



Correio Manhã

29-12-2012

Periodicidade: Diário

Classe: Informação Geral

Âmbito: Nacional

Tiragem: 174177

Temática: Construção/Imobiliário

Dimensão: 1483

Imagem: S/Cor

Página (s): 1/6/7

**Lei das rendas
altera prazos**

■ **Contratos** de arrendamento
mais curtos **PÁGS. 6 E 7**

CESSAÇÃO ■ LEI TRAZ MAIOR FLEXIBILIDADE À RELAÇÃO ENTRE SENHORIO E INQUILINO

Contratos são mais curtos e mais fáceis de 'rasgar'

● DIANA RAMOS

Os contratos de arrendamento habitacional estão mais curtos e podem cessar em menos tempo e com maior facilidade. Agilidade é palavra de ordem com a revisão da lei do arrendamento.

Até aqui, havia contratos para a vida – anteriores a 1990 ou renegociados até 2006 – e contratos mais recentes com a duração mínima de cinco anos. Agora, é possível arrendar uma casa sem que exista um prazo mínimo. O objetivo é responder à necessidade de estadias curtas, mudanças profissionais ou alterações do agregado que obriguem à escolha de uma casa de maior ou de menor dimensão.

E se assinar um contrato deixa de ser um compromisso a médio e longo prazo, também o fim dos contratos está facilitado. Os incumpridores, que até aqui podiam deixar três meses de renda por pagar e liquidar o montante sem que houvesse qualquer tipo de penalização, arriscam ver o contrato findar se falharem dois meses de renda ou atrasarem o pagamento por mais de oito dias em quatro vezes num contrato. Da mesma forma, a denúncia do contrato para a realização de obras profundas ou utilização própria da habitação – que obrigava à existência de uma acção judicial e uma indemnização nunca inferior a dois anos de renda – pode agora ser feita por mera comunicação ao inquilino. A indemnização é equivalente a um ano de rendas. Os inquilinos com mais de 65 anos continuam protegidos. Já o tempo médio para a comunicação do fim do contrato foi encurtado para menos de um ano, quando até aqui os senhorios estavam obrigados a notificações com cinco anos de pré-aviso. ■

Contratos findam para obras mas idosos são protegidos

Diploma Nova Lei das Rendas

<p>Duração dos contratos</p> <p>Contratos têm duração variada, sendo mais curtos e não havendo prazo mínimo. Na anterior lei, os contratos recentes tinham uma duração mínima de cinco anos e os anteriores a 1990 eram de duração indeterminada</p>	<p>Resolução do contrato</p> <p>Senhorio pode resolver o contrato após dois meses de não pagamento da renda ou em casos de atrasos reiterados, superiores a oito dias, quando ocorram por quatro vezes, seguidas ou interpoladas, ao longo de um ano.</p>	<p>Resolução de contratos em caso de obras</p> <p>Nos contratos antigos, se o senhorio quiser demolir o imóvel ou fazer obras profundas, que impliquem a desocupação da casa, só tem de o comunicar ao arrendatário. Se o inquilino tiver mais de 65 anos ou incapacidade superior a 60%, o senhorio terá de o realojar no mesmo concelho e em condições idênticas. Mantém-se a obrigação de pagar indemnização</p>	<p>Resolução do contrato para uso do imóvel</p> <p>Se o senhorio precisar da casa para si próprio ou para habitação dos filhos, também só tem de comunicar ao arrendatário a denúncia do contrato</p>
---	--	--	--



Contrato finda devido a atraso no pagamento da renda por mais de dois meses

O inquilino Madeira e o senhorio Pintassilgo combinaram que a renda de 300 euros seria paga no início desse mesmo mês

Não paguei a renda de Outubro e de Novembro de 2012, no total de 600 euros

No dia 26 de Dezembro

Vim com o meu advogado para lhe comunicar que coloco fim ao contrato pelo atraso no pagamento das rendas

Tenho até dia 26 de Janeiro para lhe pagar todas as rendas e, nesse caso, o contrato continua a ser válido

Já não confio em si, não queria que o contrato continuasse, mas a lei assim o obriga.

Em Agosto e Setembro de 2013, o inquilino Madeira volta a não pagar a renda relativa a esses meses

No dia 15 de Outubro de 2013

Vim com o meu advogado para lhe comunicar que coloco fim ao contrato pelo atraso no pagamento das rendas. Tem de abandonar a casa até ao dia 15 de Novembro

Bom, já não tenho maneira de evitar que o contrato cesse. Mas também não vou sair da casa

Após dia 15 de Novembro de 2013

Vou pedir o despejo ao Balcão Nacional do Arrendamento

Faça a sua simulação em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

Linha de atendimento 217 231 500

Fonte: Elaboração própria

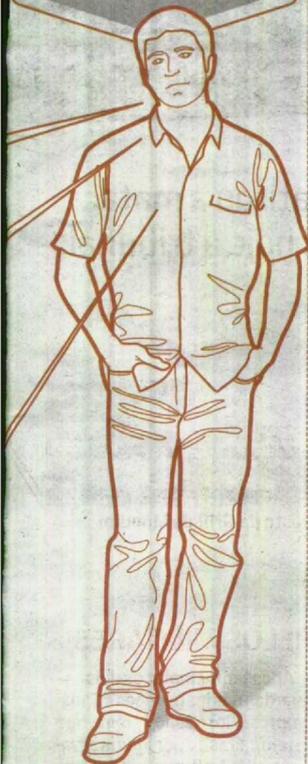
rtos

r'

