



GOVERNO DE  
**PORTUGAL**

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,  
DO MAR, DO AMBIENTE  
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

# *As novidades em matéria de Reabilitação Urbana e Arrendamento*

*maio 2012*

# 1. Enquadramento

- Quase uma centena de anos de congelamento de rendas gerou custos: centros das cidades estão degradados, sem população e envelhecidos; as periferias estão sobrelotadas, com conseqüente acréscimo de custos de deslocação para os particulares.
- Nos últimos 30 anos, o investimento do sector da habitação esteve concentrado na construção de novos edifícios:
  - Mercado de arrendamento desceu drasticamente  $\leftrightarrow$  falta de oferta; mensalidades por compra de habitação são inferiores às correspondentes ao arrendamento de imóveis;
  - Florescente mercado de compra de habitação própria: 76% dos portugueses são donos da sua habitação (INE, Censos 2011 - em 1981, essa percentagem era de apenas 57%)  $\leftrightarrow$  massificação do acesso ao crédito.
- Todavia, atualmente, o elevado custo e o difícil acesso ao crédito vão impedir milhares de famílias de terem casa própria. O arrendamento será a opção natural. A não existência de casas no mercado em quantidade e com preços acessíveis poderá constituir um grave problema.
- A reforma do regime do arrendamento de 2006 não logrou atingir os resultados pretendidos quanto aos contratos antigos (anteriores a 1990) nem foi capaz de dinamizar a reabilitação urbana: desde 2006, de um universo de 255 mil imóveis com rendas antigas congeladas (Censos 2011), apenas 3.052 rendas foram atualizadas pelo senhorio (Dados do Sistema NRAU entre 23/10/2006 e 18/04/2012).
- A revisão dos regimes da reabilitação urbana e do arrendamento urbano é um compromisso assumido no Programa do Governo e integra os objetivos previstos no Memorando de Entendimento assinado com a Troica.

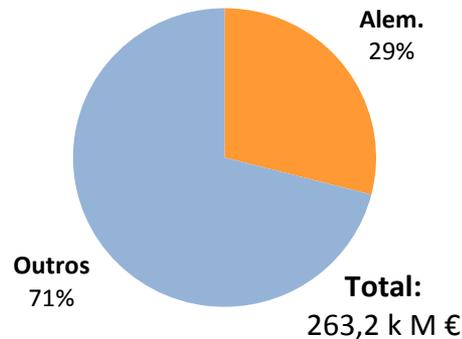
# REVISÃO DO REGIME DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

*Alteração consagrada na Proposta de Lei n.º 24/XII, 30 de setembro de 2011*

## 2. Breve caracterização do mercado da reabilitação urbana

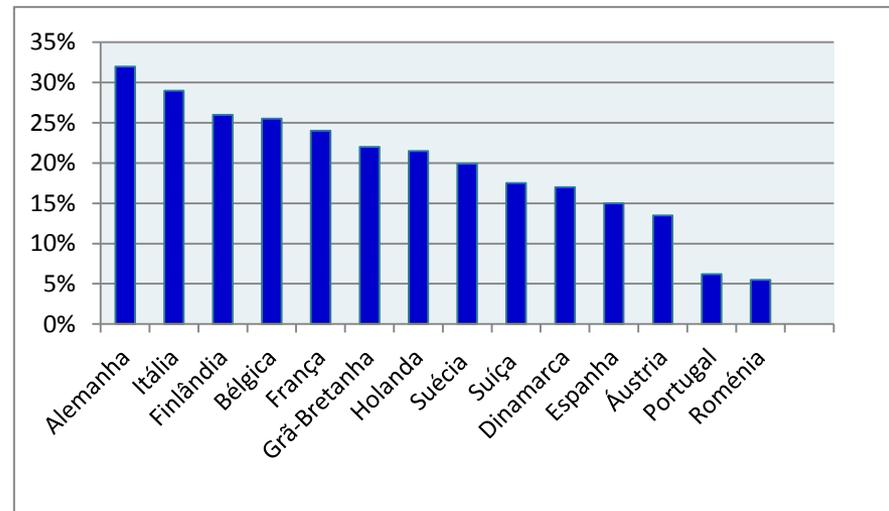
### Volume de produção dos trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais nos 14 países\* (mil milhões euros)



\* Países analisados: Alemanha, Espanha, Grã-Bretanha, França, Itália, Holanda, Áustria, Bélgica, Dinamarca, Finlândia, Suécia, Portugal, Roménia e Suíça

**Fonte:** Relatório de 2009 da Federação da Indústria Europeia da Construção (dados apurados em 2008); O Mercado da Reabilitação – Enquadramento, Relevância e Perspectivas, Associação de Empresas de Construção Obras Públicas e Serviços (AECOPS), 2009

