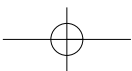
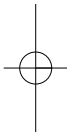
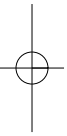


ÍNDICES



ÍNDICE GERAL

Prefácio	5
Nota do Autor	7

Índices

Índice geral	11
Índice perguntas & respostas	14
Índice de Formulários	19

Abreviaturas	23
--------------------	----

Introdução

Novo Regime do Arrendamento Urbano	27
Breve síntese dos diplomas complementares	33

Capítulo I

Justificação do novo regime do arrendamento urbano

Exposição de motivos que acompanhou a proposta de Lei do Arrendamento Urbano	43
--	----

Capítulo II

O novo regime do arrendamento urbano

Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro	61
• Alterações Legislativas	61
– Alteração ao Código Civil	61
– Aditamento ao Código Civil	64
– Alteração ao Código de Processo Civil	80
– Aditamento ao Código de Processo Civil	81
– Alteração ao DL 287/2003, de 12 de Novembro	84

ÍNDICES

– Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	85
– Alteração ao Código do Registo Predial	86
• Disposições Gerais	87
• Normas Transitórias	96
• Normas finais	112
Declaração de rectificação n.º 24/2006	116

Capítulo III Legislação complementar do NRAU

DL 156/2006 – Aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação	120
DL 157/2006 – Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados	124
Declaração de Rectificação n.º 68/2006	137
DL 158/2006 – Aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda	138
Declaração de Rectificação n.º 67/2006	147
DL 159/2006 – Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto	148
DL 160/2006 – Aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração	152
DL 161/2006 – Aprova e regula as comissões arbitrais municipais	155

Capítulo IV Outra legislação que se mantém em vigor

DL 257/95, de 30 de Setembro – Revê o regime do arrendamento urbano para o exercício de comércio, indústria, profissões liberais e outros fins lícitos não habitacionais	165
Regime do Arrendamento Urbano – Da renda condicionada e da renda apoiada	168
DL 13/86, de 23 de Agosto – Define o regime jurídico dos contratos de arrendamento de renda condicionada	170
DL 329-A/2000, de 22 de Dezembro – Altera o regime de renda condicionada constante do DL 13/86	177
DL 166/93, de 7 de Maio – Estabelece o regime de renda apoiada	182

Capítulo V Da actualização das rendas

Portaria n.º 1151/2006, de 30 de Outubro – estabelece os factores de correção extraordinária da renda a aplicar para o ano 2007	189
Portaria n.º 1152/2006, de 30 de Outubro – Estabelece o valor do metro quadrado para efeitos do cálculo da renda condicionada	191
Aviso 9635/2006, de 7 de Setembro – Estabelece o coeficiente de actualização dos diversos tipos de contratos de arrendamento urbano para 2007, nos termos do artigo 24.º, n.º 2 da NLAU.	192

ÍNDICES

Capítulo VI
Retribuição Mínima Mensal Garantida

DL 238/2005, de 30 de Dezembro – Estabelece a RMMG para 2006	195
DL 2/2007, de 3 de Janeiro – Estabelece a RMMG para 2007	197

Capítulo VII
Formulários aprovados no âmbito do NRAU

Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro – Aprova o Modelo Único Simplificado	201
Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro – Aprova a Ficha de Avaliação do nível de conservação de edifícios	210

Capítulo VIII
Código Civil

Alterações introduzidas ao Código Civil (artigos 1022.º a 1113.º)	225
---	-----

Capítulo IX
Perguntas & Respostas

150 Questões e respectivas respostas abordando o NRAU (Vide índice autónomo)	247
--	-----

Capítulo X
Formulários

50 Modelos de cartas, contratos, notificações e acção judicial (vide índice autónomo)	333
---	-----

Capítulo XI
Método de avaliação do estado de conservação de imóveis

Introdução	413
Exercício da Actividade de Avaliação	416
Preenchimento da ficha de avaliação	417
Critérios de avaliação	423
Ponderações	476
Fórmula de cálculo	477

