

CCA  
ADVOGADOS

CCA  
LAW FIRM

[www.cca-advogados.com](http://www.cca-advogados.com)

# ALTERAÇÕES AO NRAU – REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

CCA  
ADVOGADOS

CCA  
LAW FIRM

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 1. CONTEXTO - TROIKA

### **EXIGÊNCIAS:**

Garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, tendo em conta os grupos mais vulneráveis

### **MEDIDAS:**

- Dinamizar o mercado de arrendamento (soluções mais ajustadas às capacidades e necessidades dos portugueses – habitação a preço acessível através do aumento da oferta)
- Promover a reabilitação urbana
- Fomentar a mobilidade laboral
- Promover a poupança mediante a redução do endividamento das famílias

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 2. VECTORES DA REFORMA – Lei nº 31/2012

1. Alteração do regime substantivo
2. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime
3. Agilização do procedimento de despejo
4. Melhoria do enquadramento fiscal

## 3. INCIDÊNCIA

### **1. Alteração do regime substantivo:**

- Contratos novos

### **2. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime:**

- Contratos habitacionais antes do RAU (DL nº 321-B/90 de 15 de Outubro)
- Contratos não habitacionais antes do DL nº 257/95 de 30 de Setembro
- Contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU
- Contratos não habitacionais celebrados na vigência do DL nº 257/95 de 30 de Setembro

### **3. Agilização do procedimento de despejo:**

- Todos os contratos

### **4. Melhoria do enquadramento fiscal:**

- Aguarda-se proposta de diploma

## 4. ALTERAÇÕES AO REGIME SUBSTANTIVO – 1º VECTOR

### **Principais alterações ao regime substantivo:**

1. Duração dos contratos
2. Incumprimento da obrigação do pagamento de renda
3. Procedimento de denúncia do contrato de habitação de duração indeterminada
4. Oposição à renovação automática

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 4. ALTERAÇÕES AO REGIME SUBSTANTIVO

1. DURAÇÃO DOS CONTRATOS	
CONTRATOS HABITACIONAIS	
ANTES	DEPOIS
<p><b>Regra geral:</b> 5 a 30 anos</p> <p><b>Se nada disserem:</b> considera-se celebrado por tempo indeterminado</p> <p><b>Exceção:</b> contratos para habitação não permanente ou fins transitórios</p>	<p><b>Regra geral:</b> não existe prazo mínimo. Prazo máximo mantém-se 30 anos</p> <p><b>Se nada disserem:</b> considera-se celebrado com prazo certo de 2 anos</p>
CONTRATOS NÃO HABITACIONAIS	
ANTES	DEPOIS
<p><b>Regra geral:</b> Liberdade das partes</p> <p><b>Se nada disserem:</b> considera-se celebrado com prazo certo de <b>10 anos</b></p>	<p><b>Regra geral:</b> Liberdade das partes</p> <p><b>Se nada disserem:</b> considera-se celebrado com prazo certo de <b>5 anos</b></p>

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 4. ALTERAÇÕES AO REGIME SUBSTANTIVO

2. INCUMPRIMENTO PAGAMENTO DE RENDA	
ANTES	DEPOIS
<p>= <b>3 meses</b> de atraso + <b>3 meses</b> para o inquilino pagar</p> <p>O despejo só é possível ao fim de <b>6 meses (3+3)</b></p> <p>= O inquilino pode dar sem efeito a resolução pondo fim à mora as vezes que quiser (excepto em fase judicial, onde apenas pode fazê-lo uma única vez, com referência a cada contrato)</p> <p>= Nos casos de resolução o prazo para a desocupação é de <b>3 meses</b> (a contar da resolução)</p> <p>= o prazo de caducidade do direito de resolução é de <b>1 ano</b> a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento.</p>	<p>= <b>2 meses</b> de atraso + <b>1 mês</b> para o inquilino pagar</p> <p>O despejo é possível ao fim de <b>3 meses (2+1)</b> ou, após novo atraso, ao fim de 2 meses</p> <p>= O inquilino só pode dar sem efeito a resolução pondo fim à mora uma única vez.</p> <p>= Nos casos de resolução o prazo para a desocupação é de <b>1 mês</b> (a contar da resolução).</p> <p>= <b>Nova situação:</b> Atrasos reiterados superiores a 8 dias, por 4 vezes (seguidas ou interpoladas), num período de 1 ano. <u>Neste caso o inquilino não pode pôr fim à mora mediante pagamento.</u></p> <p>= O prazo de caducidade do direito é de <b>3 meses</b>.</p>

