



# A reforma do novo regime do arrendamento urbano

**Nelson Tereso**  
Advogados . Attorneys At Law  
Rua Dr. Augusto Batalha, 8, 3.º - Dto.  
2600-417 Alhandra - Portugal

nelsontereso@nelsonteresoadvogados.com  
nelsontereso-136921@adv.ao.pt  
nelsontereso@mail.telepac.pt  
www.nelsonteresoadvogados.com

Perante a entrada em vigor da nova Lei do Arrendamento Urbano, que traz significativas alterações ao regime existente até agora, pareceu-me muito pertinente abordar este tema, se bem que com o cuidado de ir apenas aos pontos mais importantes, na medida em que se trata de uma legislação algo complexa.

A legislação portuguesa, no que ao arrendamento urbano diz respeito, seja para fins habitacionais, seja para fins não habitacionais (o chamado arrendamento comercial), tem sido muito abundante, principalmente nos últimos tempos, sendo que toda esta recente diversidade legislativa tem tido como intuito adaptar o regime jurídico do arrendamento urbano à realidade dos tempos que correm.

O regime jurídico do arrendamento urbano sempre privilegiou e beneficiou os arrendatários, em detrimento dos senhorios. E são exemplos disso as dificuldades inerentes à actualização das rendas, muitas delas completamente desfa-

sadas da realidade, os constantes e sucessivos entraves à denúncia dos contratos de duração indeterminada (os chamados contratos de cariz vinculístico), as transmissões por morte dos primitivos arrendatários para quem com eles residisse, com manutenção do valor da renda, entre outros.

Tudo isto levou a um desinteresse quase total por parte de muitos senhorios em relação aos seus bens imóveis, senão vejamos: as rendas estiveram congeladas durante anos e anos pelo que, actualmente, mal chegam para cobrir as despesas fiscais que os proprietários têm com os imóveis, como o pagamento do IMI, quanto mais para permitir a manutenção das casas ou sequer o seu melhoramento. Na verdade, não é com rendas de 30,00 euros ou 40,00 euros (ou até menos) que um senhorio consegue fazer obras de fundo, muitas delas urgentes e fundamentais, a prédios com mais de 50 anos. Ora, isto conduz necessariamente a uma degradação galopante e irreversível

dos imóveis.

Pior, a lei permite aos arrendatários que se substituem aos senhorios e tomem a iniciativa de proceder às chamadas obras necessárias, e que depois descontem o valor que suportaram com as mesmas na renda. Ou seja, na prática, os arrendatários que tomem esta iniciativa podem depois passar meses ou anos sem pagar renda, até perfazer o valor gasto com as obras que eram da competência do senhorio e que, por inércia deste, tiveram eles de as fazer.

Esta é uma situação lamentável e deveras injusta para os senhorios, e que não lhes deixa qualquer margem de manobra, pois ou fazem eles as obras a um preço que não lhes dá qualquer rendimento, ou arriscam-se a deixar de receber as parcas rendas a que têm direito e a ter prejuízo.

Esta é apenas uma das razões pela qual a grande maioria dos imóveis mais antigos se encontra numa situação precária (aqueles que ainda estão arrendados), ou devolvidos (com a morte dos inquilinos, os senhorios que não têm dinheiro para investir numa remodelação, acabam por deixar as casas ao abandono, pois encontram-se demasiado degradadas, fruto de vários anos de habitação sem as necessárias obras de conservação). Esta protecção excessiva aos arrendatários provocou este efeito de "pescadinha de rabo na boca": as rendas são tão baixas que os senhorios não têm como suportar obras de manutenção, conservação e, muito menos, obras de fundo, todas elas essenciais em prédios tão velhos; por outro lado, os inquilinos acham que as obras em causa não são competência sua, queixam-se das condições do locado e recusam uma actualização da renda porque o locado está degradado; nos casos mais críticos, em que não é possível evitá-las, os próprios arrendatários tomam a iniciativa de realizar as obras urgentes, a expensas dos senhorios...



Certamente muitos de vós terão imóveis em Portugal e encontram-se numa situação similar à descrita, com rendas irrisórias e com imóveis em avançado estado de degradação.

Em 2006, o legislador tentou, pela primeira vez, reverter esta situação, introduzindo alterações significativas ao regime do arrendamento urbano, nomeadamente a secção referente à actualização das rendas.

