

ATUALIZAÇÃO DE RENDAS

Como funciona a atualização da renda no caso da transmissão para o novo regime de arrendamento urbano (NRAU)?

A transição para o NRAU e a atualização da renda dependem de iniciativa do senhorio que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando, sob pena de ineficácia:

- a) o valor da renda, o tipo e a duração do contrato que pretende;
- b) o valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), constante da caderneta predial urbana;
- c) Cópia da referida caderneta predial;
- d) Que o prazo de resposta é de 30 dias;
- e) O conteúdo que pode apresentar essa resposta, ou seja, indicar expressamente as opções de que dispõe o arrendatário,
- f) As circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente com a resposta, ou seja, o rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) e idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, bem como a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos;
- g) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das referidas circunstâncias

Qual o prazo de resposta do arrendatário?

O arrendatário tem o prazo de 30 dias, a contar da receção da comunicação do senhorio, para responder.

O que pode o arrendatário fazer?

- a) aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
- b) opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio contrapondo novo valor, tipo e duração do contrato;
- c) pronunciar-se quanto ao tipo e ou à duração do contrato proposto pelo senhorio;
- d) denunciar o contrato.

O arrendatário deve ainda, sendo caso disso, invocar, isolada ou cumulativamente, as seguintes circunstâncias:

- a) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) – para 2019 600*12*5 - €36.000,00 ;
- b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

No prazo de 30 dias, o arrendatário pode reclamar de qualquer incorreção na inscrição matricial do locado, junto do serviço de finanças competente. A referida reclamação não suspende a atualização da renda, mas quando determine a diminuição do valor da mesma, há lugar à recuperação, pelo arrendatário da diminuição desse valor desde a data em que foi devida a renda atualizada. O montante a deduzir a título de recuperação da diminuição da renda não pode ultrapassar, em cada mês, metade da renda devida, salvo acordo das partes ou cessação do contrato. A falta de resposta do arrendatário vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato, ficando este submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do segundo mês seguinte ao termo do prazo de 30 dias referido nos n.ºs 1 e 2 do artigo 31 do NRAU.

No caso de o arrendatário aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio, o que acontece?

Neste caso, a renda é atualizada e o contrato fica submetido ao NRAU, a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção da resposta. Quanto ao tipo e duração do contrato, ele considera-se celebrado pelo período de cinco anos, no caso de não se verificar acordo entre senhorio e arrendatário ou no silêncio das partes.

E não concordando com os termos apresentados pelo senhorio, como pode o arrendatário opor-se ao valor da renda, ao tipo ou à duração do contrato propostos e quais as consequências dessa oposição?

O arrendatário pode opor-se ao valor da renda, ao tipo ou à duração do contrato propostos pelo senhorio, propondo outros. Se o arrendatário manifestar oposição ao valor da renda proposta pelo senhorio mas não apresentar novo valor essa oposição vale como proposta de manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do senhorio. A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da renda, do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário.

Qual o prazo de que dispõe o senhorio para responder à contraproposta/oposição do arrendatário?

O senhorio, no prazo de 30 dias contados da receção da resposta do arrendatário deve comunicar se aceita ou não a proposta, sendo que a falta de resposta vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário.

Se o senhorio aceitar o valor da renda contraposto pelo arrendatário?

No caso de o senhorio aceitar o valor da renda contraposto pelo arrendatário, a renda é atualizada e o contrato fica submetido ao NRAU de acordo com o tipo e a duração acordados, a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio ou do termo do prazo de 30 dias que este dispõe para responder à contraposta do arrendatário.

No que diz respeito ao tipo ou duração do contrato, verificando-se o silêncio ou a falta de acordo entre as partes, ele considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos.

E se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário?

Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário pode denunciar o contrato, pagando a este uma indemnização equivalente a 5 anos de renda resultante do valor médio das rendas propostas por cada um deles.

Em alternativa, pode atualizar a renda, de acordo com os critérios previstos na lei, caso em que o contrato se considerará celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos, a contar da referida comunicação.

O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, sendo este o que corresponder à avaliação imobiliária. No caso de arrendatários com rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) e de idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, aplicam-se as regras especialmente previstas nos artigos 35.º e 36.º do NRAU.1

Se o senhorio pretender denunciar o contrato, qual o prazo para a respetiva produção de efeitos?

A denúncia do senhorio produz efeitos no prazo de seis meses a contar da receção da correspondente comunicação, devendo o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias. Este prazo de seis meses é, contudo, alargado até 1 ano, no caso de arrendatário que tenha a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ano ou o 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, mantendo-se a obrigação de o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

E no caso de se tratar de arrendatário com rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), como proceder?

O arrendatário, na sua resposta ao processo de atualização da renda desencadeado pelo senhorio, pode invocar e comprovar que o seu agregado familiar tem um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste no prazo de oito anos a contar da receção pelo senhorio da resposta do arrendatário.

No referido período transitório de oito anos, a renda pode ser atualizada da seguinte forma:

- a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado;
- b) O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI;
- c) O valor atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social:
 - i. A um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a);
 - ii. A um máximo de 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 1500 mensais;
 - iii. A um máximo de 15% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 1000 mensais;
 - iv. A um máximo de 13% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 750 mensais;
 - v. A um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 500 mensais.

Findo o período de oito anos o senhorio pode promover a transição do contrato de arrendamento para o NRAU e no silêncio ou falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, período de cinco anos.

E no caso de arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%?

Caso o arrendatário na sua resposta, invoque, e comprove ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência igual ou superior a 60%, poderá haver lugar a atualização de renda pelo valor negociado ou pelo valor do locado determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, exceto se se verificar simultaneamente uma situação de carência económica (agregado familiar tem um RABC inferior a cinco RMNA), situação em que o valor da renda é determinado nos termos da resposta anterior e vigora por um período de 10 anos, correspondente ao valor da primeira renda devida.

