

# CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



## NEWSLETTER | SOCIETÁRIO CORPORATE

### NEWSLETTER SOCIETÁRIO | Agosto, 2012

---

I Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano	<b>2</b>
II Legislação	<b>7</b>
III Jurisprudência	<b>7</b>

---

### NEWSLETTER CORPORATE | August, 2012

---

I Amendment to the Urban Lease Regime	<b>10</b>
II Legislation	<b>15</b>
III Case Law	<b>15</b>

---

## NEWSLETTER SOCIETÁRIO

### ALTERAÇÃO AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Foi publicada em Diário da República, no passado dia 14 de Agosto, a Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei nº 6/2006, de 27 Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

A alteração agora publicada, amplamente noticiada e anunciada, resulta dos compromissos do estado Português perante a “Troika” composta pelo FMI, o BCE e a Comissão Europeia assumidos no âmbito do plano de assistência financeira a Portugal.

O impacto da alteração ao regime do arrendamento urbano resulta essencialmente de 3 aspectos da nova lei, nomeadamente, (i) do regime de atualização das rendas introduzido no NRAU pela alteração à Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, (ii) das alterações às regras relativas à duração, denúncia e resolução dos contratos, introduzidas no Código Civil, e (iii) da tentativa de diminuição do tempo necessário à resolução do contrato e desocupação do imóvel pelo inquilino, através das modificações introduzidas no Código de Processo Civil e no NRAU relativamente ao procedimento judicial e extra-judicial de resolução do contrato e despejo.

#### **O Novo Regime do Arrendamento Urbano e a alteração das regras relativas à duração, tipo de contrato e modos de cessação do contrato**

As alterações agora introduzidas têm como grande efeito tornar a relação arrendaticia muito menos perene e bastante mais dinâmica reconhecendo ao senhorio bastante mais direitos e conferindo-lhes poderes que não possuía.

No que respeita à **duração dos contratos**, deixa de existir um prazo mínimo para os contratos com prazo certo sendo as partes livres de acordar o tempo de duração do contrato apenas com o limite máximo de 30 anos de duração. Cai, assim a obrigação de celebração dos contratos por um prazo mínimo de cinco anos, deixando de existir também os fins especiais transitórios, para educação, serviço profissional ou outro, que permitiam a celebração de contratos por um prazo inferior aos referidos cinco anos. **No silêncio das partes, os contratos consideram-se efetuados por um prazo certo de dois anos.**

No que respeita à **cessação dos contratos**, as alterações são profundas e importantes. Desde logo, os **senhorios passam a poder denunciar contratos de duração por tempo indeterminado com uma antecedência mínima de dois anos ao invés dos cinco exigidos até agora.**

Os senhorios poderão também denunciar o contrato, com uma antecedência de apenas seis meses, caso necessitem do imóvel para habitação própria ou dos filhos, ou caso pretendam demolir o imóvel ou realizar obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do imóvel. A denúncia do contrato nestes casos obriga ao cumprimento e verificação de determinados requisitos legalmente previstos mas deixa de ser necessário recorrer aos meios judiciais para efetivar a denúncia por estes motivos.

Para que a denúncia opere os senhorios devem pagar aos inquilinos uma indenização equivalente a um ano de renda ou, no caso de denúncia para demolição ou restauro, garantir o realojamento dos inquilinos em condições análogas, incluindo de renda, às que possuíam. Caso os imóveis não venham a ser ocupados pelos senhorios ou seus filhos, ou caso as obras ou demolição não venham a realizar-se os inquilinos têm direito a uma indenização equivalente a dez anos de renda.

Os inquilinos podem denunciar contratos de duração indeterminada, com uma antecedência que varia entre os 2 e os 4 meses conforme a duração do contrato, desde que o mesmo tenha sido celebrado há mais de 6 meses.

Relativamente aos **contratos com prazo certo**, os mesmos cessam no final do seu prazo se alguma das partes se opuser à sua renovação. Se nenhuma das partes se opuser à renovação, o contrato renova-se por prazos idênticos ao inicialmente corrido.