## 4. ALTERAÇÕES AO REGIME SUBSTANTIVO

### 3. DENÚNCIA PARA DEMOLIÇÃO OU OBRAS PROFUNDAS

ANTES	DEPOIS
<ul style="list-style-type: none"><li>- Denúncia é feita em <b>acção judicial</b></li><li>- A indemnização é fixada de acordo com despesas e danos suportados pelo inquilino, não podendo ser inferior a <b>2 anos de renda</b></li><li>- Não se prevê qualquer prazo para o acordo quanto ao pagamento da indemnização ou ao realojamento do inquilino (por período não inferior a 5 anos).</li><li>- A indemnização deve ser paga no mês seguinte ao do trânsito em julgado da sentença</li><li>- A não execução das obras no prazo de 6 meses torna o senhorio responsável pelo pagamento das despesas e danos suportados pelo inquilino, não podendo ser inferior a <b>2 anos de renda e confere ao inquilino o direito à reocupação do locado</b></li><li>- Da denúncia não pode resultar duração do contrato inferior a <b>5 anos</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Denúncia por <b>mera comunicação</b> ao inquilino (pré-aviso de 6 meses)</li><li>- A indemnização é fixada em <b>1 ano de renda</b></li><li>- Prazo de <b>30 dias</b> para acordo quanto ao pagamento da indemnização ou ao realojamento do inquilino (por período não inferior a 2 anos). Na falta de acordo aplica-se a indemnização.</li><li>- A indemnização deve ser paga no momento da entrega do locado</li><li>- Salvo motivo imputável ao senhorio, a não execução das obras no prazo de 6 meses torna o senhorio responsável pelo pagamento da indemnização de <b>10 anos de renda</b></li><li>- Da denúncia não pode resultar duração do contrato inferior a <b>2 anos</b></li></ul>

## 4. ALTERAÇÕES AO REGIME SUBSTANTIVO

DENÚNCIA PARA HABITAÇÃO DO SENHORIO OU FILHOS	
ANTES	DEPOIS
<ul style="list-style-type: none"><li>- Denúncia é feita em <b>acção judicial</b></li><li>- Indemnização equivalente a <b>1 ano</b> de renda</li><li>- Exige-se o requisito de o senhorio ser proprietário há mais de <b>5 anos</b></li><li>- Em caso de possuir vários prédios arrendados obriga à denúncia do arrendado há menos tempo</li><li>- Deve dar utilização invocada no prazo de 6 meses e por período mínimo de 3 anos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Denúncia por <b>mera comunicação</b> ao inquilino (pré-aviso de 6 meses)</li><li>- Indemnização equivalente a <b>1 ano</b> de renda</li><li>- Exige-se o requisito de o senhorio ser proprietário há mais de <b>2 anos</b> (salvo em caso de sucessão)</li><li>- O senhorio é livre de escolher o contrato a denunciar em caso de vários imóveis arrendados (por revogação do artigo)</li><li>- Deve dar utilização invocada no prazo de 3 meses e por período mínimo de 2 anos (indemnização de 10 anos).</li></ul>
DENÚNCIA LIVRE PELO SENHORIO	
ANTES	DEPOIS
<ul style="list-style-type: none"><li>-Pré-aviso de <b>cinco anos</b> da data da cessação</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pré-aviso de <b>dois anos</b> da data da cessação</li></ul>

## 4. ALTERAÇÕES AO REGIME SUBSTANTIVO

### 4. OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA

ANTES	DEPOIS
<p>-Quando deduzida pelo senhorio: Pré-aviso de <b>1 ano</b></p> <p>-Quando deduzida pelo inquilino: Pré-aviso de <b>120 dias</b></p>	<p>- Quando deduzida pelo senhorio: <b>240 dias</b> (<math>\geq 6</math> anos) <b>120 dias</b> ( 1 a 6 anos) <b>60 dias</b> (6 meses a 1 ano) <b>1/3</b> (<math>\leq 6</math> meses)</p> <p>-Quando deduzida pelo inquilino: <b>120 dias</b> (= ou <math>\geq 6</math> anos) <b>90 dias</b> ( 1 a 6 anos) <b>60 dias</b> (6 meses a 1 ano) <b>1/3</b> (<math>\leq 6</math> meses)</p>

## 5. TRANSIÇÃO DOS CONTRATOS ANTIGOS PARA O NOVO REGIME – 2º VECTOR

### **Principais alterações do regime aplicável aos contratos antigos:**

#### **I. Contratos anteriores ao RAU (1990) ou ao DL nº 257/95**

- 1.Regime de transição e actualização rendas
- 2.Denúncia para demolição ou obras profundas
- 3.Transmissão por morte

