



CIRCULAR

N/REF^a: 01/15

DATA: 05/01/2015

Assunto: NRAU

Exmos. Senhores,

Junto se envia para conhecimento, informação relativa ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, conforme resultante da alteração pela Lei n.º 79/2014, de 19/12.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Vieira
Secretária-Geral

– INFORMAÇÃO –

Assunto: **Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), conforme resultante da alteração pela Lei nº 79/2014, de 19-12**

Nota Prévia

A presente informação versa os principais aspectos do novo regime do arrendamento urbano para fins não habitacionais (normalmente designado arrendamento comercial), tal qual resulta das alterações recentemente introduzidas pela Lei 79/2014. Salientaremos, sem a preocupação de sermos exaustivos, as principais alterações trazidas pela nova lei.

I - Denúncia do contrato. As obras de remodelação ou restauro profundos

1. Nos termos do art. 1101º do Código Civil (C. Civil), o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento de duração indeterminada (sem prazo) nos seguintes casos:

- a) necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1º grau;
- b) para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado;
- c) mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretende a cessação.

2. Se a denúncia tiver por fundamento a realização de obras de recuperação ou restauro profundos, a comunicação para denúncia deve ser acompanhada, sob pena de ineficácia (e este é um regime que resulta da Lei 79/2014), de:

- a) comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efectuar no locado;
- b) termo de responsabilidade do técnico autor do projecto, que ateste que a operação urbanística reúne os pressupostos legais deste tipo de obras e as razões que obrigam à desocupação do locado (art. 1103º/2 C. Civil).

3. A denúncia com o fundamento referido no número anterior deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada dos seguintes documentos:

- a) alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia;
- b) documento emitido pela Câmara Municipal que ateste que a operação urbanística constitui, de facto, uma obra de demolição ou de remodelação ou restauro profundos (art. 1103º/3 C. Civil)).

4. Nos contratos para fins não habitacionais celebrados antes de Outubro de 1995, a denúncia pelo senhorio para realização de obras de remodelação ou restauro profundos ou para demolição confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, independentemente do estipulado no contrato e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio. O regime de compensação é idêntico ao aplicável às benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa fé (arts. 1273º a 1275º C. Civil).

II - Renovação dos contratos a prazo

Os contratos de arrendamento não habitacional, celebrados após Outubro de 1995, que tenham estipulado prazo de duração, renovam-se automaticamente, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos (eram dois anos), se outro prazo superior não tiver sido estipulado (art. 26º/3 NRAU).

III - Actualização de renda

Nos contratos não habitacionais anteriores a Outubro de 1995, são admitidas a transição para o NRAU e a actualização da renda, nos (novos) termos que se descrevem de seguida.

1. A transição para o NRAU e a actualização de renda dependem de iniciativa do senhorio, que deve comunicar, por escrito, a sua intenção ao arrendatário, indicando (art. 50º NRAU):

a) novo valor da renda, tipo e duração do contrato propostos;

b) o valor do locado, avaliado nos termos do Código do IMI;

c) cópia da caderneta predial urbana;

d) que o prazo de resposta pelo arrendatário é de 30 dias;

e) o conteúdo que a resposta pelo arrendatário pode apresentar;

f) as circunstâncias que o arrendatário pode invocar na resposta (adiante indicadas);

g) as consequências da falta de resposta (adiante indicadas).

2. O arrendatário dispõe de 30 dias para responder ao senhorio (art. 51º NRAU). A falta de resposta do arrendatário vale como aceitação da renda, bem como do tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio (art. 31º/9 NRAU *ex vi* art. 51º/7 NRAU).