### Volume de produção de trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais no total da construção por país\*



### Necessidade de reabilitação em Portugal

- **1,9 milhões de fogos carecem de intervenção (32% dos alojamentos):**
  - **820 mil – obras profundas de reabilitação**
  - **335 mil – muito degradados, exigindo intervenção urgente**

**Fonte:** Confederação Portuguesa da Construção e Imobiliário (bpiexpressoimobiliario.pt, 12/03/2012)

- **Peso significativo da reabilitação no mercado da construção europeu**
- **Peso muito pequeno da reabilitação no mercado da construção português (apenas 6,2%)**
- **Elevado potencial de crescimento do mercado da reabilitação em Portugal**

### 3. Diagnóstico

- Fraca aposta no mercado da reabilitação urbana
- Necessidade de reabilitação do parque habitacional português
- Expectativa de canalização do parque habitacional reabilitado para o arrendamento urbano, com revitalização dos centros das cidades



**A REVISÃO DO  
REGIME DA  
REABILITAÇÃO  
URBANA É  
URGENTE**

## 4. Revisão do regime da reabilitação urbana – PL 24/XII

	Objetivos	Impactos	Vetores da Reforma
<b>REABILITAÇÃO URBANA</b> + <i>Reforma do Arrendamento Urbano</i>	Eliminação dos constrangimentos à implementação de uma efetiva política de reabilitação urbana	Dinamização do mercado da reabilitação urbana	<b>A.</b> Flexibilização e simplificação do procedimento de criação de áreas de reabilitação urbana (ARUs)
	Maior celeridade na execução de iniciativas de reabilitação urbana	Aumento da oferta de habitações a preços acessíveis	<b>B.</b> Criação de procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas
	Promoção do investimento dos particulares	Dinamização do mercado de arrendamento urbano	<b>C.</b> Criação de operações de reabilitação urbana “isoladas”
	Conjugação da reabilitação urbana com o arrendamento urbano	Renovação das cidades	<b>D.</b> Criação de outros mecanismos promotores da reabilitação urbana

Dinamização económica

Revitalização das cidades

Mobilidade do mercado de trabalho

## 4. Revisão do regime da reabilitação urbana (cont.)

Vectores da Reforma	Descrição
<b>A.</b> Flexibilização e simplificação do procedimento de criação de ARUs	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Simplificação da criação de ARUs</b>, através da <b>distinção de duas fases</b>, que poderão ocorrer <b>em simultâneo ou sucessivamente</b>:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Delimitação da ARU;</li><li>▪ Aprovação das operações de reabilitação urbana (ORUs)</li></ul></li></ul>
<b>B.</b> Criação de procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Procedimento</b>:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Comunicação prévia, <b>prazo de 15 dias</b>;</li><li>▪ <b>Decisão centralizada</b> numa única entidade pública (município ou entidade gestora da ORU) – sendo município, pode criar <b>unidades orgânicas flexíveis</b>;</li><li>▪ Criação de <b>regime específico de proteção do existente</b>: as obras não devem deixar de ser realizadas por não ser possível cumprir integralmente as regras posteriores à construção do edifício, desde que não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor ou permitam mesmo a melhoria generalizada do seu estado;</li><li>▪ <b>Simplificação do procedimento de autorização de utilização</b>, com <b>reforço da responsabilização dos técnicos</b> responsáveis pela obra.</li></ul></li><li>- <b>Âmbito de aplicação</b>:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Obras conformes com plano de pormenor de reabilitação urbana previamente aprovado</b> e que, nos termos gerais, sigam o procedimento de comunicação prévia (em ARU);</li><li>▪ <b>Obras que, independentemente de se situarem em ARU, cumulativamente</b>: (i) preservem as <b>fachadas principais</b> do edifício; (ii) mantenham os seus <b>elementos arquitectónicos e estruturais de valor patrimonial</b>, bem como o <b>número de pisos e a configuração da cobertura</b>, e (iii) não reduzam a sua <b>resistência estrutural</b> (operações de reabilitação urbana «isoladas»)</li></ul></li></ul>