Capítulo XII

Tabelas do Subsídio de Renda

Portaria n.º 219/2007, de 28 de Fevereiro, que aprova as Tabelas de Subsídio de renda de casa para vigorar em 2007, no âmbito da Lei 46/85, de 20 de Setembro	485
Índice Remissivo	493

Índice do Capítulo IX

Perguntas & Respostas

Nº	Assunto	
1	Quando entrou em vigor a Nova Lei do Arrendamento Urbano?	247
2	Que alterações substanciais foram introduzidas pela NLAU?	247
3	No que respeita ao Código Civil, que alterações foram introduzidas?	248
4	A nova lei do arrendamento introduziu alterações ao Código do Processo Civil?	249
5	E relativamente ao Código do Registo Predial, que alterações há a referir?	249
6	Quando entraram em vigor os diplomas complementares, que integram e completam o NRAU?	249
7	A que contratos de arrendamento se aplica a Nova Lei do Arrendamento Urbano?	250
8	O Regime do Arrendamento Urbano (RAU), constante do Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15 de Outubro, fica revogado com a Nova Lei do Arrendamento Urbano (NLAU)?	250
9	Os regimes especiais, de renda condicionada e renda apoiada mantêm-se em vigor?	251
10	Consta do novo regime, alguma norma que regule os contratos que apresentem algumas especificidades, como os mistos e/ou de imóveis mobilados?	251
11	Que fins pode o contrato ter?	252
12	Em que termos se pode comunicar um contrato de arrendamento?	252
13	Qual a forma que deve revestir o contrato de arrendamento?	253
14	Que requisitos deverão ser observados na celebração de um contrato? ..	253
15	Quais os elementos que devem constar de um contrato de arrendamento urbano?	254
16	Qual a consequência da falta de requisitos, legalmente previstos para os contratos de arrendamento?	254
17	Que limitações impedem sobre os arrendatários?	255
18	O que se entende por uso efectivo do locado?	255
19	Que consequências podem advir do não uso do imóvel?	256
20	Que tipo de deteriorações provocadas no locado se podem considerar licitas?	256

ÍNDICES

21	A quem compete a realização das obras no prédio arrendado?	257
22	O que se entende por obras de conservação ordinária?	257
23	O que são obras de conservação extraordinária?	258
24	O que se entende por benfeitorias?	258
25	Qual a forma e prazo para pagamento da renda?	258
26	O pagamento das rendas pode ser antecipado?	259
27	Como se processa a actualização das rendas?	259
28	O que sucede ao arrendatário se se constituir em mora, quanto ao pagamento das rendas?	260
29	Como pode o arrendatário fazer cessar a mora decorrente do atraso no pagamento das rendas?	261
30	Quem deve suportar os encargos e despesas do locado?	261
31	Quais as formas de cessação do contrato de arrendamento?	262
32	Que natureza têm as disposições sobre a cessação do contrato de arrendamento urbano, contidas na NLAU?	263
33	Quais os efeitos da cessação do contrato de arrendamento?	263
34	Que formalidades devem ser observadas no caso de revogação ou cessação por acordo das partes?	264
35	Que fundamentos existem para a resolução do contrato?	265
36	Como opera a resolução do contrato?	266
37	Em que situações pode ocorrer a caducidade do contrato de arrendamento?	267
38	Em que situações o contrato de arrendamento não caduca?	267
39	A lei estabelece algum prazo para que a resolução do contrato possa ser efectivada?	268
40	Como se processa a desocupação do locado?	268
41	Em que circunstâncias pode haver subarrendamento do prédio?	268
42	Que direitos tem o senhorio relativamente ao subarrendatário?	269
43	Que obrigações impendem sobre o senhorio com referência ao direito de preferência do arrendatário?	269
44	Que tipo de actividades industriais é lícito desenvolver no prédio arrendado para habitação?	270
45	Quem pode residir no prédio arrendado?	271
46	Quanto à duração, que tipos de contratos de arrendamento podem existir?	271
47	Existe algum prazo de duração mínimo para os contratos celebrados a termo certo?	272
48	Como opera a renovação automática do contrato de arrendamento?	272
49	Como pode o senhorio opor-se à renovação automática do contrato?	273
50	O arrendatário também se pode opor à renovação do contrato?	273
51	Como pode cessar o contrato de duração indeterminada?	274
52	A denúncia do contrato, por parte do senhorio, com vista a afectar o locado a sua habitação, está sujeita a que formalidades?	274
53	Em que termos deve ser efectuada a denúncia do contrato de arrendamento por parte do senhorio?	275
54	Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, qual o destino do arrendamento?	276
55	O que sucede ao contrato de arrendamento habitacional, em caso de morte do arrendatário?	277
56	Como se comunica o direito do arrendatário ao cônjuge?	278