#### **II. Contratos posteriores ao RAU ou ao DL nº 257/95**

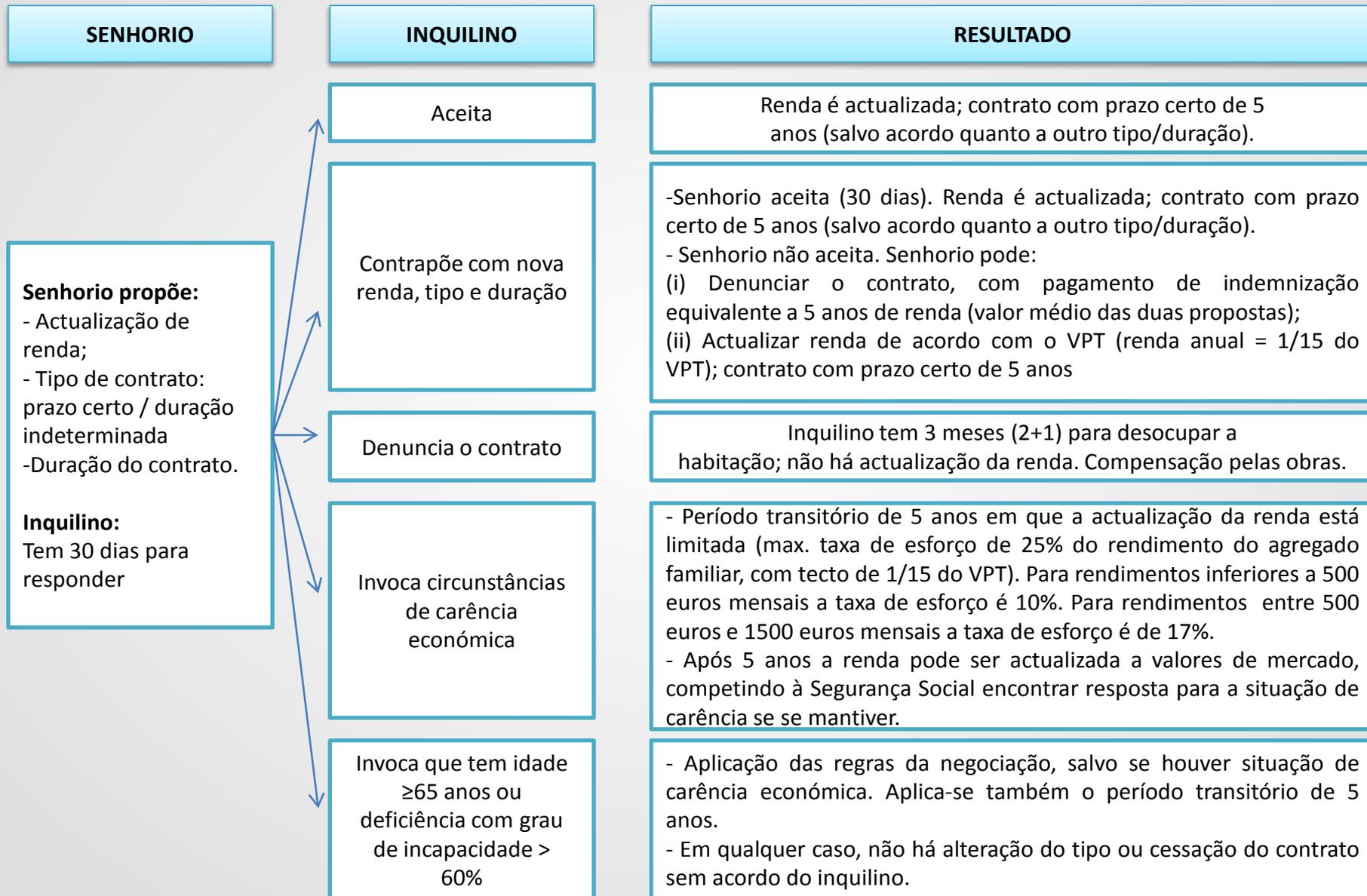
- 1.Denúncia pelo senhorio

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 5. TRANSIÇÃO DOS CONTRATOS ANTIGOS PARA O NOVO REGIME

REGIME DE TRANSIÇÃO E ACTUALIZAÇÃO DE RENDAS	
CONTRATOS HABITACIONAIS (ANTES DO RAU - 1990)	
ANTES	DEPOIS
<p>- Contratos anteriores a 1990 celebrados por duração indeterminada <b>não podem</b> ser cessados por livre vontade do senhorio ("<i>contratos para a vida</i>")</p> <p>- O senhorio só pode promover a actualização da renda se o imóvel:</p> <p>(i) estiver avaliado fiscalmente há menos de 3 anos; e</p> <p>(ii) estiver em estado pelo menos médio de conservação (nível 3).</p> <p>- Actualização faseada (2/5/10 anos) até 4% do valor da habitação</p>	<p>- Estabelecimento de um <b>mecanismo de negociação da renda, do tipo de contrato e duração</b>, que assenta no diálogo entre as partes.</p> <p>- Duas excepções:</p> <p>i) Carência económica</p> <p>ii) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%</p> <p>- Período transitório de 5 anos</p>