3. O arrendatário, na sua resposta, pode (art. 51º/3 NRAU):

a) aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;

b) opor-se ao valor da renda, propondo um novo valor (os termos da oposição pelo arrendatário não sofreram alteração pela Lei 79/2014 e vêm regulados no art. 33º/1 a /7 NRAU *ex vi* art. 52º NRAU);

c) pronunciar-se sobre o tipo e a duração do contrato, independentemente de ter aceite ou não o novo valor proposto para a renda;

d) denunciar o contrato.

e) **invocar – e comprovar – que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa (art. 51º/4-a) NRAU);**

f) invocar que no locado funciona uma pessoa colectiva de direito privado sem fins lucrativos, declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa colectiva de direito privado que prossiga uma actividade declarada de interesse nacional (art. 51º/4-b) NRAU).

4. De acordo com a nova redacção dada pela Lei 79/2014 ao art. 51º/4 NRAU, **microempresa** é aquela que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes:

a) total do balanço: €2 milhões;

b) volume de negócios líquido: €2 milhões;

c) número médio de empregados durante o exercício: 10.

5. Caso o arrendatário invoque uma das circunstâncias referidas no parágrafo anterior (ser microempresa ou pessoa colectiva de interesse público ou de interesse nacional ou municipal), o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo ou, na falta deste, no prazo de 5 anos a contar da recepção pelo senhorio da resposta do arrendatário (art. 54º/1 NRAU). Durante estes 5 anos, o valor actualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, sendo o valor do locado o da avaliação feita nos termos do Código do IMI (art. 54º/2 NRAU).

6. Findo o referido prazo de transição de 5 anos, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU (segue-se o processo de actualização que referimos estar

consagrado no art. 50º NRAU - cfr. III-1.), com as seguintes especificidades (art. 54º/6 NRAU):

- a) o arrendatário não pode voltar a invocar as circunstâncias excepcionais do art. 51º/4 NRAU);
- b) **no silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se (doravante) celebrado pelo prazo de três anos** (eram 2 anos até à Lei 79/2014); durante estes três anos, as actualizações de renda pelo senhorio seguem, na falta de acordo entre as partes, os critérios de actualização gerais (coeficiente de actualização geral publicado no Diário da República), tendo a renda os limites que referimos para o período de transição de 5 anos (art. 54º/6 NRAU).

IV - Transmissão por morte do arrendatário

Por morte do arrendatário não habitacional, o arrendamento caduca, salvo existindo no locado sucessor que nele explore, há mais de três anos, estabelecimento comercial em comum com o arrendatário primitivo (art. 58º NRAU).

V - Aplicação no tempo. Processos em curso

Todas as regras a seguir enunciadas resultam do art. 6º da Lei 79/2014.

1. O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data (art. 59º/1 NRAU).
2. As alterações introduzidas pelas normas da Lei 79/2014 aplicam-se aos procedimentos de transição para o NRAU que se encontrem pendentes na data da sua entrada em vigor (19-01-2015), sem prejuízo dos direitos e obrigações decorrentes dos actos já praticados.

3. Existindo procedimentos de transição para o NRAU em curso, o arrendatário pode invocar quaisquer das (novas) circunstâncias previstas no art. 51º NRAU (cfr. *supra* - em III-3. - os termos da resposta do arrendatário a proposta de transição para o NRAU com actualização de renda pelo senhorio), mediante comunicação a dirigir ao senhorio até 30 dias após a entrada em vigor da Lei 79/2014, desde que, nesta data, ainda não tenha recebido a resposta do senhorio à sua contraproposta (referida em III-3.).

4. Nos contratos de arrendamento não habitacionais, cuja renda já tenha sido actualizada em consequência da não aceitação pelo senhorio da renda proposta pelo arrendatário (art. 33º/5-b) NRAU), o arrendatário pode invocar uma das circunstâncias previstas no art. 51º/4 (novos critérios de definição de microempresa, etc.), no prazo de 30 dias a contar da data da entrada em vigor da Lei 79/2014, desde que comprove a realização de investimentos no locado ou em equipamentos para ele especificamente vocacionados posteriores a 2009, não podendo o senhorio opor-se, neste caso, a uma renovação do contrato por um período de 3 anos, sem prejuízo da aplicação dos coeficientes gerais de actualização de rendas.

ASM

23-12-2014