ÍNDICES

57	Na transmissão do arrendamento por morte, a pessoa que vive em união de facto tem prioridade sobre os descendentes do falecido titular do arrendamento?	278
58	Que formalidades devem observar-se na transmissão por morte do arrendatário?	279
59	Que tipo de categorias cabem no conceito de arrendamento não habitacional?	279
60	Qual o regime aplicável ao arrendamento urbano para fins não habitacionais?	280
61	Que regime se aplica à locação de estabelecimento comercial ou industrial?	280
62	Há algumas especificidades relativamente à duração, denúncia ou oposição à renovação de contratos de arrendamento não habitacionais?	281
63	A quem compete a realização de obras, nos contratos não habitacionais?	281
64	É legalmente possível transmitir a posição de arrendatário nos contratos não habitacionais?	282
65	Quais as consequências da morte do arrendatário não habitacional?	283
66	A nova lei previu algum regime transitório para a transmissão <i>mortis causae</i> do contrato de arrendamento habitacional?	284
67	E quanto ao arrendamento não habitacional, a NLAU previu algum regime transitório, no caso de morte do arrendatário?	285
68	A que contratos se aplica o NRAU?	285
69	O regime do arrendamento urbano, conhecido por RAU foi revogado? . .	286
70	O NRAU introduz alguma alteração ao regime de renda condicionada e de renda apoiada?	287
71	Quando entram em vigor, a nova lei do arrendamento urbano, bem como os diplomas complementares que integram o NRAU?	288
72	Existem ainda diplomas que aguardam publicação para que se mostre completo o novo regime do arrendamento urbano?	288
73	Quais as formalidades previstas na lei para as comunicações entre as partes?	289
74	Existe alguma especificidade de forma para a comunicação que tem por fim a resolução do contrato?	289
75	Em que circunstâncias se considera realizada a comunicação entre as partes?	290
76	Havendo pluralidade de senhorios ou arrendatários, como se deve proceder em matéria de comunicações?	290
77	Qual o procedimento quando o locado constituir casa de morada de família?	291
78	As associações de senhorios ou inquilinos, em que as partes interessadas estejam associadas, podem representá-los em juízo?	292
79	Em que consiste e como se processa o despejo?	292
80	Enquanto durar o processo para despejo, o pagamento das rendas é afectado?	293
81	Na hipótese do arrendatário não libertar o local na data convencionada, o que deve fazer o senhorio?	293
82	Os títulos executivos variam em função do tipo de acção?	294
83	No caso de incumprimento do pagamento das rendas qual o título executivo necessário?	294
84	Em que circunstâncias se pode invocar justo impedimento?	295
85	Em que circunstâncias é admitido o depósito das rendas pelo arrendatário?	295
86	Em que termos é feito o depósito das rendas?	296

