre o arrendatário que faleceu (e relativamente ao qual se coloca o problema da eventual caducidade do contrato ou da sua transmissão.

>>>> de volta ao ARRENDAMENTO

- Outra questão que se poderá discutir, tem a ver com a exploração do estabelecimento em comum, já que, e pegando num simples exemplo, sendo sucessor o cônjuge do arrendatário e caso o estabelecimento seja um bem comum, pode parecer que existe sempre exploração em comum, a não ser que se entenda que para haver transmissão o cônjuge teria sempre que trabalhar, efectivamente, no estabelecimento.
- E porque não, a possibilidade de dois colegas partilharem o mesmo escritório, sem haver qualquer sociedade de advogados, ou que até partilhem clientes e processos judiciais?
- Óbvio que se o contrato estiver em nome de um colega, apenas, e que no escritório é exercida actividade há mais de 3 anos com outros ou outro colega, desde que tal não implique a existência de numa sociedade de advogados, poder-se-à discutir, neste caso, uma eventual transmissão do contrato para quem lá exerça a profissão com o colega arrendatário falecido.

- Finalmente, neste caso, também, o sucessor com direito à transmissão nos termos do art. 58º, 2 do NRAU, deve comunicar ao senhorio, nos três meses seguintes ao decesso do, a vontade de continuar a explorar o estabelecimento, ou continuar a exercer a sus profissão liberal.

- Aqui, nem sequer se pode falar em indemnização ao senhorio, por falta de comunicação, ou da sua intempestividade, tal como preceitua o art. 1107º do C.Civil, porque a lei não o prevê.

O regime actual

- O artigo 1113º do C. Civil, indica que o arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar á transmissão, comunicando tal vontade ao senhorio no prazo de 3 meses, com cópia dos documentos comprovativos da ocorrência.
- Documentos que poderão ser a certidão de óbito do arrendatário falecido, certidão de nascimento dos sucessores, escritura de habilitação de herdeiros, etc.
- Quanto ao nº 2 do preceito em análise, vemos que havendo concentração no cônjuge ou a eventual transmissão, devem ser comunicadas ao senhorio no prazo de 3 meses a contar da ocorrência e que a falta desta comunicação gera possibilidade de indemnizar o senhorio pelos danos causados pela omissão. É o que resulta da leitura do art, 1107º do C. Civil, por força da remissão do art. 1113º, 2 .

Agradeço a vossa atenção.

Muito Obrigado

Regime Fiscal do Arrendamento

Os impostos aplicáveis:

- Imposto de Selo (IMT?)
- Imposto Municipal sobre e Adicional ao IMI
- Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
- Imposto sobre o Valor Acrescentado

Imposto do Selo

Incidência (Tabela Geral do Imposto do Selo, Verba 2)

Facto Tributário: Celebração de contrato de arrendamento ou subarrendamento, incluindo as alterações que envolvam aumento de renda operado pela revisão de cláusulas contratuais e a promessa quando seguida da disponibilização do bem locado ao locatário

Sujeito passivo: locador ou sublocador

Taxa: 10%

Imposto do Selo

Incidência (Tabela Geral do Imposto do Selo, Verba 2)

Valor tributável:

- Um mês de renda (ou seu aumento convencional)
- o valor da renda ou do aumento estipulado

Isenções:

- Contratos de arrendamento rural (Decreto-Lei 294/2009 - NRAR)
- Operações sujeitas a IVA e dele não isentas (artigo 1.º/2 Código do Imposto do Selo)

Imposto do Selo

Obrigações acessórias (artigo 60.º do Código do Imposto do Selo)

Obrigação de comunicação à AT (Modelo 2 do IS):

- **Âmbito**: celebração de contratos de arrendamento, alterações, disponibilização do bem locado (promessa) e cessação

- **Prazo**: fim do mês seguinte

- **Meio**: transmissão electrónica de dados no Portal das Finanças (podendo a comunicação ser feita no balcão de qualquer SF nos seguintes casos: (i) senhorios com mais de 65 anos (ii) senhorios que no ano anterior tenham obtido rendimentos prediais inferiores a duas vezes o valor do IAS)

Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Artigo 2.º, n.º 2 do Código do IMT - Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

b) O arrendamento com a cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas acordadas

c) Os arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo, considerando-se como tais os que devam durar mais de 30 anos, quer a duração seja estabelecida no início do contrato, quer resulte de prorrogação, durante a sua vigência, por acordo expresso dos interessados (…)

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Cobrado sobre o Valor Patrimonial Tributário às seguintes taxas:

- Prédios urbanos: 0,3% a 0,45%
- Prédios rústicos: 0,8%
- Proprietário domiciliado em “paraísos fiscais”: 7,5%
- Prédios urbanos devolutos há mais de um ano: 0,9% a 1,35%
- Prédios urbanos em ruínas: 0,9% a 1,35%

Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)

Base tributável:

- **Pessoas colectivas e entes equiparados** – soma dos VPT dos prédios urbanos de que o sujeito passivo seja titular a 1 de Janeiro

- **Pessoas singulares ou herança indivisa** - soma dos VPT dos prédios urbanos de que o sujeito passivo seja titular a 1 de Janeiro deduzida de € 600.000

Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)

Sujeitos passivos casados ou em união de facto:

- **Opção pela tributação conjunta** – soma dos VPT dos prédios urbanos de que ambos os sujeitos passivos sejam titular a 1 de Janeiro deduzida de € 1.200.000

- **Cônjuges casados sob o regime de comunhão** - possibilidade de identificação dos bens próprios e bens comuns, através de declaração conjunta (actualiza a matriz)

- **Não exercício de opção pela tributação conjunta** - soma dos VPT de cada cônjuge, deduzido de € 600.000

Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)

Taxas:

- **Pessoas colectivas e entes equiparados** – 0,4%

- **Pessoas singulares ou herança indivisa:**
  - 0,7% até VPT €1.000.000 (calculado antes da dedução)
  - 1% VPT > €1.000.000
  - 1,5% VPT > €2.000.000

- **Prédios detidos por entidades sujeitas a regime fiscal mais favorável** – 7,5%

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

Categoria F

(Rendimentos Prediais)

Categoria B

(Rendimentos Empresariais e Profissionais)

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

Categoria F (Rendimentos Prediais)

- Tributação das rendas efectuada autonomamente à taxa de 28% (excepto opção pelo englobamento)
- Regime de redução de taxas no arrendamento de longa duração:

Período de duração inicial do contrato (renovação)	Taxa de IRS
≥ 2 anos e inferior a 5 anos	26%
≥ 5 anos e inferior a 10 anos	23%
≥ 10 anos e inferior a 20 anos	14%
20 anos ou mais	10%

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

Categoria F (Rendimentos Prediais)

Deduções para determinação do rendimento tributável

Regra:

Gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos que se encontrem devidamente documentadas (ex.º: despesas de manutenção e de conservação, condomínio, seguro de incêndio, IMI e AIMI e Imposto do Selo)

Excepções:

- Gastos de natureza financeira
- Depreciações
- Mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração

Incentivos à reabilitação urbana e Programa de Arrendamento Acessível (artigo 71.º/7 do EBF)

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português **são tributados à taxa de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

Categoria B (Rendimentos Empresariais e Profissionais)

Determinação do Rendimento líquido (englobamento obrigatório)

Contabilidade organizada

Rendimento líquido determinado com base nas regras do IRC

Regime simplificado

Rendimento líquido determinado com base na aplicação de um coeficiente que presume os gastos dedutíveis (0,95)

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

Categoria B (Rendimentos Empresais e Profissionais)

Rendimento anual abaixo do €200.000	• Simplificado: regra • Contabilidade organizada: opção
Rendimento anual abaixo do €200.000	• Contabilidade organizada (obrigatório)

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

Categoria B (Rendimentos Empresariais e Profissionais)

Regime de contabilidade organizada (obrigações acessórias):

- Apresentação de declaração de início de actividade
- Contratação de contabilista certificado
- Emissão de facturas-recibo (“recibos verdes”)

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC)