No entanto, e porque não há bela sem senão, o regime de actualização das rendas impunha aos senhorios uma série de requisitos, sem os quais não era possível avançar e concretizar a tão desejada (e necessária) actualização das rendas. Na verdade, o senhorio tinha de passar por uma série de etapas, a mais difícil a avaliação camarária, cujo resultado tinha de ser no mínimo "Bom", no que ao estado de conservação diz respeito, tarefa virtualmente impossível nos prédios antigos e extremamente degradados.

Conseguir um tal resultado era, só de si, uma tarefa extremamente difícil e, os poucos que o conseguiam, enfrentavam outro problema: relativamente aos inquilinos com grau de incapacidade superior a 60% (categoria minoritária), ou com mais de 65 anos (maioria), a actualização teria que ser feita em 10 anos, facto que desmotivou muita gente de o fazer, pois, ao fim desses dez anos, já a renda estaria desactualizada novamente, pois a actualização era calculada em

relação ao ano de início, além de que era demasiado demorada.

Felizmente, com a reforma do regime do novo arrendamento urbano (NRAU), foram finalmente tomadas iniciativas favoráveis aos senhorios. Uma delas, e possivelmente a mais importante, foi a relativa à actualização das rendas.

Com efeito, actualmente a actualização das rendas está muito mais fácil e célere, bastando muitas vezes uma simples negociação entre as partes. Para uma melhor percepção, passamos a exemplificar:

O senhorio, face a uma renda de 40,00 euros, toma a iniciativa de comunicar ao arrendatário a sua vontade de actualizar a renda para 450,00 euros;

O arrendatário não concorda e contrapropõe com 200,00 euros.

Não há lugar a nova contra-proposta por parte do senhorio, sendo que este tem apenas 3 hipóteses:

1. Aceita os 200,00 euros, sendo que este valor lhe será devido logo no 2.º mês a seguir à aceitação da proposta do inquilino;

2. Não aceita e procede a uma actualização com base no valor do locado, caso que a actualização da renda terá como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, ou seja, se o locado estiver avaliado em 40.000,00 euros, a actualização da renda não poderá ultrapassar os 2.666,67 euros anuais; ou

3. Não aceita e denuncia o contrato de arrendamento,

caso em que terá de pagar ao inquilino uma indemnização igual a 5 anos (60 meses) de rendas resultantes do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário, ou seja, no caso concreto uma indemnização de  $60 \times 325 = 19.500,00$  euros. Ainda que 200,00 euros seja um valor baixo em relação ao actual mercado imobiliário, é preferível aos 40,00 euros iniciais e bem mais apelativo em relação à indemnização.

O problema subsiste, porém, em relação aos arrendatários com mais de 65 anos de idade e agora também em relação aos mais carenciados, com rendimento anual bruto inferior a cinco retribuições mínimas nacionais, casos em que as actualizações têm os seguintes limites:

No caso da idade: a actualização anual não pode ultrapassar 1/15 do valor do locado, resultante da avaliação efectuada nos termos do artigo 38.º do Código do IMI;

No caso da carência económica: a actualização tem sempre como limite 1/15 do valor do locado, mas é calculada em função do rendimento anual do agregado do arrendatário, nos seguintes termos:

25% do rendimento anual;  
17% do rendimento anual, quando o rendimento mensal do agregado seja inferior a 1.500,00 euros;

10% do rendimento anual, quando o rendimento mensal do agregado seja inferior a 500,00 euros.

Nestes casos de excepção, a vantagem está em estas limitações vigorarem apenas por um período de 5 anos, findo o qual o senhorio poderá promover a transição para o NRAU, com nova proposta de actualização da renda, sendo que o inquilino não poderá voltar a invocar os mesmos argumentos. Este é um assunto muito complexo, com muitos regimes de excepção e que não pode ser aqui explicado na sua totalidade, mas ficam aqui as apreensões mais importantes, que consideramos mais úteis aos leitores.

**LIMOUSINES EM PORTUGAL**  
Serviços para todo o país

Se vai casar ou festejar,  
O Victor deve chamar!  
Uma limousine alugar,  
Para mais tarde recordar!

www.victorlimousines.net // geral@victorlimousines.net  
Contacte Victor 011 351 934 090 386  
Batalha, Portugal