ÍNDICES

87	No caso de depósito de renda, o inquilino está obrigado a comunicar o facto ao senhorio?	296
88	A obrigação de comunicar o depósito da renda ocorre apenas com o primeiro ou também com os seguintes?	297
89	Será que o senhorio pode reagir ao depósito de rendas?	297
90	No caso do senhorio se conformar com o depósito como pode proceder ao seu levantamento?	298
91	Como pode a renda ser alterada?	298
92	Como se processa o arredondamento do valor da renda actualizada? . . .	299
93	Que contratos de arrendamento estão abrangidos pelo regime transitório constante da Nova Lei do Arrendamento Urbano?	299
94	Qual o regime previsto na Nova Lei do Arrendamento Urbano, para os contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro?	299
95	Qual o regime previsto na nova lei para os arrendamentos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU e para os contratos não habitacionais celebrados antes do DL 257/95, de 30 de Setembro? . .	300
96	Qual é o valor máximo de uma renda actualizada nos termos da nova lei?	302
97	O que é o valor do locado?	302
98	O que é o coeficiente de conservação e quais os seus valores?	303
99	O que deve fazer o senhorio que pretenda ver a renda actualizada?	304
100	Que requisitos mínimos são necessários para que o senhorio desencadeie o procedimento para aumento da renda?	304
101	Para efeitos de avaliação do locado, exige-se do arrendatário algum dever de colaboração?	304
102	De que prazo dispõe o arrendatário para responder ao pedido de aumento de renda formulado pelo senhorio?	305
103	Se, em face da nova renda, o arrendatário não pretender a manutenção do contrato o que pode ou deve fazer?	306
104	No caso do arrendatário não se conformar com o valor resultante da avaliação fiscal o que pode fazer?	306
105	Em que circunstâncias pode a actualização da nova renda ser faseada? .	306
106	Em que circunstâncias opera o faseamento em dois anos?	307
107	Em que circunstâncias opera o faseamento em dez anos?	307
108	Em que circunstâncias o faseamento é feito em 5 anos?	308
109	Que elementos deve conter a comunicação do aumento da renda que o senhorio deve enviar ao arrendatário?	308
110	Como se processa o aumento da renda em dois anos?	309
111	Como se processa a actualização em 5 anos?	309
112	Como se processa a actualização em 10 anos?	310
113	Existe um limite máximo para o aumento anual das novas rendas?	310
114	Há alguma obrigação de comunicar o esquema de faseamento do aumento das rendas aos serviços de finanças?	311
115	Quando se começa a vencer a nova renda?	311
116	E as actualizações subsequentes?	312
117	Que tipos de documento de natureza fiscal devem ser apresentados para derimir as questões emergentes dos rendimentos auferidos? . .	312

ÍNDICES

118	Em que consiste o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC)?	313
119	Havendo alteração das circunstâncias no nível de rendimentos auferidos pelo arrendatário, existe alguma obrigação de a comunicar ao senhorio?	314
120	Como se processa a transição entre dois regimes de faseamento?	315
121	Quem pode beneficiar do subsídio de renda?	315
122	O que se entende por «agregado familiar» para efeitos de candidatura ao subsídio de renda?	316
123	Onde deve ser requerido o subsídio de renda?	317
124	Durante quanto tempo se pode auferir o subsídio de renda?	318
125	O subsídio de renda pode ser renovado?	318
126	Qual o montante máximo do subsídio de renda?	319
127	A quem compete a fiscalização das condições de atribuição do subsídio de renda?	319
128	No caso do locado carecer de obras, pode o arrendatário fazer alguma coisa para obrigar o senhorio a realizá-las?	320
129	O que são e em que consistem as Comissões Arbitrais Municipais (CAM)?	320
130	Para que servem as Comissões Arbitrais Municipais?	321
131	Qual a competência administrativa das CAM?	322
132	Como são constituídas as CAM?	322
133	É devido algum pagamento pela determinação do nível de conservação dos prédios, levado a cabo pelas Comissões Arbitrais Municipais? . .	323
134	Qual o regime aplicável, nos termos da Lei n.º 6/2006 às matérias atinentes à actualização das rendas dos contratos de arrendamento não habitacionais?	324
135	As rendas referentes a contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do DL n.º 257/95, de 30 de Setembro, que procedeu á revisão do regime do arrendamento urbano para o exercício de comércio, indústria, profissões liberais e outros fins lícitos não habitacionais, podem ser actualizadas?	324
136	Em que circunstâncias pode ser feito o faseamento, no caso de aumento do valor da renda nos contratos de arrendamento não habitacionais?	
137	O que se entende, para efeitos do NRAU, por microempresa?	325
138	O que são áreas críticas de recuperação e reconversão urbanísticas, para efeitos do NRAU?	325
139	Quais os elementos que deve conter a comunicação para o aumento da renda?	326
140	Em que circunstâncias não há lugar a qualquer faseamento no aumento da renda?	326
141	Já foi publicado o coeficiente para aumento das rendas e para vigorar em 2007 como se deve efectivar essa actualização?	327
142	Qual o valor da renda actualizada para um contrato de arrendamento não habitacional, cujo prédio tem um valor patrimonial tributário de 200.000€ e cujo coeficiente de conservação foi fixado em 1,0 (bom)?	327
143	Qual o valor da renda actualizada para um contrato de arrendamento urbano habitacional, cujo prédio tem um valor patrimonial de 200.000€ e um nível de conservação fixado em 1,2 (excelente)?	328

