



CIRCULAR

N/ REF^a: 18/2019

DATA: 01/03/2019

ASSUNTO: Informação NRAU II (obras)

Exmos. Senhores,

Em complemento da nossa circular 16/2019 junto se remete informação do nosso consultor jurídico relativa ao NRAU II (obras).

Com os melhores cumprimentos,

Ana Vieira
Secretária-Geral

- INFORMAÇÃO -

— Alteração ao Código do NRAU e ao Código Civil (Arrendamento não Habitacional) – (II) —

Pela Lei nº 13/2019, de 12-2, foram também introduzidas alterações ao Decreto-lei nº 157/2006, de 8-8, que institui o regime jurídico das obras em prédios arrendados. Referiremos às que dizem respeito ao arrendamento não habitacional.

Artigo 6º – Denúncia para remodelação ou restauro)

I. Como se expôs na Informação de 21/02/2019, anexa à Circular nº 16/2019, o senhorio, que denuncie o contrato para realização de obras de remodelação ou restauro profundos, deve pagar indemnização ao arrendatário (cfr. Art 1110º-A C.Civil).

II. O montante da indemnização a pagar, quando se trate de realização de obras de remodelação ou restauro profundos – que era de dois anos de renda -, passa a ter estes dois anos de renda como valor *mínimo*.

Por outro lado, se faltar acordo sobre a alternativa a proporcionar ao arrendatário (pagamentos de indemnização/realojamento), este deverá ser realojado por período não inferior a cinco anos. A indemnização só será paga se o arrendatário não aceitar o proposto (até agora, o regime supletivo era o pagamento de indemnização).

Art. 7º (Denúncia para demolição)

Em caso de denúncia do arrendamento para demolição do prédio, passa a aplicar-se o novo regime do art. 6º: pode, por acordo, optar-se entre realojar o arrendatário ou indemnizá-lo. Até agora, o único regime aplicável era o da indemnização.

Art. 5º-A (Novo) (Vicissitudes contratuais em caso de demolição ou obras de remodelação ou restauro profundos)

Quando o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos, suspende-se a execução do contrato de arrendamento pelo período do decurso daquelas. Em caso de demolição ou de obras em que não seja previsível que, dadas as novas características do locado, possa manter-se o arrendamento, o senhorio pode denunciar o contrato.

Não há razão para considerar que esta disposição não é aplicável aos arrendamentos não habitacionais.

Art. 9º B – (Suspensão)

Quando haja suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos pelo período do decurso das obras, o senhorio fica obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse período, com o mesmo valor de renda e encargos do contrato.

Art. 22º A – (Execução de obras pelo arrendatário)

Nos termos do art. 1036º do Código Civil (C. Civil), se o locador estiver em mora quanto à obrigação de fazer reparações ou outras despesas no locado, que sejam urgentes e não se compadeçam com as delongas de processo judicial, pode o arrendatário realizá-las, com direito ao seu reembolso. Quando as obras forem de tal modo urgentes que não se compadeçam com delongas, pode o arrendatário realizá-las, também com direito a reembolso, independentemente de mora do locador.

Os novos arts. 22º-A e 22º-D do Decreto-Lei nº 157º/2006, de 08/08, introduzidas pela Lei n 13/2019, de 12/02, estabelecem o procedimento que o arrendatário deve seguir

para realizar essas obras, nomeadamente quanto à comunicação ao senhorio (art. 22º-C) e compensação devida pelas obras realizadas a cargo do arrendatário (art. 22º-D).

ASM

26-02-2019