



# Arrendatários antigos e nova lei do arrendamento

## Debate Arrendamento urbano Sofia Plácido de Abreu e António Juzarte Rolo

A revisão do regime transitório aplicável aos contratos de arrendamento antigos introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, tem causado alguma preocupação às pessoas que tenham arrendado imóveis para habitação sem duração limitada antes do início das sucessivas alterações ao regime do arrendamento (i.e. antes de 1990, com a entrada em vigor do agora revogado Regime do Arrendamento Urbano), e que representavam cerca de 30% do total de arrendamentos em vigor em 2011.

Quanto às regras consagradas na nova lei em relação a estes contratos, a preocupação do legislador terá sido a de dar um tratamento diferenciado entre os contratos cujos contornos sociais devem ser salvaguardados e os contratos cuja situação

subjacente não justifica qualquer protecção do ponto de vista social – devendo estes passar a reger-se, num curto período de tempo, pelo novo regime.

Assim, foram previstas normas transitórias que atenuam substancialmente quanto aos ditos contratos antigos os casos de denúncia (extinção do contrato) pelo senhorio previstos na lei para os novos contratos de arrendamento que são: (i) a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau; (ii) para demolição ou realização de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado; e (iii) mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a extinção do contrato.

Quanto ao direito de denúncia do contrato por necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, este direito não poderá ser exercido se o arrendatário tiver 65 ou mais anos de idade ou se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho, ou seja portador de deficiência



**O direito conferido ao senhorio para denunciar o contrato de arrendamento por simples comunicação não poderá ser exercido quanto aos contratos celebrados antes de 1990**

que tenha as mesmas condições do locado em questão, quer quanto ao local quer

a que corresponda incapacidade superior a 2/3, mantendo-se assim uma regra consagrada em 1990.

Já o exercício do direito de denúncia do contrato para habitação, para demolição ou para remodelação ou restauro profundos, previsto na nova lei, dependerá de o senhorio, na falta de acordo entre as partes, garantir ao arrendatário idoso (de idade igual ou superior a 65 anos) ou com comprovado grau de deficiência (superior a 60%) um alojamento no mesmo concelho

quanto ao valor da renda e encargos.

Assim, quanto a esta forma de denúncia, só se o arrendatário não preencher um dos dois pressupostos acima referidos, e se as partes não chegarem a acordo, é que bastará ao senhorio o pagamento ao arrendatário de uma indemnização correspondente a um ano de renda para pôr fim ao contrato.

Finalmente, o direito conferido pela nova lei ao senhorio para denunciar o contrato de arrendamento mediante o envio de uma simples comunicação para o efeito ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos não poderá ser exercido quanto aos contratos antigos (celebrados antes de 1990).

Mantém-se assim na lei a preocupação de protecção às pessoas que, em princípio, estarão numa situação social mais desprotegida: os mais velhos e as pessoas com alguma incapacidade relevante; estando também salvaguardada a posição dos arrendatários quanto à livre discricionariedade dos senhorios para pôr termo aos referidos contratos (agora permitida quanto aos novos contratos).

**Pares advogados**