## 4. Revisão do regime da reabilitação urbana (cont.)

Vectores da Reforma	Descrição
<p>C. Criação de operações de reabilitação urbana “isoladas”</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Inclui no regime da reabilitação urbana as intervenções urbanísticas que incidam sobre edifícios ou fracções, ainda que localizados fora de ARUs, cuja <b>construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos</b> e que, <b>cumulativamente: (i) preservem as fachadas principais do edifício; (ii) mantenham os seus elementos arquitectónicos e estruturais de valor patrimonial, bem como o número de pisos e a configuração da cobertura, e (iii) não reduzam a sua resistência estrutural.</b></li><li>- Aplica-se-lhes o <b>procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas.</b></li></ul>
<p>D. Criação de outros mecanismos promotores da reabilitação urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Previsão de <b>regime sancionatório contraordenacional mais rigoroso</b> que o regime geral (previsto no RJUE), como contrapartida da maior responsabilização dos técnicos.</li><li>- <b>Simplificação do procedimento de constituição da propriedade horizontal</b> quando estejam em causa operações urbanísticas de reabilitação urbana, <b>dispensando-se a intervenção do município:</b> o técnico habilitado pode certificar que estão reunidos os requisitos legais.</li><li>- <b>Alteração da maioria necessária para a realização de certas obras de valorização nas partes comuns de edifícios que tenham pelo menos oito fracções autónomas:</b> colocação de ascensores e a instalação de gás canalizado.</li><li>- <b>Possibilidade de qualquer condómino que tenha no seu agregado familiar uma pessoa com mobilidade condicionada, colocar rampas de acesso e/ou plataformas elevatórias, após comunicação</b> ao administrador do condomínio e desde que observadas as normas técnicas legalmente previstas.</li></ul>

# REFORMA DO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

*Alteração consagrada na Proposta de Lei n.º 38/XII, de 30 de dezembro de 2011*

# 5. Breve caracterização do mercado de arrendamento 2011 vs. 2001

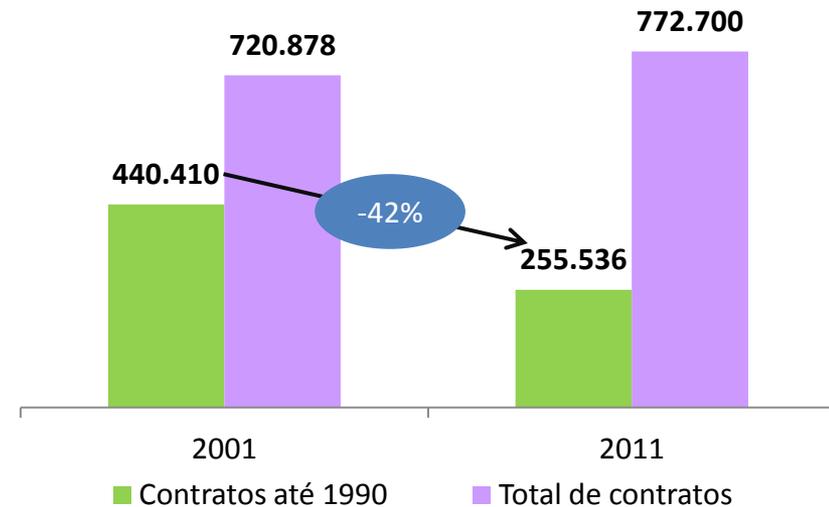
## Arrendamento no total de alojamento – 2001/2011

Imóveis	2001	2011	Var. %
Arrendados	720.878	772.700	7,2%
Vagos *	543.927	734.846	35,1%
<b>Total</b>	<b>5.054.922</b>	<b>5.877.991</b>	<b>16,3%</b>
Arrendados/Total	14,3%	13,1%	
Vagos/Total	10,8%	12,5%	

\* Em 2011, do total de alojamentos vagos foram indicados como estando “para arrendar” um total de 110.207 alojamentos ( $\pm 1,9\%$  do total de alojamentos).

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011.

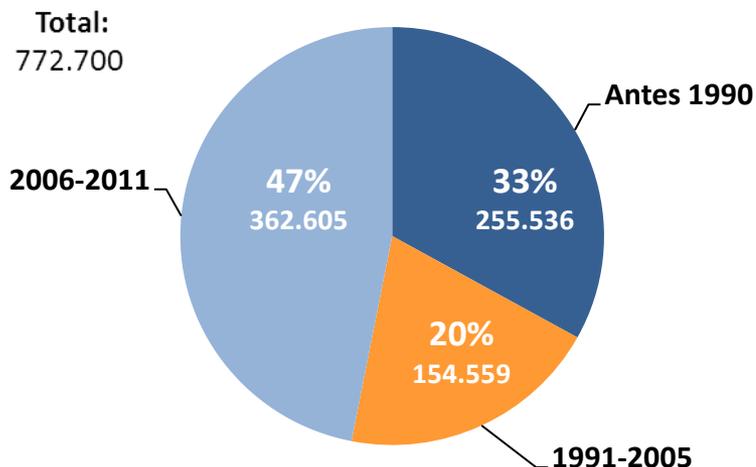
## Evolução dos contratos antigos – 2001/2011



- Procura crescente de arrendamento
- Aumento de fogos vagos
- Gradual diminuição dos contratos antigos
- Elevado potencial de crescimento do mercado de arrendamento