Determinação da matéria colectável

- **Pessoas colectivas com sede ou direcção efectiva em território português** – o lucro apurado de acordo com a contabilidade, deduzido de: (i) Prejuízos fiscais e (ii) Benefícios fiscais
- **Pessoas colectivas não residentes em território português** – O rendimento global, correspondente à soma algébrica dos rendimentos das diversas categorias consideradas para efeitos de IRS e, bem assim, dos incrementos patrimoniais obtidos a título gratuito, deduzido de: (i) Gastos comuns e outros imputáveis aos rendimentos sujeitos a imposto e (ii) Benefícios fiscais

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC)

Taxas

- Pessoas colectivas com sede ou direcção efectiva em território português - 21% (17% aplicável aos primeiros 25.000€ no caso de PME)
- Pessoas colectivas não residentes em território português – 25%
- Derrama Municipal: até 1,5%
- Derrama Estadual: 3%, 5% e 9% aplicável aos lucros superiores a € 1.500.00, € 7.500.00 e € 35.000.000, respectivamente

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Regra: Isenção (artigo 9º n.º 29 do Código do IVA):

Excepções:

- As situações de renuncia à isenção
- As prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de campismo
- A locação de áreas para recolha ou estacionamento colectivo de veículos
- A locação de máquinas e outros equipamentos de instalação fixa, bem como qualquer outra locação de bens imóveis de que resulte a transferência onerosa de exploração de estabelecimento comercial ou industrial
- A locação de espaços para exposições ou publicidade

Obrigado!

ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

>>>> de volta ao ARRENDAMENTO

JURISPRUDÊNCIA

no

ARRENDAMENTO

Regina Santos Pereira

29 Março 2022

1º ACÓRDÃO

ACÓRDÃO STJ 16/11/2021

2578/18.3YLPRT.L1.S1

I.

A arrendatária que, em resposta à comunicação do senhorio da sua intenção de fazer transitar o arrendamento para o NRAU, atualizando a renda e estipulando um prazo de duração do contrato de 5 anos, **invoca a qualidade de "microentidade" sem, todavia, juntar documento comprovativo** dessa condição, só o fazendo mais tarde, **não fica impedida de beneficiar do regime previsto nos arts. 51.º, n.º 4, e 54.º, do NRAU.**

II.

Perante a invocação, pela arrendatária, da referida condição de "microentidade", e sua comprovação, e na ausência de acordo das partes, não fica o arrendamento submetido ao NRAU.

2º ACÓRDÃO

ACÓRDÃO STJ 4/11/2021

427/19.4YLPRT.L1.S1

O procedimento especial de despejo **é um processo de natureza urgente** e por isso o prazo de interposição de recurso é de **quinze dias**, nos termos conjugados dos nºs 5 e 8 do artigo 15º-S (aditado à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pela Lei n.º 31/12, de 14 de agosto) e do artigo 638º, nº1, segunda parte do Código de Processo Civil

3º ACÓRDÃO

ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DE JURISPRUDÊNCIA
Nº 2/2021
STJ 5/08/2021
1268/16.6T8FAR.E1.S2-A

A **venda,** em sede de processo de insolvência, de imóvel hipotecado, com arrendamento celebrado subsequentemente à hipoteca, **não faz caducar os direitos do locatário** de harmonia com o preceituado no artigo 109.º, n.º 3, do CIRE, conjugado com o artigo 1057,º do Código Civil, **sendo inaplicável o disposto no n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil**

4º ACÓRDÃO

ACÓRDÃO STJ 13/04/2021

10383/18.0T8LSB.L1.S1

I.
Quando apenas se pretenda a transição para o NRAU e não também a actualização da renda, **não é exigível que a comunicação do senhorio prevista no artigo 50.º do NRAU** contenha todas as indicações elencadas nas suas alíneas.

II.
A falta da indicação do valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e s. do CIMI, e da cópia da caderneta predial urbana a ele referente não prejudica a eficácia daquela comunicação, operando-se por via dela o único efeito visado, ou seja, a transição do contrato para o NRAU.