ÍNDICE

144	Qual o valor da nova renda actualizada, calculada nos termos do NRAU, para um contrato de arrendamento habitacional, cuja renda era de 100€/mês, e referente a uma fracção autónoma com um valor patrimonial tributário de 50.000€ e com um nível de conservação fixado em 1,2 (excelente)?	329
145	Neste caso, como poderá ser feito o faseamento, por 2, 5 ou 10 anos, em função das características reveladas pelo arrendatário e seu agregado familiar?	329
146	Qual o valor da nova renda, calculada nos termos do NRAU, para um contrato de arrendamento habitacional, cuja renda (antiga) era de 200€/mês referente a uma fracção autónoma, com um valor patrimonial tributário de 100.000€ e um nível de conservação fixado em 1 (bom)?	330
147	O que se entende por prédio devoluto para efeitos do NRAU?	330
148	Em que circunstâncias um prédio não deve ser considerado devoluto?	331
149	Um prédio que não possua licença de habitação ou de utilização pode ser objecto de contrato de arrendamento?	332
150	Qual a consequência da celebração de um contrato de arrendamento sem a respectiva licença de utilização /habitação?	332

Índice do Capítulo X Formulários

Minuta 1	- Carta do senhorio comunicando ao arrendatário a sua intenção de proceder à actualização anual da renda decorrente da aplicação dos coeficientes estabelecidos	335
Minuta 2	- Carta para actualização de renda no caso de arrendamento habitacional, por iniciativa do senhorio. Situação geral considerando que o arrendatário não possui um rendimento superior a 15 RMNA	336
Minuta 3	- Comunicação da celebração de contrato de locação de estabelecimento	338
Minuta 4	- Comunicação da celebração de contrato de trespasse de estabelecimento	339
Minuta 5	- Comunicação do depósito da renda em Instituição Bancária, em caso de recusa de recebimento pelo arrendatário	340
Minuta 6	- Carta a comunicar a morte do arrendatário ao senhorio, no caso de regime de comunhão de bens	341
Minuta 7	- Carta a comunicar a morte do arrendatário ao senhorio, no caso do regime de separação de bens	342
Minuta 8	- Carta do arrendatário contestando o aumento da renda – situação normal	343
Minuta 9	- Denúncia pelo arrendatário do contrato de arrendamento urbano habitacional (art. 1100.º CC)	344
Minuta 10	- Denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento urbano habitacional de duração indeterminada com aviso prévio de 5 anos	345

