

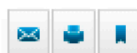
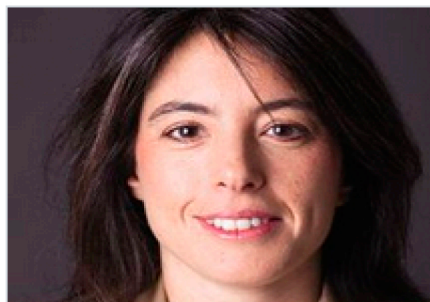
## Arrendamento – novas propostas de modificação a caminho

TERESA FREIRE, SÓCIA DA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

PBBR 2014/10/01 00H00

No passado dia 11 de setembro, decorrido pouco mais que um ano e meio sobre a entrada em vigor da reforma do Novo

Regime do Arrendamento Urbano (aprovação pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto), foi aprovada, em Conselho de Ministros, uma proposta de alteração a esse regime. Na data em que se escreve este artigo ainda não foi possível ter acesso ao texto aprovado em Conselho de Ministros.



De qualquer forma conhecem-se as alterações em discussão e conhecem-se as principais inovações propostas pelo Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. Tais alterações resultam essencialmente do trabalho desenvolvido pela Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano que entendeu que alguns aspetos careciam de ajustamentos.

Prevê-se que as alterações propostas incidam sobre o regime transitório do NRAU, isto é, incidam sobre o regime aplicável aos contratos antigos (contratos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU – 1990 - e contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-lei 257/95).

Prevê-se ainda que a proposta aprovada em Conselho de Ministros que será agora apresentada à Assembleia da República recaia, essencialmente sobre os seguintes aspetos: (i) obrigação do senhorio que pretenda dar início ao processo de atualização de renda informar o arrendatário quer das consequências associadas à falta de resposta quer das circunstâncias que este pode invocar em sua defesa (ii) deixar de ser obrigatória a comprovação anual da situação de deficiência económica passando tal prova a ser exigível apenas a pedido do senhorio (iii) possibilidade de acesso ao Balcão Nacional do Arrendamento mesmo sem a prova do pagamento do imposto do selo, desde que o senhorio comprove que a liquidação de IRS ou de IRC relativa aos últimos 4 anos incluem as rendas relativas ao locado (iv) possibilidade do arrendatário poder reclamar de incorreções na inscrição matricial (v) alargamento do prazo contratual após o período transitório (para os arrendatários não habitacionais que beneficiem do regime de proteção) de 2 para 3 anos, criando-se requisitos especiais nos casos em que a renda já tenha sido atualizada (vi) alargamento do universo de arrendatários que podem invocar o regime de proteção passando a incluir as microempresas (até 10 trabalhadores e até 2 milhões de euros de balanço ou volume de negócios).

Desconhecendo-se a redação concreta da proposta de lei que foi feita nesta matéria, devemos agora aguardar pela sua publicação para avaliar os seus potenciais resultados práticos, que, nalguns casos, parecem consubstanciar um retrocesso à Lei 31/2012, de 14 de Agosto.