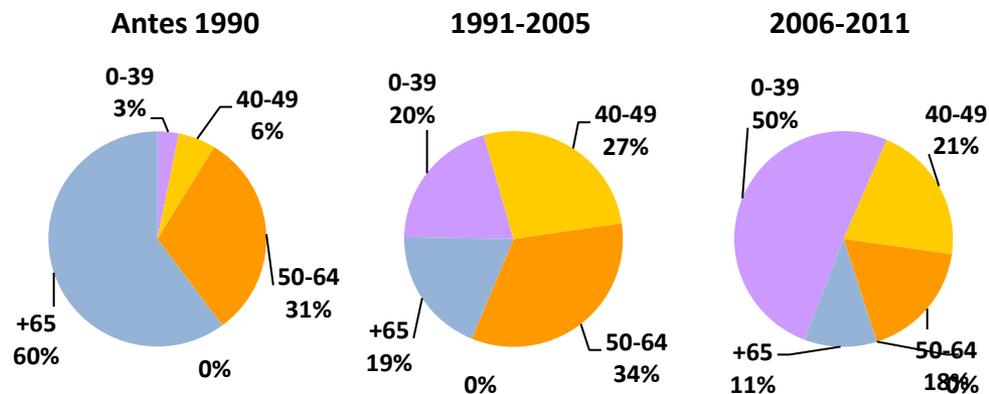
# 5. Breve caracterização do mercado de arrendamento 2011

Contratos por antiguidade \*- 2011 (%)

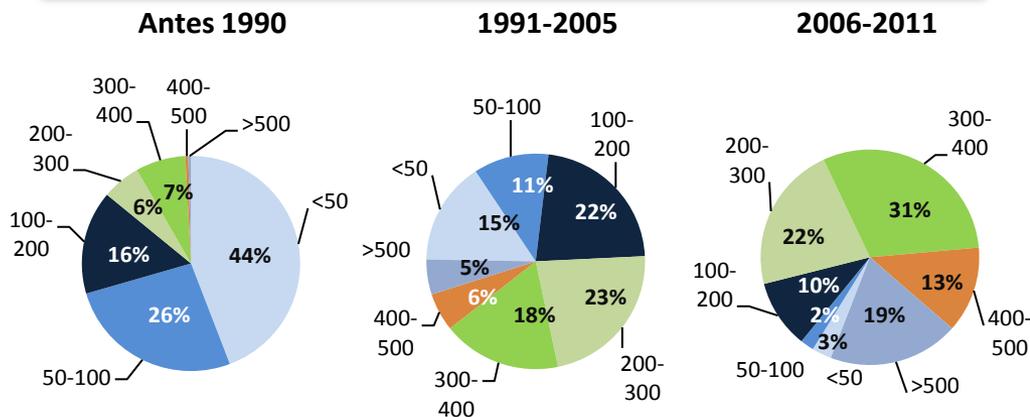


\* Ano de celebração do contrato de arrendamento.  
Fonte: INE, Censos 2011.

Contratos por faixa etária do inquilino (anos)



Contratos por renda (€/mês)



- Contratos pré-RAU – com regime vinculístico - têm ainda peso significativo (33% do total)
- Contratos pré-RAU têm rendas baixas (70% abaixo dos € 100 - 44% abaixo do € 50)
- Contratos novos têm rendas elevadas (32% acima dos € 400)

## 6. Diagnóstico

- Procura crescente de arrendamento
- Ausência de oferta de arrendamento a preços acessíveis



A REFORMA DO  
ARRENDAMENTO  
URBANO É  
**PRIORITÁRIA**

# 7. Reforma do regime do arrendamento urbano – PL 38/XII

	Objetivos	Impactos	Vetores da Reforma
<b>REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO</b>  +  <i>Reabilitação Urbana</i>	Flexibilização do regime do contrato de arrendamento	Dinamização do mercado de arrendamento	<b>A.</b> Alteração ao regime substantivo
	Promoção de mecanismos expeditos de cessação do contrato e desocupação da habitação	Aumento da oferta de habitações a preços acessíveis	<b>B.</b> Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime
	Conjugação do regime do arrendamento com a reabilitação urbana	Aumento da segurança jurídica para senhorios	<b>C.</b> Agilização do procedimento de despejo
		Renovação das cidades (em conjunto com reabilitação)	<b>D.</b> Melhoria do enquadramento fiscal

Mobilidade do mercado de trabalho

Promoção da poupança interna

Dinamização económica (revitalização das cidades)