Findo o período de dez anos, o senhorio pode atualizar a renda, no entanto, a transição do contrato para o NRAU depende de acordo entre as partes.

QUANDO SE RENOVA O CONTRATO DE ARRENDAMENTO E PRAZOS PARA A OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

No fim do prazo inicial do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação. O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas é apenas de um ano, se o prazo do contrato for mais longo. A oposição à renovação tem de ser comunicada ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte:

	DURAÇÃO INICIAL OU RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	ANTECED. MÁX.
SENHORIO	IGUAL OU SUPERIOR A 6 ANOS	240 DIAS
	IGUAL OU SUPERIOR A 1 ANO E INFERIOR A 6 ANOS	120 DIAS
	IGUAL OU SUPERIOR A 6 MESES E INFERIOR A 1 ANO	60 DIAS
	INFERIOR A 6 MESES	1/3 DIAS
INQUILINO	IGUAL OU SUPERIOR A 6 ANOS	120 DIAS
	IGUAL OU SUPERIOR A 1 ANO E INFERIOR A 6 ANOS	90 DIAS
	IGUAL OU SUPERIOR A 6 MESES E INFERIOR A 1 ANO	60 DIAS
	INFERIOR A 6 MESES	1/3 DIAS

COMO PEDIR APOIO?

O apoio judiciário é pedido à Segurança Social. Vai precisar de entregar os documentos que comprovam a sua situação económica e o formulário de pedido de proteção jurídica, onde deve assinalar o campo 4.2 Apoio judiciário.

Se for uma pessoa, precisa de entregar: o formulário de pedido de proteção jurídica (MOD PJ 1 – DGSS), preenchido (com o campo 4.2 Apoio judiciário assinalado) e assinado uma fotocópia do seu documento de identificação (cartão de cidadão ou bilhete de identidade, ou autorização de residência, se for cidadão estrangeiro), a última declaração de IRS que apresentou e a nota de liquidação (se já tiver sido emitida), ou uma certidão passada pelas Finanças em como não tem rendimentos, caso não tenha a declaração de IRS, os seus recibos de vencimento dos últimos 6 meses, se for trabalhador por conta de outrem, ou as declarações de IVA dos últimos 2 meses, os comprovativos de pagamento e os recibos passados nos últimos 6 meses, se for trabalhador por conta própria, os comprovativos dos subsídios ou pensões que está a receber, se receber apoios que não sejam da Segurança Social, a caderneta predial atualizada ou a matriz predial passada pelas Finanças e uma cópia do comprovativo de aquisição dos bens imóveis que tenha (casas, terrenos, prédios), o comprovativo com o valor verificado no dia anterior ao da apresentação do pedido ou um comprovativo da aquisição dessa parcela de capital, se tiver ações ou participações numa empresa, os livretes e os registos de propriedade dos automóveis que tenha.

ONDE PEDIR?

O pedido de apoio judiciário pode ser entregue em qualquer serviço de atendimento ao público da Segurança Social, pessoalmente ou por correio, com todos os documentos que comprovam a situação económica de quem faz o pedido.

QUEM PODE PEDIR?

- cidadãos portugueses
- cidadãos da União Europeia
- estrangeiros e apátridas com autorização de residência válida num Estado-Membro da União Europeia que ofereça o mesmo direito aos cidadãos portugueses que tenham residência habitual num dos Estados-Membros da União Europeia, mesmo que o processo não vá decorrer nesse país
- associações
- fundações
- cooperativas
- sindicatos
- instituições religiosas

COMO CONTINUAR A VIVER AQUI?

MANUAL ANTI-DESPEJO

LARGO RESIDÊNCIAS

LISBOA
Câmara Municipal

BIP ZIP



BAIRROS e ZONAS de Intervenção Prioritária de Lisboa

TRANSMISSÃO POR MORTE

Qual é o regime aplicável à transmissão por morte no arrendamento para habitação?
O contrato não caduca por morte do titular do contrato quando lhe sobreviva:

- a) cônjuge com residência no locado;
- b) pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
- c) ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) filho ou enteado que convivesse com o primitivo arrendatário há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovativo de incapacidade igual ou superior a 60%.

Em que casos não se verifica o direito à transmissão por morte, no arrendamento para habitação, nos termos referidos na resposta anterior?
O direito à transmissão por morte não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País.

INFORMAÇÃO DOS APOIOS JURÍDICOS

Associação dos Inquilinos Lisbonenses
Avenida Almirante Reis 12, 1169-199 Lisboa
Telefone: 21 885 4280

Gabinete de Consulta Jurídica (GCJ) de Lisboa
Rua dos Anjos, nº 79-A, Lisboa
Horário: 10h00-12h30 / 14h00-17h30.
Contactos: telef. 210 061 621
e-mail - gcj@cdl.oa.pt

Serviço do Apoio Judiciário – Ordem dos Advogados,
Lisboa
Rua dos Anjos, nº 79-A, Lisboa

Preencher o formulário disponível neste link e entregar na Segurança Social
<http://www.seg-social.pt/documents/>

DURAÇÃO E OS PRAZOS DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada.

- Prazo Certo

Quando é prazo certo, a lei determina que o prazo mínimo é de 5 anos e o máximo é de 30. Excepto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos. Ou seja, o contrato pode prever períodos inferiores ou superiores.

Quando pode ser denunciado?

O senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato.

O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato. Após seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

- Duração indeterminada

Nestes casos, os prazos são livremente estabelecidos no contrato. Quando o contrato nada diz, presume-se que é esta a modalidade escolhida.

Quando pode ser denunciado?

O arrendatário pode denunciar o contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;
- b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos;
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.