ARRENDAMENTO URBANO

O QUE MUDA COM A PROPOSTA DE LEI N.º 103/XVII

O Governo encontra-se a preparar uma reforma do regime do arrendamento urbano: mais liberdade contratual, mecanismos mais fortes contra o incumprimento e despejos simplificados. Parte da proteção social dos arrendatários vulneráveis passa para o Estado.

Uma reforma que devolve liberdade aos senhorios

Estado	Próxima fase	Atenção
Aprovada na generalidade	Discussão e votação na especialidade	O texto final pode ainda sofrer alterações relevantes

Renda, atualização e caução

Renda inicial e atualização

REGIME ATUAL

Lei 56/2023: limite de 2% sobre a última renda na renda inicial de contratos subsequentes; limites legais à atualização anual.

PROPOSTA

Revogado o artigo 34.º e os limites à atualização: renda inicial e atualização livremente acordadas.

Caução e antecipação de rendas

REGIME ATUAL

Artigo 1076.º do CC: caução até 2 rendas; antecipação até 2 meses, com acordo escrito.

PROPOSTA

Caução livre quanto à forma e ao montante; antecipação até 3 meses, mantendo-se o acordo escrito.

Denúncia pelo senhorio

Denúncia imotivada

REGIME ATUAL

Artigo 1101.º, alínea c), do CC: pré-aviso de 5 anos, sem necessidade de justificação.

PROPOSTA

Pré-aviso reduzido para 3 anos.

Denúncia para obras ou demolição

REGIME ATUAL

Exige que da obra não resulte local com características equivalentes ao locado.

PROPOSTA

Requisito eliminado; exige-se comprovativo do início do procedimento urbanístico e indemnização ou realojamento.

Resolução por mora

REGIME ATUAL · ARTIGO 1084.º DO CC

- Mora igual ou superior a 3 meses, ou atrasos superiores a 8 dias em mais de 4 vezes em 12 meses
- Purgação da mora permitida
- Aviso exigido após o 3.º atraso

PROPOSTA

- Mora de 2 meses, ou atrasos superiores a 8 dias em mais de 3 vezes em 12 meses ou mais de 4 vezes em 18 meses
- Purgação da mora deixa de ser possível
- Aviso já após o 2.º atraso
- Caducidade do direito alargada de 3 para 6 meses

Preferência e transmissão por morte

Direito de preferência do arrendatário

REGIME ATUAL

Artigo 1091.º do CC: aplica-se quando o arrendamento tem duração superior a 2 anos.

PROPOSTA

Passa a exigir duração superior a 3 anos.

Transmissão por morte

REGIME ATUAL

Artigo 1106.º do CC e Lei n.º 6/2001: inclui pessoas em economia comum; união de facto de mais de 1 ano.

PROPOSTA

Exclui a economia comum; união de facto superior a 2 anos; lista fechada e hierarquizada de beneficiários.

Contratos anteriores a 1990 e despejo

Contratos anteriores a 1990

REGIME ATUAL

Artigo 35.º, n.º 1, da Lei 56/2023: transição para o NRAU bloqueada.

PROPOSTA

Revogado o artigo 35.º, n.º 1; transição por iniciativa do senhorio, com proteções para arrendatários de baixos rendimentos, idosos ou com incapacidade igual ou superior a 60%.

Despejo

REGIME ATUAL

Regime geral do CPC: recurso com efeito suspensivo; sem despejo imediato automático.

PROPOSTA

Artigo 647.º do CPC: recurso com efeito meramente devolutivo; despejo imediato se a ação proceder, com pronúncia oficiosa do juiz sobre a entrada no domicílio.

Em síntese



Liberdade contratual

- Renda inicial e atualização livres
- Caução livre
- Antecipação até 3 meses



Reação ao incumprimento

- Mora relevante de 2 meses
- Sem purgação da mora
- Aviso após o 2.º atraso



Despejo e saída do contrato

- Denúncia imotivada com 3 anos de pré-aviso
- Recurso meramente devolutivo
- Despejo imediato

Thinking about tomorrow?
Let's talk today.

info@abreuadvogados.com
abreuadvogados.com

Abreu: advogados