# 7. Reforma do regime do arrendamento urbano (cont.)

Vectores da Reforma	Descrição
<b>A.</b> Alteração ao regime substantivo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Confere-se <b>maior liberdade às partes</b>, promovendo o aparecimento de <b>contratos</b> de duração variada, nomeadamente <b>mais curtos, mais ajustados às necessidades do inquilino e do senhorio</b></li><li>- Pretende-se <b>evitar situações prolongadas e/ou reiteradas de incumprimento</b>: o senhorio pode pôr fim ao contrato após 2 meses de não pagamento ou atraso no pagamento da renda, comunicando-o ao inquilino.</li></ul>
<b>B.</b> Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime	<ul style="list-style-type: none"><li>- Prevê-se a <b>transição dos contratos antigos para o novo regime num curto período</b>, através de um mecanismo de negociação da renda. <b>Regras especiais:</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Carência económica</b> - período transitório de 5 anos</li><li>▪ <b>Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%</b> - pode existir atualização de renda, mas inquilinos mantêm o contrato</li></ul></li><li>- Em caso de <b>necessidade de demolição do imóvel ou obras profundas</b> que obriguem à desocupação, o contrato cessa com indemnização, salvo no caso de idade igual ou superior a 65 anos ou de incapacidade superior a 60%, em <b>que há sempre lugar a realojamento em condições análogas</b></li></ul>
<b>C.</b> Agilização do procedimento de despejo	<p><b>É criado um mecanismo especial de despejo célere</b> que corre, tanto quanto possível, por via extrajudicial. Há apenas recurso ao tribunal para acautelar o direito do inquilino que se oponha ou quando seja necessária autorização para entrada forçada na habitação</p>
<b>D.</b> Melhoria do enquadramento fiscal	<p><b>Enquadramento programático da tributação das rendas de prédios urbanos em sede de IRS</b> - regime fiscal objeto de diploma próprio</p>

# 8. Principais alterações

## A. Alteração ao regime substantivo

### Contratos para fins habitacionais

#### Antes

##### Duração dos contratos:

- **Regra geral:** As partes podem acordar prazo entre 5 e 30 anos; se nada estipularem, os contratos consideram-se celebrados por duração indeterminada
- **Excepção:** Os contratos a prazo certo só podem ter duração inferior a 5 anos quando celebrados para habitação não permanente ou para fins transitórios especiais

**Nota:** Na prática os contratos são, informalmente, celebrados com duração inferior à exigida na Lei.

##### Mora (atraso no pagamento):

- O senhorio pode pôr fim ao contrato após 3 meses de não pagamento ou atraso. Nos 3 meses seguintes, o inquilino pode pagar, caso em que a resolução do contrato fica sem efeito.
- Na prática, o despejo só é possível ao fim de 6 meses (3+3)

#### Depois

##### Duração dos contratos :

- **Não existe um prazo mínimo** para os contratos;
- Se as partes nada estipularem, consideram-se celebrados com prazo certo pelo período de 2 anos

##### Mora (atraso no pagamento):

- O senhorio pode pôr fim ao contrato após 2 meses de não pagamento ou atraso. No mês seguinte, e apenas por uma vez em cada contrato, o inquilino pode pagar, caso em que a resolução do contrato fica sem efeito.
- Na prática, o despejo é possível ao fim de 3 meses (2+1) ou, após novo atraso, de 2 meses.

## 8. Principais alterações (cont.)

### A. Alteração ao regime substantivo

#### Contratos para fins habitacionais

Antes

Denúncia para demolição ou obras profundas (contratos de duração indeterminada):

- A denúncia é feita em **ação judicial**;
- A indemnização é fixada de acordo com despesas e danos suportadas pelo inquilino, não podendo ser inferior a **2 anos de renda**;
- Na falta de acordo quanto ao pagamento de indemnização ou ao realojamento do inquilino, há lugar a indemnização, mas não se prevê qualquer prazo para o acordo.

Depois

- **NOVA SITUAÇÃO:** Atrasos reiterados no pagamento da renda, **superiores a 8 dias, por 4 vezes**, seguidas ou interpoladas, **num período de 1 ano**, conferem ao senhorio o direito a pôr fim ao contrato.

Denúncia para demolição ou obras profundas (contratos de duração indeterminada):

- Denúncia por **mera comunicação ao inquilino**;
- Prazo de **30 dias para acordo**; na falta de acordo, há lugar a indemnização
- Indemnização fixada em **6 meses de renda**;
- **A não execução das obras**, salvo motivo não imputável ao senhorio, dá lugar ao pagamento por este de uma **indemnização correspondente a 10 anos de renda**.

## 8. Principais alterações (cont.)

Antes

Depois

### A. Alteração ao regime substantivo

Contratos  
para fins não  
habitacionais

#### Duração:

- As partes podem livremente estabelecer regras quanto à duração do contrato, mas se as partes nada estipularem, considera-se celebrado por 10 anos

#### Duração:

- Mantém-se a liberdade das partes na determinação da duração do contrato, mas se as partes nada estipularem, considera-se celebrado por 5 anos

### B. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime

Contratos para fins  
habitacionais  
celebrados antes da  
vigência do RAU

#### Regime de transição e atualização de rendas:

- Contratos anteriores a 1990 celebrados por duração indeterminada não podem ser cessados por livre vontade do senhorio (“contratos para a vida”)
- O senhorio só pode promover a atualização da renda se o imóvel: (i) estiver avaliado fiscalmente há menos de 3 anos; e (ii) estiver em estado pelo menos médio de conservação.
- Atualização faseada (2/5/10 anos) até 4% do valor da habitação.