# MECANISMO DE NEGOCIAÇÃO DE RENDA - HABITAÇÃO



# MECANISMO DE NEGOCIAÇÃO DE RENDA - HABITAÇÃO

SENHORIO

INQUILINO

RESULTADO

VPT = € 150.000,00  
1/15 = 10.000,00  
renda mensal = €833,33  
renda vigente = € 50,00

1ª Hipótese:

€ 1.000,00



Aceita  
€ 600,00



a) € 1.000,00  
b) € 600,00  
c) € 48.000 (€ 800,00 x 60)  
d) € 833,33 ( 1/15 VPT)

2ª Hipótese:

€ 1.000,00



€ 800,00



a) € 800,00  
b) € 81.000 (€ 54.000 + 50%)  
c) € 833,33

# MECANISMO DE NEGOCIAÇÃO DE RENDA - CARÊNCIA

SENHORIO

INQUILINO

RESULTADO

VPT = € 100.000,00  
1/15 = 6.666,00  
renda mensal = €555,55  
renda vigente = € 25€

1ª Hipótese:

€ 1.000,00



RABC = € 25.000  
( < 5x RMNA)



€ 25.000 x 0,25 (25%) = € 7.500,00  
€7.500 : 12 = € **625,00**

2ª Hipótese:

€ 1.000,00



RABC = € 400,00  
mensais  
( < € 500,00)



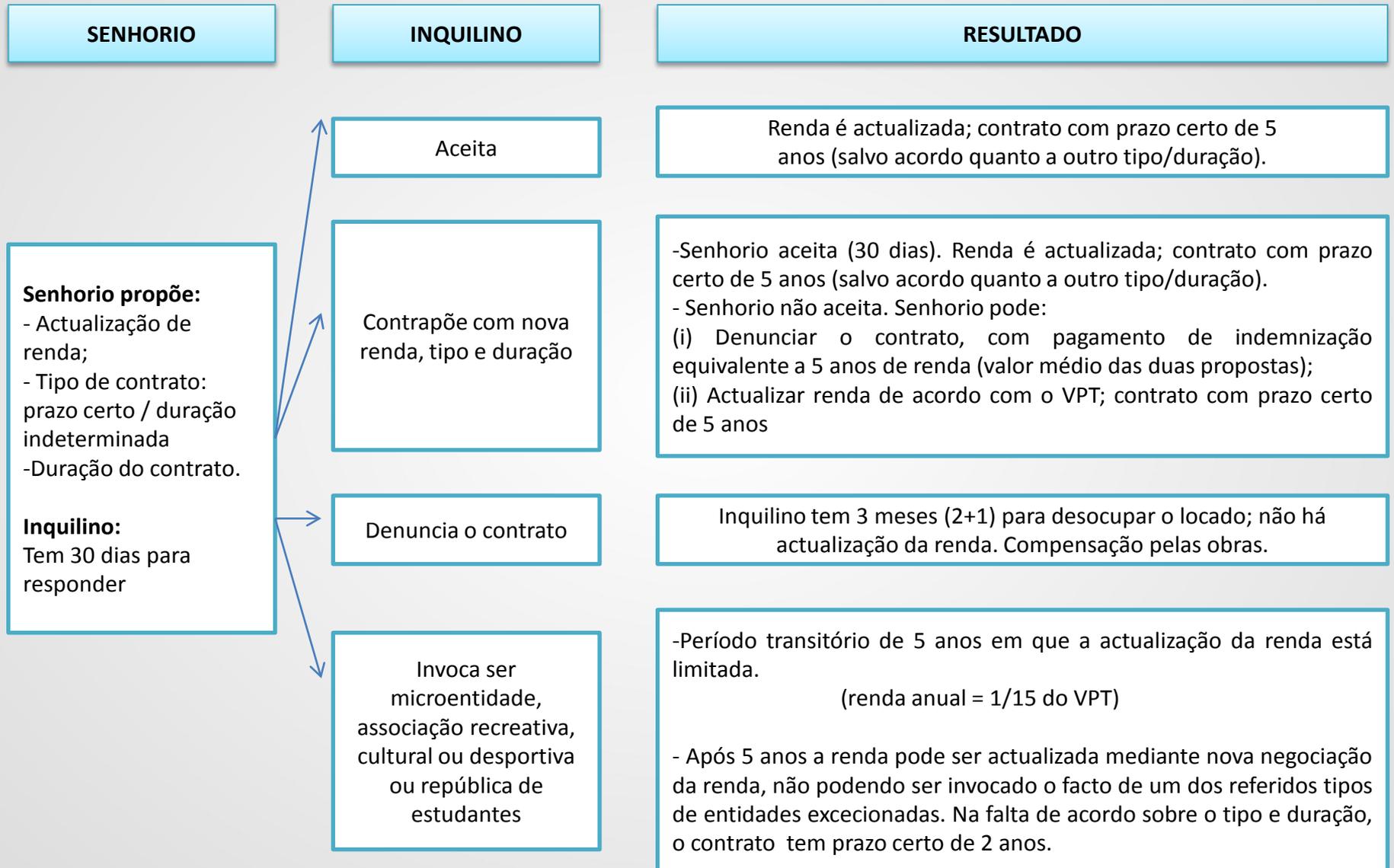
€ 4.800,00 x 0,10 (10%) = € 480,00  
€ 480 : 12 = € **40**

