



**ASSOCIAÇÃO
DOS
PROPRIETÁRIOS E AGRICULTORES DO NORTE DE PORTUGAL**

Entrou em vigor no passado dia **19 de Janeiro de 2015**, a **Lei nº 79/2014 de 19 de Dezembro de 2014**, que tem por objectivo a revisão do Regime Jurídico de Arrendamento Urbano.

As mudanças à legislação até então vigente, assentam sobretudo nos contratos de arrendamento:

- ✓ Habitacionais anteriores a 1990 e
 - ✓ Não Habitacionais celebrados antes de 1995,
- alvos do processo de Actualização Extraordinária de renda.

As principais mudanças são as seguintes:

Contratos Habitacionais

1. No processo de Actualização extraordinária de renda, o inquilino pode reclamar a Avaliação Fiscal à Autoridade Tributária e Aduaneira, tendo para o efeito o prazo de trinta dias para o fazer;
2. De acordo com o **artº 30º**, a comunicação ao arrendatário terá que conter a indicação de prazos, direitos e consequências pela não resposta;
O arrendatário passa a ter a possibilidade de reclamar assim, as incorrecções que possam existir na inscrição matricial e caso a Autoridade Tributária e Aduaneira lhe confira razão, o processo de actualização de renda não fica suspenso e o arrendatário pode recuperar a diminuição do valor novo apurado, desde a data em que foi devida a renda actualizada;
3. Para os arrendatários que durante o processo de actualização de renda tenham alegado carência económica, deixará de ser obrigatório enviar ou fazer prova da Declaração Anual de Rendimentos, a menos que o Proprietário exija a referida prova até ao dia 01 de Setembro do respectivo ano. Se tal acontecer, o arrendatário terá que fazer prova da mesma, enviando ao senhorio a referida Certidão de Carência até ao dia 30 de Setembro do ano em causa.

Contratos Não Habitacionais

1. De acordo com o **artº 50º**, a comunicação ao arrendatário terá que conter a indicação de prazos, direitos e consequências, pela não resposta;
2. A designação microentidade passa a ser substituída por a designação “microempresa”, sendo que esta última passa a incluir qualquer empresa que independentemente da sua constituição, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites:
 - Total do balanço até €: 200.0000;
 - Volume de Negócios até €: 200.000;
 - Nº médio de funcionários até de 10 pessoas;
1. Na falta de acordo entre as partes, o Contrato de Arrendamento só ficará submetido ao NRAU, no prazo máximo de cinco anos a contar da recepção do proprietário, da resposta do Arrendatário;
Findo o período dos cinco anos, o senhorio continua a poder promover a transição do contrato para o NRAU, mas em caso de silêncio ou falta de acordo entre as partes quanto ao tipo de duração do contrato, o mesmo considera-se celebrado por um período de três anos;
2. Durante o período de duração dos três anos, na falta de acordo relativamente ao valor da renda, o Proprietário pode actualizar a mesma de acordo com o duodécimo do valor patrimonial tributário, com aplicação ainda dos índices de actualização anual;