QUESTÕES*

https://www.youtube.com/playlist?list=PLAOIEYezmy6lsOexGJG2YpEaA6NkFCQ_6

QUESTÃO 1

"No caso de denúncia para habitação própria permanente do senhorio, qual é a posição do colega se o arrendatário tiver mais de 65 anos. É possível ou não é possível?"

RESPOSTA

RESPOSTA

QUESTÃO 2

"Tendo em conta que se trata de um contrato de arrendamento (contrato sinalagmático), se ficar inutilizável uma parte da casa dará lugar a uma redução do quantitativo da renda?"

RESPOSTA

RESPOSTA

RESPOSTA

QUESTÃO 3

"Ao fim de 10 anos foi entregue o locado ao senhorio com as paredes sujas de alguma forma pela utilização (decurso do tempo). Há algum dever de reparação por parte do arrendatário nesta situação?"

RESPOSTA

* A presente compilação transcreve, sem revisão, as questões colocadas pelos Advogados aos oradores relativamente a cada temática no final da conferência. As respostas apresentadas encontram-se no vídeo da conferência disponibilizado no canal de Youtube do Conselho Regional de Lisboa.

QUESTÃO 4

«Tenho uma sentença em que o juiz veio constituir a favor do cônjuge (processo de divórcio) – a casa de morada de família é propriedade de um dos cônjuges – o tribunal veio constituir a favor da pessoa que lá mora (que não é proprietária nem meeira) um arrendamento. O arrendamento que o tribunal constituiu diz só isto "fica sujeita ao regime da renda condicionada" e estipula uma renda.»

RESPOSTA

QUESTÃO 5

"Herança indivisa com bens imóveis. O cabeça de casal decidiu arrendar os imóveis. Não tem o acordo dos restantes herdeiros, mas no âmbito dos seus poderes vai arrendar. Relativamente às rendas, em termos de IRS, irá depois passar os recibos em nome da herança indivisa ou individualmente em nome dos herdeiros todos?"

RESPOSTA

QUESTÃO 6

"Relativamente à renúncia à isenção de IVA que falou no final: é possível reverter depois essa renúncia?"

RESPOSTA

QUESTÃO 7

"A pergunta está relacionada com as providências contra o comportamento que consubstanciam um assédio no arrendamento. Caso concreto: era um contrato vinculístico que em 2013 transitou para o NRAU. Um contrato a prazo certo de 5 anos. Em 2018 se renovou por outros 5 anos, não tendo havido oposição à renovação. Neste momento os arrendatários receberam uma comunicação do senhorio para abandonar até junho deste ano o imóvel. Esta situação, no meu ponto de vista, consubstancia um assédio nos termos que foram abordados. Neste caso o cálculo da indemnização será, não havendo um término deste assédio, até ao fim do prazo do contrato vigente, ou seja, até final de 2023?"

RESPOSTA

QUESTÃO 8

"Perante um cliente cujos rendimentos são exclusivamente prediais (advêm de rendas), já disse ao cliente que, na minha perspetiva, que achava, do ponto de vista fiscal, mais útil constituir uma empresa gestora precisamente para alterar a tributação. Pelo menos mudar a taxa e criar a possibilidade de outro tipo de dedução. Qual a sua opinião?"

RESPOSTA

QUESTÃO 9

"No caso da denúncia livre por parte do arrendamento após o contrato de arrendamento ter durado um terço do contrato. Sendo um contrato de 2 anos, o arrendatário tem que fazer a denúncia com um pré-aviso de 120 dias. A minha questão é se o arrendatário pode fazer essa denúncia enquanto está a decorrer o prazo mínimo ou se tem que aguardar pelo decurso do prazo para fazer a denúncia acrescendo o prazo da denúncia à duração do arrendamento."

RESPOSTA

FICHA TÉCNICA

Título

de volta ao Arrendamento

Edição

Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

Rua dos Anjos, 79

1050-035 Lisboa

T. 21 312 98 50 E. crlisboa@crl.oa.pt

www.oa.pt/lisboa

Coordenação

João Massano

Centro de Publicações

Ana Dias

Marlene Teixeira de Carvalho

Colaboradores

Isabel Carmo

Susana Rebelo

Sofia Galvão