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 5. TRANSIÇÃO DOS CONTRATOS ANTIGOS PARA O NOVO REGIME

CONTRATOS NÃO HABITACIONAIS (ANTES DE 1995)	
ANTES	DEPOIS
<ul style="list-style-type: none"><li>- 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 do inquilino;</li><li>- O senhorio só pode promover a actualização da renda se o imóvel estiver avaliado fiscalmente há menos de 3 anos.</li><li>- Actualização faseada (5/10 anos – ex: microempresas) até 4% do valor do locado</li><li>- Actualização imediata nos casos do artigo 56º do NRAU</li></ul>	<p>Estabelecimento de um <b>mecanismo de negociação da renda do tipo de contrato e duração</b>, que privilegia o diálogo entre as partes. Excepções:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) microentidades (balanço e volume de negócios líquido não superior a 500 mil euros, nº médio empregados durante o exercício: cinco)</li><li>(ii) Associação privada sem fins lucrativos que se dedica à actividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional e declarada de interesse público ou interesse nacional ou municipal.</li><li>(iii) Casa fruída por República de Estudantes.</li></ul> <p>- Período transitório de 5 anos</p>

# MECANISMO DE NEGOCIAÇÃO DE RENDA – NÃO HABITACIONAL



# MECANISMO DE NEGOCIAÇÃO DE RENDA – NÃO HABITACIONAL

SENHORIO

INQUILINO

RESULTADO

VPT = € 150.000,00  
1/15 = 10.000,00  
renda mensal = €833,33

1ª Hipótese:

€ 1.000,00



Aceita  
€ 600,00



a) € 1.000,00  
b) € 600,00  
c) € 48.000 (€ 800,00 x 60)  
d) € 833,33 ( 1/15 VPT)

2ª Hipótese:

€ 1.000,00



Microentidade



€ 833,33

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 5. TRANSIÇÃO DOS CONTRATOS ANTIGOS PARA O NOVO REGIME

### DENÚNCIA PARA DEMOLIÇÃO OU OBRAS PROFUNDAS

(contratos habitacionais antes do RAU)

#### ANTES

- Denúncia é feita em **acção judicial**
- O Senhorio é obrigado a realojar o Inquilino independentemente da sua idade

#### DEPOIS

- Denúncia por **mera comunicação** ao Inquilino
- O Senhorio é apenas obrigado a realojar, no mesmo concelho e em condições análogas, o Inquilino com idade  $\geq$  a 65 anos ou deficiência  $\geq$  60%, sendo celebrado um novo contrato por prazo indeterminado.

