

<u>Contratos para fins habitacionais</u>	<u>Antes</u>	<u>Depois</u>
Alterações ao Regime	<p><u>Duração do Contratos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prazo entre 5 a 30 anos, acordado pelas partes, - Nada estipulado, pelas partes, o contrato é de duração indeterminada. 	<p><u>Duração do Contrato:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Não existe prazo mínimo, - No caso de as partes nada acordarem, consideram-se celebrados pelo prazo de dois (2) anos.
	<p><u>Atraso no Pagamento das Rendas (Mora):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - O Senhorio tem de esperar três meses de não pagamento para resolver o contrato, - O inquilino tem ainda a hipótese de pagar as rendas em falta, nos três meses posteriores, ficando a resolução sem efeito. - Em síntese, a resolução do contrato por mora só é possível ao fim de 6 meses. 	<p><u>Atraso no Pagamento das Rendas (Mora):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - O Senhorio pode ao fim de 2 meses de não pagamento de renda resolver o contrato. - O inquilino pode evitar o fim do contrato e o, conseqüente, despejo se pagar as rendas em mora no prazo de um mês. Apenas pode fazer uso desta protecção uma vez em cada contrato. - Em síntese, a resolução por falta de pagamento é possível ao fim de 3 meses (2 meses de atraso e 1 de prazo para pagamento de todas as quantias em dívida), ou, após novo atraso de 2 meses.
	<p><u>Denúncia do Contrato com fundamento em demolição ou obras profundas (contratos de duração indeterminada):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Feita por acção judicial, - Indemnização das despesas e danos suportados pelo inquilino, nunca inferior a dois anos de rendas. 	<p><u>Denúncia do Contrato com fundamento em demolição ou obras profundas (contratos de duração indeterminada):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mera comunicação ao inquilino, - Prazo de 30 dias para acordo. - Na falta de acordo há lugar a uma indemnização ao inquilino no valor de 6 meses de renda, - <i>A não realização das obras dá lugar ao pagamento pelo</i>

Alterações ao Regime.		<i>senhorio de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda. (Salvo motivo justificativo não imputável ao senhorio).</i>
		<u>NOVIDADE:</u> Os atrasos reiterados no pagamento da renda pode conferir ao senhorio o direito de por fim ao contrato. Respeitando os seguintes pressupostos: - Atraso for superior a oito (8) dias, e, - Acontecer por 4 vezes, no espaço de um ano.

<u>Contratos para fins habitacionais</u> <i>Celebrados antes da vigência do RAU (anteriores a 1990)</i>	<u>Antes</u>	<u>Depois</u>
Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime	Regime de transição e actualização de rendas: -Celebrados por duração indeterminada não podem ser cessados por livre vontade do senhorio, -O senhorio só pode promover a actualização da renda se o imóvel estiver avaliado fiscalmente há menos de três anos e estiver num estado médio de conservação, -Actualização faseada e até a 4% do valor da habitação.	Regime de transição e actualização de rendas: - Estabelece um mecanismo de negociação da renda. Trâmites do mecanismo de negociação: 1- Proposta do senhorio: Com o valor de actualização da renda, tipo de contrato e duração do contrato.

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

2- Tomada de posição pelo Inquilino:

- **Aceita:** a renda é actualizada, contrato com o prazo proposto ou suplectivamente com o prazo de 5 anos.

- **Contrapõe com nova proposta** (Nova renda e duração do contrato):

® **Senhorio aceita:** A renda é actualizada, contrato com o prazo proposto ou suplectivamente com o prazo de 5 anos.

® **Senhorio não aceita:** Pode denunciar o contrato, com pagamento de uma indemnização equivalente a 5 anos de renda (calculada com o valor medio das duas propostas), ou, actualizar a renda de acordo com o valor da habitação.

3- Denuncia o contrato:

tem o inquilino 3 meses para desocupar o imóvel, por sua vontade, não à actualização da renda.

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

4- Invoca circunstâncias de carência económica:

Levará a um período transitório de 5 anos em que a actualização da renda está limitada, de acordo com uma taxa de esforço referente ao rendimento do agregado familiar, com o limite de 1/15 do valor da habitação: 10% rendimento inferior a € 500,00; 25% rendimento igual ou superior a € 500,00.

Após 5 anos, a renda pode ser actualizada para valores de mercado e será criado pela segurança social as condições necessárias para dar resposta as situações de carência.