#### Regime de transição e atualização de rendas:

- Estabelecimento de um mecanismo de negociação da renda, que assenta no diálogo entre as partes.
- Duas exceções:
  - Carência económica
  - Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%

## 8. Principais alterações (cont.)

### Mecanismo de negociação da renda

Senhorio	Inquilino	Resultado
<b>Senhorio propõe:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Atualização de renda;</li><li>- Tipo de contrato: prazo certo / duração indeterminada</li><li>- Duração do contrato.</li></ul>	Aceita	Renda é atualizada; contrato com prazo certo de 5 anos (salvo acordo quanto a outro tipo/duração).
	Contrapõe com nova renda, tipo e duração	<ul style="list-style-type: none"><li>- Senhorio aceita. Renda é atualizada; contrato com prazo certo de 5 anos (salvo acordo quanto a outro tipo/duração).</li><li>- Senhorio não aceita. Senhorio pode:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Denunciar o contrato, com pagamento de indemnização equivalente a 5 anos de renda (valor médio das duas propostas);</li><li>▪ Atualizar renda de acordo com o valor da habitação; contrato com prazo certo de 5 anos.</li></ul></li></ul>
	Denuncia o contrato	Inquilino tem 3 meses (2+1) para desocupar a habitação; não há atualização da renda.
	Invoca circunstâncias de carência económica	<p>Período transitório de 5 anos em que a atualização da renda está limitada, de acordo com uma taxa de esforço referente ao rendimento do agregado familiar, com tecto de 1/15 do valor da habitação:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 10% - rendimento inferior a € 500</li><li>▪ 25% - rendimento igual ou superior a € 500.</li></ul> <p>Após 5 anos, a renda pode ser atualizada a valores de mercado, competindo à Segurança Social encontrar resposta para a situação de carência, se se mantiver.</p>
	Invoca idade $\geq 65$ anos ou deficiência com grau de incapacidade $> 60\%$	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aplicação das regras da negociação, salvo se houver situação de carência económica.</li><li>- Em qualquer caso, não há alteração do tipo ou cessação do contrato sem acordo do inquilino.</li></ul>

## 8. Principais alterações (cont.)

Antes

Depois

**B.**  
**Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime**

Contratos para fins habitacionais  
*celebrados antes da vigência do RAU*

Denúncia para demolição ou obras profundas:

- Denúncia em **ação judicial**;
- O senhorio é **obrigado a realojar** o inquilino **independentemente da sua idade**.

**Denúncia para demolição ou obras profundas:**

- Senhorio pode **denunciar o contrato por mera comunicação**.
- O senhorio é **obrigado a realojar**, no mesmo concelho em condições análogas, o **inquilino com idade  $\geq 65$  anos ou deficiência com incapacidade  $> 60\%$** .

## 8. Principais alterações (cont.)

Antes

Depois

### B. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime

Contratos para fins habitacionais celebrados antes da vigência do RAU

#### Transmissão por morte:

- Há transmissão por morte para qualquer ascendente;
- Há transmissão sucessiva entre pais, ascendentes e filhos.

#### Transmissão por morte:

- Limita-se a transmissão por morte para ascendentes em 1º grau (pais);
- Elimina-se a possibilidade de transmissões sucessivas;
- Impede-se a transmissão para pessoa com outra casa própria ou arrendada no mesmo concelho
- Transmissão dá lugar à transição do contrato para o novo regime (contrato com prazo de 2 anos) quando ocorra:
  - para ascendente que viva com o inquilino e tenha idade inferior a 65 anos; ou
  - para descendente quando este fizer 18 anos ou, estando ainda a estudar, 26 anos.

Contratos não habitacionais antes da vigência do DL n.º 257/95

#### Regime de transição e atualização de rendas:

- Contratos anteriores a 1995 celebrados por duração indeterminada não podem ser cessados por livre vontade do senhorio, salvo ocorrendo trespasse ou alteração de mais de 50% da composição societária;
- O senhorio só pode promover a atualização da renda se o imóvel estiver avaliado fiscalmente há menos de 3 anos.
- Atualização faseada (5/10 anos) até 4% do valor da habitação.

#### Regime de transição e atualização de rendas:

- **Estabelecimento de um mecanismo de negociação da renda**, que privilegia o diálogo entre as partes;
- **Exceção:** microentidades (entre outros, volume de negócios líquido não superior a 500 mil euros) - período transitório de 5 anos

## 8. Principais alterações (cont.)

Antes

Depois

**B.**  
**Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime**

**Contratos para fins habitacionais**  
*celebrados na vigência do RAU (pós 1990)*

**Regime de transição:**

Não há livre denúncia pelo senhorio.

