



HABITAÇÃO

Regime transitório suspende cessação de contratos de arrendamento

Com o regime aprovado, todas as denúncias de contratos de arrendamento ficam suspensas para pessoas com mais de 65 anos, com deficiência e que vivam há mais de 15 anos na casa.

ANTÓNIO SARMENTO

asarmento@jornaleconomico.pt

O regime “extraordinário e transitório” para proteção de arrendatários idosos ou com deficiência que habitam nas casas há mais de 15 anos, aprovado na semana passada, e que estará em vigor até ao final de Março de 2019, “é um primeiro passo no caminho para um ‘novo regime’ do congelamento do arrendamento urbano”, considera Cristina Gouveia de Carvalho, advogada de Imobiliário da CMS Rui Pena & Arnaut.

As novas regras agora aprovadas vão aplicar-se a todos os contratos de arrendamento para habitação cujos arrendatários, à data de 17 de Julho residam há mais de 15 anos no locado e tenham idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

Nos contratos abrangidos por este regime, os senhorios só poderão opor-se à renovação ou proceder à denúncia dos contratos de arrendamento no caso de necessitarem do locado para habitação própria ou de descendente em 1.º grau.

Relativamente aos contratos de duração indeterminada, mesmo nos casos em que os senhorios já tenham denunciado o contrato de arrendamento com fundamento na necessidade de demolição ou de realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, este regime transitório vem suspender essas denúncias. Igualmente suspensas estão todas as denúncias feitas pelos senhorios mediante comunicação aos arrendatários com um pré-aviso de dois anos relativamente à data em que pretendiam que a cessação do contrato se efectivasse.

Também as oposições à renovação dos contratos de prazo certo já comunicadas pelos senhorios estão, neste momento, suspensas e assim se manterão até ao último dia de Março de 2019.

O regime transitório vai afetar um conjunto de contratos de arrendamento:

Pressupostos cumulativos para aplicação do regime

- ter o arrendatário, à data de 17 de Julho, idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com um grau comprovado de incapacidade igual

ou superior a 60%; e

- residir o arrendatário no locado há, pelo menos, 15 anos.

Contratos de arrendamento para fins habitacionais cujas denúncias se encontram suspensas

- contratos celebrados após a entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano (RAU), em 1990, que tenham sido celebrados ao abrigo do regime “vinculístico” (i.e., não tenham sido submetidos ao regime da duração limitada);

- contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU e que não tenham transitado para o Novo Regime de Arrendamento Urbano por falta de iniciativa do senhorio;

- contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU e que não tenham transitado para o NRAU porque o arrendatário, à data da iniciativa para transição para o NRAU, tinha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com um grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;

- contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU e que não tenham transitado para o NRAU porque o agregado familiar do arrendatário, à data da iniciativa para a transição para o NRAU, tinha um rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, desde que, à data de 17.07.2018, o arrendatário já tivesse idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com um grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

Contratos de arrendamento para fins habitacionais cujas oposições à renovação se encontram suspensas

- contratos celebrados após a entrada

em vigor do RAU, que tenham sido submetidos ao regime da duração limitada;

- contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU e que, após terem transitado para o NRAU, ficaram submetidos ao regime de prazo certo.

Na prática, este regime extraordinário e transitório vai aplicar-se a todos os contratos que tenham sido celebrados até 2003, desde que os arrendatários, à data de 17 de Julho de 2018, residam no locado há mais de 15 anos e tenham ou idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

Denúncias e oposições à renovação dos contratos que se encontrem a ser discutidas no âmbito de um procedimento especial de despejo ou de uma ação judicial

Nos casos de:

- denúncias com fundamento na necessidade de demolição ou de realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado

- denúncias mediante comunicação aos arrendatários com um pré-aviso de dois anos

- oposições à renovação

O juiz competente deverá determinar a suspensão da respetiva tramitação do processo no balcão nacional do arrendamento – no caso de procedimento especial de despejo – ou a suspensão da instância – no caso de ação judicial de despejo.

Quando é que não se aplica o regime transitório aprovado:

- quando tenha havido lugar ao pagamento de indemnização ao arrendatário pela não renovação ou pela denúncia do contrato de arrendamento; ou

- quando tenha sido celebrado contrato envolvendo pagamento de indemnização, salvo se o arrendatário comunicar ao senhorio, até 31/03/2019, a renúncia à referida indemnização e restituir as quantias que para o efeito tenha recebido;

- quando tenha sido determinada a extinção do contrato de arrendamento por decisão judicial transitada em julgado. ●

**CRISTINA GOUVEIA DE CARVALHO**
CMS Rui Pena & Arnaut