

Flash Alert

Alterações Arrendamento Urbano

No dia 09 de julho foi aprovado um conjunto de alterações às regras do arrendamento urbano. As mudanças são significativas e têm como principal objetivo aumentar a oferta e reforçar a confiança no mercado de arrendamento.

Abaixo apresentamos as principais novidades para senhorios e arrendatários:

1. Maior facilidade em resolver o contrato de arrendamento por falta ou atraso no pagamento de renda, passando o senhorio a poder fazê-lo nos seguintes casos:
 - » Atraso no pagamento de 2 rendas;
 - » Atraso no pagamento de rendas por mais de 3 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses (regime atualmente em vigor exige mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses);
 - » Atraso no pagamento de rendas por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 18 meses.
2. O senhorio dispõe de um prazo mais alargado para reagir: o prazo de caducidade para resolução do contrato aumenta de 3 para 6 meses.
3. Fim da proibição de aumento da renda em mais de 2% nos novos contratos de arrendamento.
4. O senhorio pode exigir até 3 rendas adiantadas no momento da celebração do contrato, ao invés das atuais 2 rendas.
5. O valor da caução pode ser fixado livremente entre senhorio e arrendatário, sem o limite atual de 2 rendas.
6. O senhorio pode opor-se à renovação automática do contrato no fim do prazo acordado. Até agora, nos contratos habitacionais, essa oposição só produzia efeito 3 anos após a celebração do contrato.
7. O despejo e de pagamento de rendas em atraso passam a ser tratados num único processo, com vista a tornar as decisões mais rápidas.

8. Regras de transição para o NRAU nos contratos de arrendamento celebrados antes de 1990:

» **Arrendatários com menos de 65 anos:**

. **Rendimentos inferiores a 64.400 €/ano:** o contrato transita para o NRAU, mas a renda mantém-se congelada durante 5 anos.

. **Rendimentos iguais ou superiores a 64.400 €/ano:** o contrato transita para o NRAU e a renda pode ser atualizada até 1/15 do VPT (dividido por 12 meses);

» **Arrendatários com 65 anos ou mais, ou com grau de incapacidade igual ou superior a 60%:**

. **Rendimentos inferiores a 64.400 €/ano** - Sem transição para o NRAU (contrato mantém-se vitalício), com rendas congeladas. O IHRU subsidia a diferença entre a renda praticada até atingir 1/15 do VPT;

. **Rendimentos iguais ou superiores a 64.400 €/ano** - Sem transição para o NRAU (contrato mantém-se vitalício) e atualização da renda até 1/15 do VPT (dividido por 12 meses);

9. É criado um Fundo de Emergência Habitacional para apoiar famílias em situação de extrema vulnerabilidade que sejam objeto de despejo, assegurando-lhes apoio financeiro para alojamento ou realojamento.

10. Senhorios e arrendatários podem, se assim acordarem, comunicar entre si por meios eletrónicos.

Estas medidas constam de uma Proposta de Lei aprovada em Conselho de Ministros, ainda não votada na Assembleia da República, podendo o texto final sofrer alterações.