**Regime de transição:**

- O senhorio pode **denunciar livremente** o contrato com uma antecedência não inferior a 2 anos;
- **Exclui-se** a possibilidade da livre denúncia nas situações de inquilinos com:
  - Idade igual ou superior a 65 anos; ou
  - Deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.

**Contratos não habitacionais**  
*celebrados na vigência do DL n.º 257/95*

**Regime de transição:**

Há livre denúncia pelo senhorio quando se verifique:

- Trespasse ou locação do estabelecimento; ou
- Alteração de mais de 50% da composição societária.

**Regime de transição:**

O senhorio pode **denunciar livremente** o contrato com uma antecedência não inferior a 2 anos.

## 8. Principais alterações (cont.)

Antes

Depois

### C. Procedimento de despejo

#### Procedimento de despejo:

- Constituindo-se o título executivo (nas situações referidas infra), o senhorio pode instaurar ação executiva para a entrega da habitação – Há sempre processo judicial.

#### Procedimento de despejo:

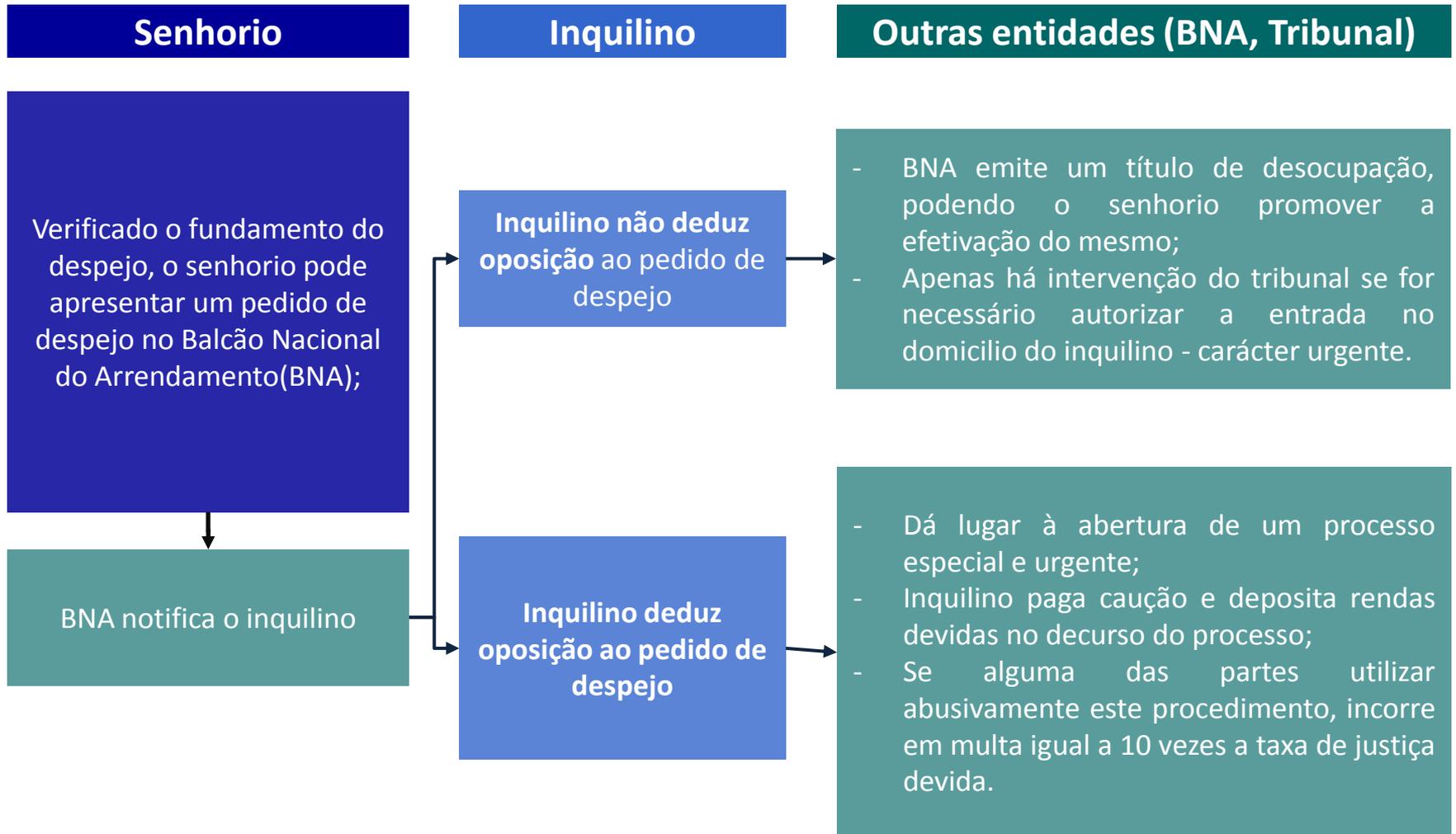
- **É criado um mecanismo especial de despejo**, que corre, tanto quanto possível, por via extrajudicial, e que assegure meios de reação mais céleres e eficazes para efetivar a desocupação da habitação, v.g., no caso de incumprimento do contrato por parte do inquilino.
- **Redução do prazo do despejo para 3 meses, assim promovendo a confiança no funcionamento ágil do mercado de arrendamento e o investimento neste sector da economia.**