5- Invoca idade ≥ 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade $>60\%$:

Mantem-se a negociação salvo se existir carência económica. Contudo, não há alteração do tipo de contrato ou cessação do mesmo sem acordo do inquilino.

<p>Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime.</p>	<p>Denúncia para demolição ou obras profundas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Denúncia por acção judicial, - O Senhorio é obrigado a realojar o inquilino. 	<p>Denúncia para demolição ou obras profundas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Senhorio pode denunciar o contrato por mera comunicação - Tem que realojar os inquilinos com idade ≥ 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade $>60\%$.
	<p>Transmissão por morte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Há transmissão por morte para qualquer ascendente, - Há transmissão sucessiva entre país, ascendentes e descendentes. 	<p>Transmissão por morte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limita-se a transmissão para ascendentes em 1º grau. - Impossibilidade de transmissões sucessivas, - Transmissão dá lugar à transição do contrato para o novo regime (contrato com prazo de 2 anos), para descendente quando perfizer 18 anos ou 26 anos quando estuda. No caso de ascendente quando viva com inquilino e tenha idade inferior a 65 anos.

<p><u>Contratos para fins habitacionais</u></p> <p>Celebrados na vigência do RAU (Pós 1990)</p>	<p><u>Antes</u></p>	<p><u>Depois</u></p>
<p>Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime.</p>	<p>- Não há livre denúncia pelo senhorio.</p>	<p>- O Senhorio pode denunciar livremente o contrato com, uma antecedência não inferior a 2 anos,</p> <p>- Exclui-se a possibilidade da livre denúncia nas situações de inquilinos com:</p> <p style="padding-left: 40px;">*Deficiência com grau de incapacidade >60%</p> <p style="padding-left: 40px;">* Idade ≥65 anos</p>

<u>Contratos para fins não habitacionais</u>	<u>Antes</u>	<u>Depois</u>
Alterações ao Regime.	- Nada sendo estipulado pelas partes o contrato considera-se celebrado por dez (10) anos.	- Nada sendo estipulado pelas partes, o contrato considera-se celebrado pelo prazo de cinco (5) anos.
Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime. Contratos para fins não habitacionais <u>Celebrados antes da vigência do Decreto-lei 275/95</u>	Regime de transição e actualização de rendas: - contratos anteriores a 1995 celebrados com duração indeterminada não podem ser cessados por livre vontade do senhorio, salvo se ocorrer o trespasse ou alteração societária superior a 50%. - Actualização da renda só para imóveis avaliados fiscalmente à menos de três (3) anos e apenas de forma faseada (5/10 anos) até 4% do valor da habitação.	Regime de transição e actualização de rendas: - Estabelece um mecanismo de negociação da renda. - Excepção: microentidades (volume de negócio líquido não superior a 500 mil euros), período transitório de 5 anos.
Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime. Contratos para fins não habitacionais <u>Celebrados na vigência do Decreto-lei 275/95</u>	Regime de Transição: - Há livre denúncia pelo Senhorio quando se verifique: * Trespasse, ou * Alteração da composição societária superior a 50%.	Regime de Transição: - O senhorio pode denunciar livremente o contrato com um antecedência não inferior a 2 anos.

Procedimento de despejo	<u>Antes</u>	<u>Depois</u>
	- Necessário sempre o recurso ao competente processo judicial.	- É criado um mecanismo especial de despejo, por via extrajudicial, com o objectivo de assegurar um procedimento mais célere. (procedimento muito idêntico ao da injunção, pelo que, é criado o balcão nacional do Arrendamento)

Trâmites do procedimento especial de despejo.	<u>Senhorio</u>	<u>Inquilino</u>	<u>BNA</u>	<u>Tribunal</u>
			2. Notifica o inquilino	
	1. Verificado o fundamento ¹ do despejo, o senhorio pode apresentar um pedido de despejo no Balcão Nacional de Arrendamento (BNA)	3.1 Não deduz oposição ao pedido de despejo	3.1.1. BNA emite um título de desocupação podendo o senhorio promover a mesma.	3.1.2. Apenas intervêm se for necessário autorizar a entrada no domicílio do inquilino.
	3. 2. Deduz oposição ao pedido de despejo		3.1.1. À abertura de um processo especial e urgente.	

¹ Cessação do contrato por revogação, Caducidade do contrato pelo decurso do prazo, Cessação por oposição à renovação, Denúncia do contrato ou Resolução do Contrato de Arrendamento.