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 5. TRANSIÇÃO DOS CONTRATOS ANTIGOS PARA O NOVO REGIME

TRANSMISSÃO POR MORTE	
ANTES	DEPOIS
<ul style="list-style-type: none"><li>- Há transmissão por morte para qualquer ascendente</li><li>- Há transmissão sucessiva entre pais, ascendentes e filhos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Limita-se a transmissão por morte para ascendentes em 1º grau (pais) que convivam há mais de 1 ano;</li><li>- Elimina-se a possibilidade de transmissões sucessivas;</li><li>- Impede-se a transmissão para pessoa com outra casa própria ou arrendada no mesmo concelho (ou concelho limitrofe, no caso de Lisboa e Porto)</li><li>- Transmissão dá lugar à transição do contrato para o novo regime (contrato com prazo de 2 anos) quando ocorra:<ul style="list-style-type: none"><li>(i) para ascendente que viva com o inquilino e tenha idade inferior a 65 anos; ou</li><li>(ii) para descendente quando este fizer 18 anos ou, estando ainda a estudar, 26 anos.</li></ul></li></ul>

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 5. TRANSIÇÃO DOS CONTRATOS ANTIGOS PARA O NOVO REGIME

DENÚNCIA PELO SENHORIO	
CONTRATOS HABITACIONAIS (NA VIGÊNCIA DO RAU - 1990)	
ANTES	DEPOIS
Não há livre denúncia pelo senhorio.	<ul style="list-style-type: none"><li>- O senhorio pode <b>denunciar livremente</b> o contrato com uma antecedência não inferior a 2 anos;</li><li>- <b>Exclui-se a possibilidade da livre</b> denúncia nas situações de inquilinos com:<ul style="list-style-type: none"><li>(i) Idade igual ou superior a 65 anos; ou</li><li>(ii) Deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.</li></ul></li></ul>

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 5. TRANSIÇÃO DOS CONTRATOS ANTIGOS PARA O NOVO REGIME

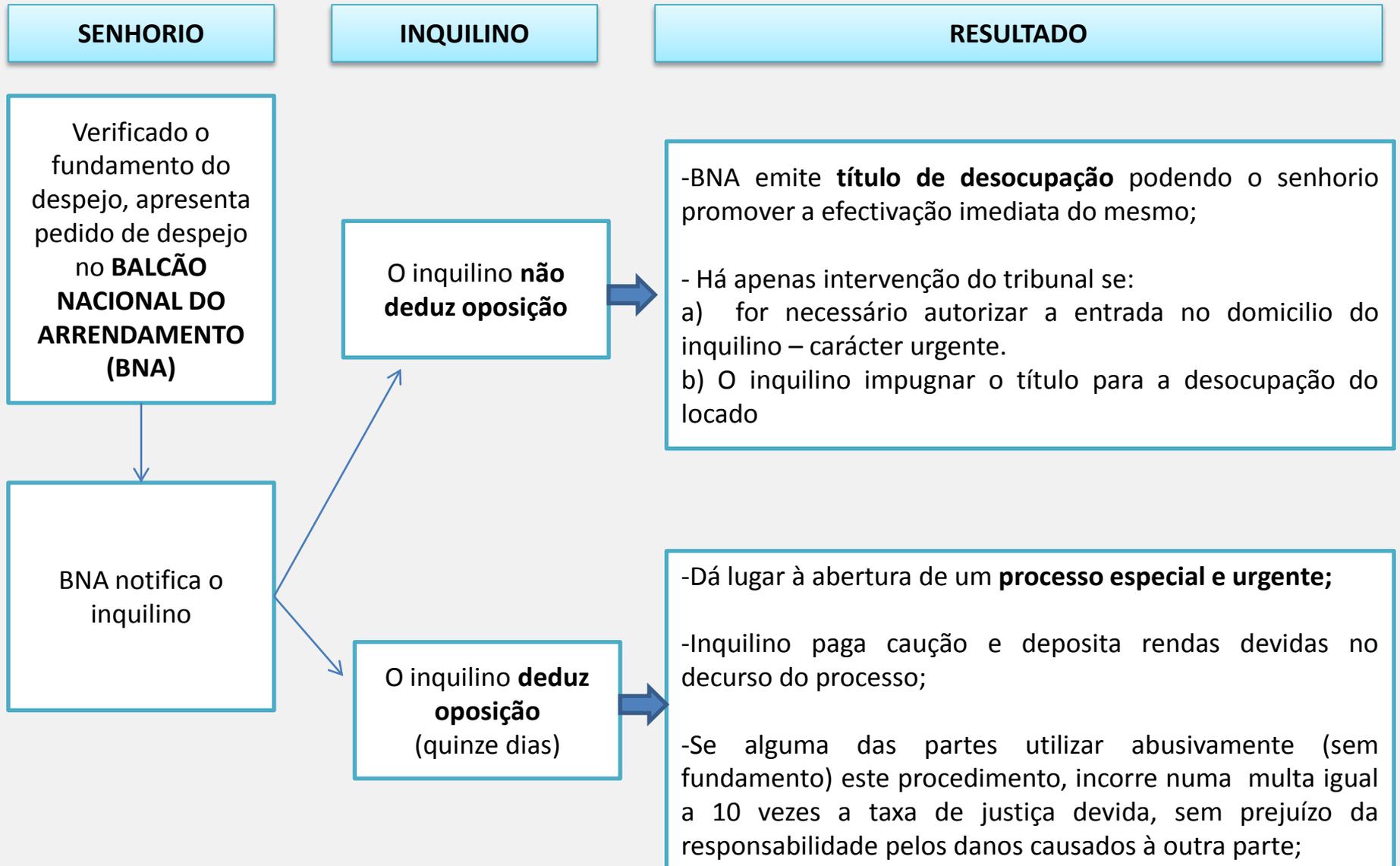
DENÚNCIA PELO SENHORIO	
CONTRATOS NÃO HABITACIONAIS (NA VIGÊNCIA DO DL 257/95)	
ANTES	DEPOIS
Há livre denúncia pelo senhorio quando se verifique: (i) Trespasse ou locação do estabelecimento; ou (ii) Alteração de mais de 50% da composição societária.	O senhorio pode <b>denunciar livremente</b> o contrato com uma antecedência não inferior a 2 anos.