### Fundamentos do despejo

- Cessaçãõ do contrato por revogaçãõ;
- Caducidade do contrato de arrendamento pelo decurso do prazo;
- Cessaçãõ do contrato por oposiçãõ à renovaçãõ;
- Cessaçãõ do contrato de arrendamento por denúncia;
- Resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por mais de 2 meses;
- Resolução do contrato de arrendamento por oposiçãõ pelo inquilino à realizaçãõ de obras coercivas;
- Denúncia do contrato em caso de necessidade para habitaçãõ
- Denúncia do contrato para demoliçãõ ou realizaçãõ de obras profundas.

## 8. Principais alterações (cont.)

### Procedimento especial de despejo



**REFORMA DO REGIME  
DO  
ARRENDAMENTO URBANO (desenvolvimento)**

Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto  
(regime jurídico das obras em prédios arrendados)

*Alteração consagrada na Proposta de Lei n.º 47/XII, de 10 de fevereiro de 2012*

# 9. Revisão do regime das obras em prédios arrendados – PL 47/XII

## Vectores da Reforma

## Descrição

### A. Adequação à Proposta de Lei n.º 38/XII em matéria de Obras por Iniciativa do Senhorio

- **Regime geral:**
  - Suprime-se distinção entre obras estruturais e não-estruturais
  - Contrato de arrendamento pode ser apenas denunciado (e não suspenso);
  - Denúncia por **mera comunicação** do senhorio ao inquilino;
  - Mantém-se a regra da indemnização (agora de 6 meses), mas as partes podem acordar no realojamento do inquilino;
  - Estabelece-se **cláusula geral de responsabilidade civil** no caso de ser ordenada a demolição do prédio e esta ter resultado de ação culposa do proprietário ou de terceiro
- **Regime especial transitório:**
  - **Âmbito:** arrendamentos para habitação anteriores a 1990 (pré-RAU), quando o inquilino tenha idade  $\geq 65$  anos ou deficiência com incapacidade  $> 60\%$ ;
  - Denúncia para obras obriga **sempre** ao **realojamento do inquilino em condições análogas**;  
MAS, se idoso invocar **carência económica**, o senhorio pode optar entre:
    - Realojamento definitivo
    - Realojamento temporário, com suspensão do contrato (mantendo-se a obrigação de pagamento da renda).Neste caso, o **critério de escolha do local para realojamento** pode ser:
    - Condições análogas
    - Adequação à necessidade do agregado familiar do inquilino – atribuição de fogo de tipologia adequada ao número de pessoas do agregado familiar
  - Se o inquilino não concordar com a denúncia ou com a suspensão do contrato, o senhorio pode **promover o procedimento especial de despejo**

# 9. Revisão do regime das obras em prédios arrendados (cont.)

Vectores da Reforma	Descrição
<p data-bbox="137 701 426 953"><b>B.</b> <b>Revisão do regime de Obras por Iniciativa do Município ou do Arrendatário</b></p>	<ul data-bbox="511 525 1875 1089" style="list-style-type: none"><li>- <b>Obras por iniciativa do município:</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aproximação e adequação terminológica do regime de obras ao previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de fevereiro, republicado pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro) e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro – alterado pela PL n.º 24/XII).</li></ul></li> <li>- <b>Obras por iniciativa do inquilino (arrendamentos para habitação anteriores a 1990, pré-RAU):</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inquilino pode realizar obras por sua iniciativa, mas apenas tem o <b>direito a compensar o respetivo custo com o valor das rendas</b> (inclui agora obras em partes comuns);</li><li>▪ <b>Revogação do regime da venda forçada.</b></li></ul></li></ul>

# 10. Conclusões

**AGILIZAÇÃO E SIMPLIFICAÇÃO DOS  
PROCEDIMENTOS DE CRIAÇÃO DE ARUs E DE  
CONTROLO PRÉVIO DAS OPERAÇÕES DE  
REABILITAÇÃO URBANA**

**REFORÇO DA LIBERDADE DAS PARTES**

**ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS ANTIGAS E  
TRANSIÇÃO DOS CONTRATOS ANTIGOS PARA  
O NOVO REGIME**

**DESPEJOS MAIS RÁPIDOS E MAIS SEGUROS**

- **Maior confiança dos proprietários**
- **Maior investimento dos particulares – Promoção da reabilitação urbana**
- **Mais oferta de arrendamento a preços acessíveis**