Aviso para não renovar*

Duração do contrato	Senhorio	Inquilino
Menos de 6 meses	1/3 do prazo	
De 6 meses a 1 ano	60 dias	
Entre 1 e 5 anos	120 dias	90 dias
Com 6 ou mais anos	240 dias	120 dias

*novos prazos



Contrato termina por atrasos reiterados no pagamento da renda

O inquilino Américo e o senhorio Fernando combinaram que a renda de 500 euros seria paga no início desse mesmo mês

O inquilino só paga o mês de Dezembro de 2012 no dia 15 de Dezembro

Dois meses mais tarde, só paga o mês de Fevereiro de 2013 no dia 25 de Fevereiro

O mesmo acontece em relação à renda do mês de Março de 2013, que só é paga no dia 10 de Abril

Em Agosto, o valor da renda desse mês só é pago no dia 29 de Setembro

E em Outubro, o inquilino volta a atrasar-se e só paga a renda no dia 13 de Outubro

Senhorio

Inquilino

No dia 16 de Outubro de 2013 vim aqui pessoalmente com o agente de execução para lhe comunicar o fim do contrato, por existirem mais de quatro atrasos no pagamento de rendas, superiores a oito dias, num espaço de um ano

Até quando tenho de abandonar a casa?

Tem de sair da casa até dia 16 de Novembro de 2013. Se se recusar, vou pedir o despejo ao Balcão Nacional do Arrendamento

Cessação do contrato

Em que situações pode o senhorio pôr termo ao arrendamento



PERGUNTAS&RESPOSTAS

– O senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento para habitação própria?

– Sim. O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada, isto é, anterior a 1990, quando necessite de habitação para si próprio ou para os descendentes em 1.º grau (filhos). A resolução obriga ao pagamento de indemnização.

– E se tiver mais de 65 anos? Posso ser despejado por causa de obras profundas?

– Não. O senhorio pode denunciar o contrato antigo, mas é obrigado a realojar o inquilino com mais de 65 anos, deficiência ou um grau de incapacidade superior a 60% em condições análogas, nomeadamente na mesma freguesia ou limítrofe.

– Ao pôr fim ao contrato para obras profundas, o senhorio tem de pagar indemnização?

– Sim. Ou o senhorio paga uma indemnização equivalente a um ano de rendas ou realoja o inquilino (com menos de 65 anos) em casa semelhante, freguesia vizinha e renda idêntica. Se não houver acordo em 30 dias, a indemnização prevalece.

– O senhorio pode comunicar ao inquilino o fim do contrato para obras por telefone?

– Não. A comunicação é feita por carta registada com aviso de recepção e seis meses de antecedência. É necessário explicar o motivo e a descrição das obras. Se for necessária autorização camarária, tem de enviar comprovativo do pedido.

– Este ano já falhei em dois meses a renda. Agora voltou a acontecer. Sou despejado?

– Sim. Quando o inquilino paga os meses em atraso, a resolução do contrato fica sem efeito. Mas se voltar a não cumprir no mesmo ano, o senhorio pode não aceitar o pagamento em falta e cessar o contrato.

– Os contratos verbais continuam a ser válidos com esta nova legislação?

– Não. Até aqui, só tinham de ser celebrados por escrito os contratos superiores a seis meses. Agora, todos têm de ter existência física, mesmo os de arrendamento para férias.

Aviso para não renovar é mais curto no tempo

● Nos contratos mais recentes mas anteriores a esta lei, se o senhorio quisesse cessar o contrato teria de o comunicar num prazo de cinco anos. Já o inquilino tinha de avisar em 120 dias.

Agora, os prazos encurtam substancialmente. Nos contratos com menos de seis meses, a comunicação surge em 1/3 do prazo para inquilino e senhorio. Se durar um ano, o aviso é feito com 60 dias de antecedência. ■

Falta de obras dá direito a penalização



Há muitos imóveis degradados nas grandes cidades

● Quando o senhorio cessa o contrato antigo para fazer obras profundas, é obrigado a iniciar a empreitada em seis meses. E como este argumento não pode ser invocado sem que haja uma intenção real de reabilitar o imóvel, a penalização é severa: se a obra não for feita, terá de pagar uma indemnização equivalente a dez anos de renda. ■

Também mudam as regras para a renovação

● Os contratos com prazo certo – os mais recentes – renovavam-se automaticamente no seu final por um mínimo de três anos.

Com a entrada em vigor da nova lei, os contratos renovam-se por “períodos mínimos sucessivos de igual duração”: num contrato de um ano, a renovação é feita por mais um ano. ■

AMANHÃ
 Saiba como funciona o Balcão Nacional de Arrendamento.