



# A quem se aplicam as novas alterações da lei do arrendamento?

Regina Santos Pereira, Sócia da SRS Advogados

30 Jul 2017

No passado dia 14 de Junho foram publicadas alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) com vista a prolongar o período transitório de 5 anos previsto na lei em 2012.

Em 2012 foram muitos os senhorios que enviaram cartas a comunicar a actualização das rendas para o máximo de 1/15 do VPT (valor fiscal) e a transição para o NRAU (fim do contrato após o decurso de 5 anos). E muitos foram os inquilinos que alegaram carência económica (ou seja, rendimentos anuais até €35.350) e/ou idade igual ou superior a 65 anos e/ou incapacidade igual ou superior a 60%.

Este tipo de situações determinou que as rendas apenas tivessem sido aumentadas segundo os rendimentos dos inquilinos (tendo em conta os escalões previstos na lei). E quanto ao contrato, o senhorio teria de aguardar o decurso de 5 anos e só aí poderia voltar a enviar comunicação para terminar o contrato, sendo que caso não obtivesse acordo com o inquilino, o contrato só viria a terminar depois de 2 anos. Isto é, em termos práticos o contrato só poderia terminar após o decurso de 7 anos, para os inquilinos habitacionais nestas condições.

Com as novas alterações da lei, o período de 5 anos passou a ser de 8 anos (e 10 para os inquilinos idosos e/ou com deficiência e carência económica) e depois do decurso desse período, o prazo para terminar o contrato e actualizar a renda para o valor máximo passou de 2 para 5 anos. Ou seja, com a nova lei o contrato só poderá terminar (com excepção dos inquilinos idosos e com deficiência, cujos contratos nunca terminam) após o decurso de 13 anos.

A aplicação da nova lei aos casos de senhorios e inquilinos que já trocaram cartas ficou nas mãos de quem aconselha e decide os conflitos entre estas pessoas.

Ao contrário do que tem vindo a suceder nas alterações à lei do arrendamento, o legislador entendeu não colocar quaisquer disposições transitórias, ou seja, previsões na lei que definem como e a quem se aplica a nova lei.

Não obstante haver regras gerais que definem como se aplica a nova lei, as dúvidas sobre as matérias de arrendamento continuam a aumentar e a potenciar conflitos entre senhorios e inquilinos, cuja relação foi sempre complicada por encerrar em si própria interesses conflituantes.

Na verdade, apesar das alterações terem sido publicitadas como tendo o objectivo de proteger os inquilinos, a lei foi publicada com a indicação de que entrou em vigor no dia seguinte ao da publicação, sem nada referir como se aplicam os prazos agora previstos.

Numa matéria tão sensível e tão presente no quotidiano de tantas pessoas era desejável que o legislador não tivesse deixado essa tarefa para quem aplica a lei, já que será inevitável as dúvidas aumentarem o número de processos judiciais, tão morosos e dispendiosos para os seus intervenientes.

Este artigo foi publicado no Jornal Económico de 30 de junho, com dois erros da nossa responsabilidade, que aqui são corrigidos. À autora e aos leitores, as nossas desculpas.

**PARTILHAR**

---

**2**

PARTILHAS



## MAIS NOTÍCIAS



GNR faz 2460 euros em ro

[www.jornaleconomico.sapo.pt](http://www.jornaleconomico.sapo.pt)



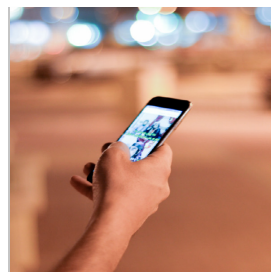
Presidente da Yupido gar

[www.jornaleconomico.sapo.pt](http://www.jornaleconomico.sapo.pt)



O leite faz mal, aumenta c

[www.jornaleconomico.sapo.pt](http://www.jornaleconomico.sapo.pt)



Para cair nesta burla bast

[www.jornaleconomico.sapo.pt](http://www.jornaleconomico.sapo.pt)



AddThis

An advertisement for Sixfoot. On the left, the Sixfoot logo is shown above a photograph of a foot and a diagram of foot bones. The text 'O final dos dedos tortos' is written in large red letters. To the right, a message states: 'A maioria das pessoas não sabe que uma maneira de tratar os joanets'. Below this, a red link says 'Veja mais >>'.

**SIXFOOT**

**O final dos dedos tortos**

A maioria das pessoas não sabe que uma maneira de tratar os joanets

**Veja mais >>**