ÍNDICE

Minuta 11 - Confirmação pelo senhorio da denúncia pelo arrendatário do contrato de arrendamento urbano habitacional de duração indeterminada	346
Minuta 12 - Exercício do direito de preferência por parte do arrendatário face à proposta de alienação do locado, efectuada pelo senhorio	347
Minuta 13 - Oposição do senhorio à renovação automática do contrato de arrendamento	348
Minuta 14 - Carta invocando a nulidade da oposição do senhorio à renovação do contrato, por inobservância dos prazos legalmente estabelecidos.	349
Minuta 15 - Resposta do arrendatário cujo agregado familiar possui um RABC inferior a cinco RMNA	350
Minuta 16 - Resposta do arrendatário cujo agregado familiar possui um RABC inferior a três RMNA e que já requereu o subsídio de renda nos termos do DL nº 158/2006	351
Minuta 17 - Carta do arrendatário comunicando ao senhorio a atribuição do subsídio de renda.	352
Minuta 18 - Resposta do arrendatário comprovando ter idade superior a 65 anos	353
Minuta 19 - Resposta do arrendatário portador de deficiência com incapacidade superior a 60%	354
Minuta 20 - Comunicação da interposição de acção judicial para pagamento da renda	355
Minuta 21 - Comunicação do arrendatário, informando o senhorio de que requereu nova avaliação do prédio ao serviço de finanças.	357
Minuta 22 - Comunicação do arrendatário ao senhorio informando-o da justificação prevista na lei para a não afectação do locado a sua residência permanente.	358
Minuta 23 - Comunicação do arrendatário, informado tratar-se de uma microempresa que possui no locado um estabelecimento aberto ao público.	359
Minuta 24 - Resposta do arrendatário alegando ter tomado o estabelecimento por trespasse, ocorrido há menos de cinco anos.	360
Minuta 25 - Resposta do arrendatário alegando que o estabelecimento comercial está situado em Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística.	361
Minuta 26 - Resposta do arrendatário alegando que a actividade desenvolvida no locado se encontra classificada como de interesse municipal ou nacional	362
Minuta 27 - Comunicação do senhorio ao arrendatário do valor da nova renda e de que a actualização será imediata, por o locado estar encerrado há mais de um ano.	363
Minuta 28 - Comunicação do filho do arrendatário falecido ao senhorio informando-o da sua intenção de continuar a manter o arrendamento.	364
Minuta 29 - Guia para depósito de renda em instituição bancária	365
Minuta 30 - Requerimento para proceder ao levantamento das rendas depositadas em estabelecimento bancário	366
Minuta 31 - Comunicação do filho do arrendatário não habitacional, falecido, informando o senhorio da sua intenção de continuar a manter o arrendamento.	367

ÍNDICE

Minuta 32 - Oposição do arrendatário à renovação automática do contrato de arrendamento habitacional com prazo certo.	369
Minuta 33 - Carta do senhorio à Comissão Arbitral Municipal comunicando o nível de conservação do locado	370
Minuta 34 - Requerimento a solicitar ao Serviço de Finanças, certidão comprovativa dos rendimentos auferidos pelo arrendatário em determinado ano, para efeitos de actualização da renda.	371
Minuta 35 - Contrato de Arrendamento para Habitação com prazo certo e fiador	372
Minuta 36 - Contrato de Arrendamento urbano para fins não habitacionais, com prazo certo e fiador	374
Minuta 37 - Contrato de Arrendamento urbano, com pluralidade de fins, prazo certo e fiador	377
Minuta 38 - Contrato de Arrendamento para habitação de duração indeterminada, com fiador.	379
Minuta 39 - Contrato de Arrendamento para habitação não permanente, com prazo certo	381
Minuta 40 - Contrato de subarrendamento urbano para habitação com prazo certo	383
Minuta 41 - Contrato de arrendamento para estabelecimento	385
Minuta 42 - Contrato de Arrendamento de garagem ou lugar de estacionamento com prazo certo	387
Minuta 43 - Contrato de Arrendamento urbano para fim não habitacional (actividades comerciais) com prazo certo	389
Minuta 44 - Contrato-promessa de arrendamento urbano não habitacional (comércio)	392
Minuta 45 - Contrato de trespasse	395
Minuta 46 - Acordo de revogação do contrato de arrendamento urbano	397
Minuta 47 - Notificação judicial avulsa, por iniciativa do senhorio. Comunicação destinada à cessação do contrato de arrendamento habitacional por resolução fundada em mora no pagamento das rendas, superior a 3 meses.	398
Minuta 48 - Notificação judicial avulsa, por iniciativa do arrendatário. Comunicação destinada à cessação do contrato de arrendamento habitacional por resolução fundada na não realização pelo senhorio, das obras de sua responsabilidade.	400
Minuta 49 - Petição inicial para acção de despejo por uso do locado para fins diversos do contratado. Contrato de arrendamento urbano para fim não habitacional	402
Minuta 50 - Petição inicial para acção de despejo. Contrato de arrendamento urbano habitacional, por não uso do locado	404