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 6. AGILIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE DESPEJO – 3º VECTOR

PROCEDIMENTO DE DESPEJO	
ANTES	DEPOIS
<ul style="list-style-type: none"><li>-Com o título executivo, o senhorio pode instaurar acção executiva para entrega do imóvel</li><li>- Há sempre processo judicial</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>-É criado um <b>mecanismo especial de despejo</b></li><li>-Corre, tanto quanto possível, por via extrajudicial – no <b>Balcão Nacional do Arrendamento</b> - (contudo se o inquilino se opuser vê assegurado o recurso ao tribunais)</li><li>-Redução do prazo para <b>3 meses</b></li></ul>

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO



# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 6. ASPECTOS RELEVANTES DO DESPEJO

- = O procedimento especial de despejo **só pode ser utilizado para contratos cujo imposto do selo tenha sido liquidado;**
- = O pedido de pagamento de rendas **passa a poder ser cumulado com o pedido de despejo** no âmbito do procedimento especial de despejo, **desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante da dívida;**
- = A desocupação do locado pode ser efectuada por **agente de execução ou notário.**
- = O **processo especial urgente** (judicial) consiste no julgamento dever realizar-se no prazo de 20 dias a contar da distribuição . A sentença é ditada logo para acta.
- = Sempre que o processo é distribuído ao juiz, este deve pronunciar-se sobre a autorização de entrada no domicílio, independentemente de ter sido requerida.
- = O título para a desocupação do locado e a decisão judicial que condene o inquilino a pagar as rendas em atraso são título executivo para pagamento de quantia certa (aplicando-se o regime de execução baseada em injunção). Não há lugar a oposição à execução.

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 6. ASPECTOS RELEVANTES DO DESPEJO

- = Caso o arrendatário não desocupe de livre vontade o imóvel, é **necessário recurso ao tribunal para pedir autorização de entrada imediata no imóvel** e o juiz pode considerar necessária a audição do arrendatário. Esta autorização judicial não depende de distribuição.
- = É permitida a **suspensão e o diferimento da desocupação**, por razões de saúde ou razões sociais imperiosas (carência económica e incapacidade superior a 60%). O diferimento não pode ser superior a 5 meses.
- = O inquilino pode impugnar o título para a desocupação apenas com fundamento em questões de forma de notificação. Esta impugnação tem efeitos meramente devolutivos.
- = Há sempre recurso da decisão judicial para desocupação do locado, com efeito meramente devolutivo.

# REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

## 7. MELHORIA DO ENQUADRAMENTO FISCAL

### LEI Nº 60-A /2011

#### REGIME DE AVALIAÇÃO ESPECIAL – PRÉDIOS URBANOS ARRENDADOS

- O valor patrimonial tributário, para efeitos exclusivamente de IMI, não pode exceder o valor que resultar da capitalização anual pela aplicação do factor 15 (cfr. exemplo infra)

#### ORÇAMENTO DE ESTADO DE 2012

- **Prédios devolutos** – as taxas de IMI entre 0,5% e 0,8% são elevadas, anualmente, para o triplo no caso dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruínas.
- São os prédios urbanos ou fracções autónomas que durante um ano se encontrem desocupados (DL nº 159/2006)
- Indícios de desocupação – Inexistência de contratos em vigor de telecomunicações, água, gás e electricidade ou de inexistência de facturação.
- Excepções – destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas; adquiridos para revenda por pessoas singulares ou colectivas; habitação de emigrantes;

