



PERGUNTE

Enviado por **Maria Amaral**



Gonçalo Maia Camelo
Advogado da SRS Advogados

Como será a aplicação da nova lei de espaços comerciais com contratos anteriores a 1990? Será por livre negociação entre senhorios inquilinos com as mesmas regras das rendas habitacionais? Se, por exemplo, uma loja estiver arrendada por um preço irrisório, mas tiver menos de cinco empregados e lucros inferiores a 500 euros mensais, não poderá sofrer nenhum tipo de ajustamento mesmo que em espaços iguais situados no mesmo local. As rendas, neste momento, andam pelo valor de 1.500 euros mensais. Enquanto que o inquilino, neste momento, esteja a pagar uma renda de 200 euros mensais. Como serão feitos os cálculos neste caso? E se o senhorio tiver recorrido ao ajustamento pela NRAU no qual tem vindo a aumentar 20 euros por ano e da qual só poderá vir ter uma renda de 500 euros sensivelmente ao fim de 10 anos, valor ainda assim muito inferior daquele aplicável aos restantes espaços comerciais no mesmo local. O que se aplica então?



A RESPOSTA

Em primeiro lugar, cumpre referir que o "ajustamento pela NRAU" na versão anterior à agora aplicável só continuará a ser aplicável caso os respectivos senhorios assim o requeiram ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., no prazo de trinta dias a contar da entrada em vigor da nova lei.

Na falta de tal requerimento, os contratos de arrendamento comercial "antigos" ficam integralmente sujeitos à nova lei, sendo a nova renda e o novo prazo fixados, em regra, por

acordo entre as partes, em termos idênticos aos aplicáveis aos contratos habitacionais.

Não havendo acordo, e caso o senhorio não opte por denunciar o contrato (pagando a competente indemnização), o valor da renda e a duração do contrato corresponderão ao valor anual máximo de 1/15 do valor patrimonial do locado e a 2 anos.

Como única exceção a esta regra surgem as microentidades (menos de 5 trabalhadores e balanço ou volume de negócios líquido inferior



a € 500.000), as associações privadas sem fins lucrativos de interesse público ou de interesse nacional municipal ou municipal e as casas fruídas por repúblicas de estudantes. Nestes casos, se o inquilino não denunciar o contrato, o mesmo mantém-se obrigatoriamente em vigor por mais 5 anos, e a renda máxima anual corresponderá a 1/15 do valor patrimonial do locado. Após os 5 anos a renda deixa de estar sujeita a qualquer limite máximo e, na falta de acordo entre as partes, o contrato passa a vigorar por 2 anos.

PRÉMIOS

Rubrica RIR

Bernardo Alves

enviou uma anedota e ganhou

1 Bilhete Cinema

Lusomundo



Rubrica Flagrante

O vencedor da Semana, com a foto publicada hoje na rubrica Flagrante, ganhou

1 Jóia Inscrição Aqua Gym

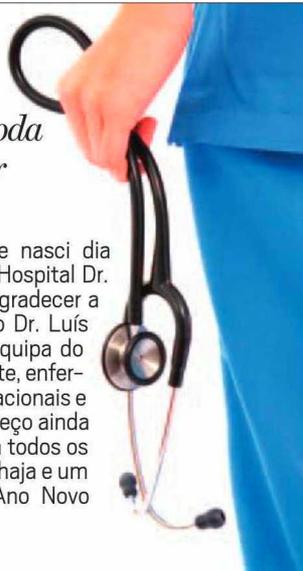


OBRIGADO

Enviado por **Luís Miguel**

Agradecimento a toda a equipa do 4º andar

Olá sou o Luís Miguel e nasci dia 23/12/11 às 17h15m no Hospital Dr. Nélio Mendonça. Quero agradecer a toda a equipa médica, ao Dr. Luís Miguel Farinha e à sua equipa do 4º andar poente e nascente, enfermagem, assistentes operacionais e secretárias de piso. Agradeço ainda aos médicos pediatras e a todos os outros médicos. Um bem haja e um Bom Natal e próspero Ano Novo para todos.



COMO PARTICIPAR?

Envie os seus contributos para leitores@dnoticias.pt, devidamente identificados e com a indicação da rubrica a que se refere a sua participação. A participação em algumas rubricas também pode ser feita a partir do www.dnoticias.pt, na área assinalada



Fixe estes endereços e contactos

www.dnoticias.pt

291 202 300

leitores@dnoticias.pt

Rua Fernão Ornelas 56, 3º

9054-514 Funchal