



AS NOVAS REGRAS DO ARRENDAMENTO (NRAU)

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, com entrada em vigor em 12 de novembro de 2012, veio introduzir várias alterações ao regime do arrendamento urbano, tendo tido como principais objetivos a atualização das rendas, a minimização dos conflitos entre as partes e a dinamização do mercado do arrendamento.

A primeira alteração de monta é a respeitante à forma: doravante, todos os contratos devem observar a forma escrita, norma que apenas se aplica aos contratos que hajam sido celebrados após a entrada em vigor da nova lei.

Para os casos de arrendamento urbano para fins habitacionais, deixa de existir prazo mínimo para

os contratos, sendo que, com esta alteração, em caso de silêncio das partes (no regime anterior o contrato tinha-se como celebrado por tempo indeterminado), o contrato considera-se celebrado pelo prazo certo de dois anos.

No que respeita à transmissão por morte do arrendatário, verificaram-se várias alterações: por um lado, este direito não se verifica se o beneficiário da transmissão tiver uma alternativa imediata de alojamento num outro imóvel do qual seja proprietário ou arrendatário; por outro, quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da

PORTO

R. Sta. Catarina,
1480, 4.º, S. 4.3
4000-448
Porto Portugal

SÃO PAULO

Rua Januário
Miráglia, 88
04507-020 São
Paulo - SP - Brasil

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
NA PROCURA DAS MELHORES
SOLUÇÕES.

Os poderes de modificação ou extinção do contrato, agora conferidos ao senhorio, podem variar em função de fatores inerentes à vida do arrendatário

morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU.

Verificaram-se também significativas alterações quanto à atualização extraordinária das rendas nos contratos mais antigos, por iniciativa do senhorio. Nesta matéria dá-se maior importância às negociações entre as partes, estabelecendo-se também amplas possibilidades de tais contratos deixarem de ter impedimentos ao direito de livre denúncia do senhorio, conferindo-lhe o direito de denunciar o contrato mediante o pagamento de uma indemnização (60 meses de renda) quando não cheguem a acordo sobre o valor da nova renda. Os poderes de modificação ou extinção do contrato, agora conferidos ao senhorio, podem variar em função

O Balcão Nacional do Arrendamento, agora criado, tem como principal função assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo

de fatores inerentes à vida do arrendatário

Assim, a extinção do contrato por vontade do senhorio fica excluída no caso de o arrendatário ter 65 ou mais anos de idade, ou grau de incapacidade comprovada superior a 60%. Para além disso, o valor da nova renda pode achar-se por via negocial entre as partes, ou por recurso a uma equação matemática

baseada em fatores inerentes ao valor patrimonial do imóvel e em variantes de base subjetiva respeitantes ao rendimento e à idade do arrendatário.

Com a nova lei, o âmbito de aplicação da ação de despejo é reduzido, em consequência da

AS NOVAS REGRAS DO ARRENDAMENTO



alteração do art. 1103º, que desjudicializou as hipóteses de denúncia motivada – denúncia para habitação e denúncia para demolição ou realização de obra –, operando hoje por comunicação ao arrendatário, da qual conste de forma expressa o fundamento de denúncia.

Finalmente, referência à criação do Procedimento Especial de Despejo (PED). Este é um meio processual destinado a efetivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes.

PORTO

R. Sta. Catarina,
1480, 4º, S. 4.3
4000-448
Porto Portugal

SÃO PAULO

Rua Januário
Miráglia, 88
04507-020 São
Paulo - SP - Brasil