## 7. MELHORIA DO ENQUADRAMENTO FISCAL

### **Possibilidade de Criação de Taxa Liberatória em Sede de IRS:**

- A proposta de lei prevê que a tributação dos rendimentos prediais auferidos por pessoas singulares de prédios urbanos seja regulada por diploma próprio.
- Discute-se a possibilidade do pagamento do imposto das rendas em sede de IRS fazer-se de forma autónoma e definitiva, não integrando esses rendimentos a base de tributação global.
- Caso se opte pela taxa liberatória o arrendatário obriga-se a fazer a retenção na fonte em nome do senhorio, à taxa que for fixada, podendo o senhorio escolher que os rendimentos das rendas integrem ou não os rendimentos globais tributáveis em IRS.

## REGIME DE AVALIAÇÃO ESPECIAL

VPT = € 30.000,00  
renda mensal = €50,00  
renda anual = € 600,00

### Agosto 2012

Regime de Avaliação Geral

VPT: € 150.000,00 x 0,005 (0,5%)  
IMI = € 750 ,00

Regime de Avaliação Especial

VPT art. 15ºN = € 9.000,00 x 0,005  
IMI = € 45,00

### Janeiro 2013

Renda mensal sobe para = € 833,33  
(€ 150.000 : 15 :12)  
Renda anual = € 10.000

Regime de Avaliação Especial

VPT: € 150.000,00 x 0,005  
IMI: € 750,00

## 8. DISPOSIÇÕES FINAIS

- A Lei entrará em vigor 90 dias após a sua publicação (12 de Novembro de 2012).
- A redução dos prazos aplica-se aos prazos que já estiverem em curso, excepto se for menor o decurso do tempo para se completarem. Os novos prazos só se contam a partir da entrada em vigor da lei.

## 9. PONTOS CRÍTICOS

- Esta reforma é um avanço, em particular o regime de renegociação da renda, mas fica ainda aquém do necessário, dadas (i) as excepções que são previstas , as quais na maioria dos casos serão, na prática, a regra e não a excepção, e (ii) as penalizações demasiado excessivas para a maioria dos senhorios.
- Deveria ter sido eliminado o regime transitório. Não faz sentido existir um direito para arrendamentos antigos e outro para os novos. Falta de igualdade.
- O prazo transitório de 5 anos só vem adiar uma vez mais a reforma que é necessária. Deveria ter sido aplicado o regime de denúncia para contratos de duração indeterminada (2 anos).
- A possibilidade de recurso à via judicial não vai resolver o problema do despejo, cuja celeridade não se coaduna com a ineficiência actual dos tribunais
- Regime das benfeitorias em que se estabelece que se o inquilino denunciar o contrato por actualização da renda terá de ser indemnizado pelas benfeitorias realizadas, não faz sentido. Não é justo e vai entrar em contradição com muitos contratos que prevê que passam a fazer parte do imóvel.
- Dúvidas no funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento que terá apenas como função a notificação ao inquilino.

## 9. PONTOS CRÍTICOS

- Não faz sentido existir um título para o despejo para além do título executivo.
- Mantém-se o sistema do diferimento da desocupação, o que é um desincentivo ao arrendamento, ainda que se preveja que receba da segurança social (é ao senhorio que compete requerer à S.S o pagamento das rendas)
- A manutenção do realojamento em condições análogos nos casos de denúncia para obras continua a ser um desincentivo.
- Deveria ser possível dedução das obras não só em sede de rendimentos prediais.
- A aplicação da nova lei aos prazos que estão em curso vai criar confusões.
- O regime de transmissão por morte foi melhorado mas não vai tão longe como devia ir, à semelhança do que acontece para os contratos novos.
- Está ainda em aberto o regime fiscal – taxa liberatória sobre as rendas auferidas por particulares.
- O conceito de microentidade vai abranger a maioria das empresas em Portugal (83%) e não está clara a relação entre microentidade e estabelecimento (ex: dependências bancárias).

CCA ADVOGADOS,  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL

LISBOA

Rua Victor Cordon, nº 10 A – 4º e 5º Pisos  
1249-202 Lisboa  
T. +351 21 322 35 90  
F. +351 21 322 35 99  
E. ccageral@cca-advogados.com

[www.cca-advogados.com](http://www.cca-advogados.com)

SHANGHAI

Crystal Century Plaza, Rm. 17-A  
567 Weihai Rd.  
200041 Shanghai P.R.C.  
T. +86 (21) 6288 9372  
F. +86 (21) 6288 8681  
E. ccachina@cca-advogados.com