

## ARRENDAMENTO

# Proteção de 10 anos aplica-se a todas as rendas antigas

Depois de, em 2017, o período transitório nas atualizações de rendas antigas ter passado de cinco para 10 anos, começaram a entrar ações nos tribunais de senhorios a defender que não seriam abrangidos os contratos já atualizados. As primeiras decisões conhecidas dão razão aos inquilinos.

**FILOMENA LANÇA**

filomenalanca@negocios.pt

**O**s contratos de arrendamento antigos que tenham sido atualizados e para os quais esteja ainda a decorrer o período transitório de proteção dos inquilinos têm direito a beneficiar da alteração à lei ocorrida em 2017 e que veio determinar a prorrogação desse período, passando-o, no limite, para os 10 anos. É isso o que concluem os tribunais, que, depois da mudança da lei começam agora a emitir sentenças sobre o assunto e a criar jurisprudência em ações interpostas por senhorios descontentes com a prorrogação.

Apesar de “o período de transição de cinco anos para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)” não ter ainda decorrido à data da entrada em vigor da lei de 2017 “por via da qual o período de transição passou para 10 anos, aos contratos de arrendamento dos autos aplica-se este novo prazo”. Foi assim que decidiu, num acórdão recente, o Tribunal da Relação de Lisboa que mandou também que o prazo fosse contado tendo em conta o período já decorrido, a contar da receção, pelos senhorios, da resposta do arrendatário” que tenha sido dada no processo de atualização da renda.

Mas vamos por partes: com a reformada lei das rendas, de 2012, foram estabelecidas várias exceções, de situações que o legislador quis proteger. Desde logo os inquilinos com 65 anos ou mais, mas também as pessoas com grau de deficiência igual ou superior a 60%; famílias com necessidades



A lei que permitiu a atualização das rendas antigas em 2012 voltou a ser alterada em 2017, dando mais tempo aos inquilinos.

financeiras; e, no arrendamento não habitacional, as chamadas microentidades. Foram então criados períodos transitórios, durante os quais o contrato ainda não transitaria para o NRAU ou, no caso dos idosos e deficientes, não transitando nunca, também não poderia ser aumentada a renda.

O período de transição inicialmente estipulado era de cinco anos, mas em 2017 passou para 10, no caso dos idosos e deficientes e das microentidades (no arrendamento não habitacional). Tratando-se de inquilinos com carências financeiras, o período transitório passou a ser de oito anos e entretanto, já este ano, com

o Orçamento do Estado, uma outra alteração veio nivelar nos 10 anos o período transitório também para estas famílias.

## Dúvida surgiu em 2017

Logo em 2017 a questão que se colocava era a de saber se o aumento do período transitório se aplicaria a todos os contratos, mesmo os que já tivessem sido atualizados, ou apenas aos que fossem atualizados daí para a frente.

A questão estava longe de ser pacífica, explica Regina Santos Pereira, advogada e especialista em arrendamento. Está em causa “a aplicação da lei no tempo e na lei de 2017 não há nenhuma

“

**Do ponto de vista do senhorio havia uma expectativa de fim de um contrato, de uma alteração da renda.**

**REGINA SANTOS PEREIRA**  
Advogada especialista em arrendamento

norma transitória que indique que as novas regras se aplicam também aos casos de cartas já trocadas entre senhorio e inquilino”, explica, referindo-se ao processo de atualização de rendas antigas, que tem todo um procedimento de troca de correspondência a ser seguido sob pena de não ser considerado legal.

Ora, o princípio geral do direito é o de que a lei só se aplica para o futuro. Nos casos em que assim não seja, haverá que encontrar uma disposição legal que acomode uma aplicação para trás. E foi o que fez o Tribunal da Relação no acórdão referido. No caso, os juízes entenderam que

iStock



seria de aplicar uma norma do Código Civil segundo a qual, fixando a nova lei um prazo mais longo, este “é igualmente aplicável aos prazos que já estejam em curso, mas computar-se-á neles todo o tempo decorrido desde o seu momento inicial”.

Neste caso, isto significa que os 10 anos começarão a contar da receção pelos senhorios da resposta do arrendatário em que este aceita a proposta do senhorio ou a contestação de alguma forma, aí dando formalmente início ao processo negocial de atualização.

Não era já óbvio que seria assim? Pelo contrário, considera Regina Santos Pereira. “Do ponto de vista do senhorio havia uma expectativa de fim de um contrato, de uma alteração da renda, e o senhorio estava a gerir a sua vida em função desse prazo.” Por outras palavras, havia expectativas segundo as quais o período transitório seria de cinco anos e depois, quando este estava quase a acabar, o legislador alterou-o para o dobro. “Enão me chocaria que o tribunal decidisse que a alteração à lei não se poderia aplicar de forma retroativa. É o princípio geral, aliás, e a expectativa seria que se aplicasse apenas para os contratos daí para a frente.”

Não foi essa a decisão do Tribunal da Relação de Lisboa, a cujo acórdão se junta um outro, da Relação de Évora, também no mesmo sentido. Noutros casos que estejam à espera de decisão pode ainda ser outro o desfecho, mas “começa sem dúvida a criar-se jurisprudência” no sentido de dar razão aos inquilinos, remata Regina Santos Pereira. ■

# negócios

negocios.pt

Terça-feira, 22 de setembro de 2020 | Diário | Ano XVI | N.º 4334 | € 2,50  
Diretor **André Veríssimo** | Diretor adjunto **Celso Filipe**

FinCEN Files

## Mais de uma centena de transações suspeitas passaram por Portugal

Investigação a bancos americanos “apanha” 87 milhões envolvendo o então BES, BIC e Crédito Agrícola. Isabel dos Santos e o Espírito Santo Bank Miami também são protagonistas.

MERCADOS 18, 19 e EDITORIAL



## Previsões económicas melhoram mesmo com a segunda vaga

Entidades internacionais afastam cenários mais negros | Economia dá alguns sinais positivos e Governo trabalha com quebra inferior a 9% este ano | Bloco e PCP insistem em separar plano de recuperação do Orçamento para 2021. PRIMEIRA LINHA 4 a 9

Continental acusa Governo: “Perdemos 20 anos em desculpas”

Proteção de 10 anos aplica-se a todas as rendas antigas

ECONOMIA 10 e 11

CMVM abre processo de suspensão a ex-governante Artur Trindade

Transportes  
Algarve, Baixo Alentejo e Lisboa à frente na contratação

Autoridade da Mobilidade e dos Transportes já emitiu 111 pareceres.

EMPRESAS 16

Automóvel  
Rival da Tesla tem sotaque português e justiça à perna



Estudo ambiental para estrada decisiva avança, mas investimento de 100 milhões está em risco, avisa Pedro Carreira.

EMPRESAS 14 e 15

ÚLTIMA 32



Trevor Milton, fundador da Nikola, que desenvolve camiões a hidrogénio, está a ser investigado por fraude.

MERCADOS 20