**Os senhorios podem opor-se à renovação** com uma antecedência mínima de 240 dias para contratos de duração superior a 6 anos, 120 dias para contratos entre 1 e 6 anos de duração, 60 dias para contratos de duração inferior a um ano e um terço do prazo em contratos inferiores a seis meses. A antecedência mínima até à data era de um ano. Os inquilinos podem opor-se à renovação com uma antecedência mínima de 120 e 90 dias respectivamente para contratos superiores a 6 anos ou com duração entre um e seis anos, e nos mesmos prazos dos senhorios nos restantes prazos.

**Os inquilinos podem ainda denunciar o contrato antes de decorrido o prazo** do mesmo com uma antecedência mínima de 120 se a duração do contrato for de um ano ou superior ou 60 dias em contratos de prazo inferiores. No entanto, o inquilino apenas pode denunciar o contrato uma vez decorrido um terço do prazo de duração do contrato. Na lei anterior o inquilino podia denunciar o contrato uma vez decorridos seis meses sobre a celebração do contrato. Caso o senhorio se tenha oposto à renovação o inquilino poderá denunciar o contrato com uma antecedência de apenas 30 dias.

**No que respeita à resolução do contrato**, o não pagamento da renda por um período de dois meses consecutivos é agora motivo de resolução, quando na lei anterior se exigia o não pagamento durante três meses consecutivos. O inquilino pode fazer cessar a causa de resolução caso pague as rendas em atraso no mês seguinte à comunicação do senhorio para resolução do contrato mas apenas o pode fazer uma vez. Passa a constituir

também motivo de resolução o pagamento atrasado da renda por mais de oito dias, caso o inquilino assim proceda por pelo menos 4 vezes, ainda que interpoladas, durante o período de um ano.

**A comunicação da intenção de resolução do contrato é também simplificada**, podendo ser feita por mero escrito assinado e remetido pelo senhorio, desde que as partes tenham convencionado o domicílio no contrato para efeitos de comunicações. Caso essa convenção não conste do contrato, continua a ser exigida uma notificação judicial avulsa ou o contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução mas agora o advogado, solicitador ou agente de execução passa a poder lavrar uma nota da recusa do notificando em receber a comunicação caso em que a comunicação se tem por entregue produzindo os seus efeitos.

### **Actualização das Rendas de Contratos Celebrados antes de 1990 e transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano**

Uma das principais preocupações da nova lei é a sua aplicação a todos os contratos de arrendamento, incluindo os já existentes e celebrados, por escrito ou oralmente, antes do Regime do Arrendamento Urbano, datado de 15 de Outubro de 1990, bem como os contratos de arrendamento comercial - ou não habitacional - celebrados antes do Decreto-Lei nº257/95, de 30 de Setembro.

Em acréscimo à aplicação das novas regras a todos os contratos, constituiu também um objetivo largamente anunciado que a Nova Lei conseguisse proceder à actualização das rendas dos contratos mais antigos, substituindo e alterando o modelo constante da Lei 6/2006, o qual se veio a revelar claramente inapto a prosseguir esse fim. Essa intenção levou mesmo a que a Lei agora publicada fosse comumente denominada de "Lei das Rendas".

A actualização extraordinária das rendas dos contratos de arrendamento antigos, bem como a aplicação das novas regras a estes contratos, dependerá agora de um procedimento negocial, entre inquilino e atual arrendatário, previsto e regulado na nova lei.

Este procedimento negocial depende da iniciativa do senhorio que o deve comunicar ao arrendatário indicando-lhe o valor da nova renda bem como o tipo e a duração do contrato que pretende. Nessa comunicação deve ainda dar conta ao arrendatário do valor do locado para efeitos de IMI, constante da caderneta predial urbana devendo ainda juntar uma cópia desta.

O arrendatário deve responder à comunicação do senhorio no prazo de 30 dias sob pena de se terem por aceites todas as intenções do senhorio. Na resposta, o arrendatário pode

(i) aceitar o valor da renda, (ii) opor-se ao valor da renda e propor um novo, (iii) pronunciar-se sobre o tipo e duração do contrato ou (iv) denunciar o contrato.

Caso o arrendatário se oponha à renda mas não apresente um novo valor, considera-se que pretende manter o mesmo. Caso o senhorio não aceite o valor da renda proposta pelo inquilino pode atualizar as rendas para 1/15 do valor do locado calculado para efeitos de IMI ou denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao inquilino uma indenização equivalente a cinco anos de rendas resultantes do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário.

Caso o contrato se mantenha mas não tenha havido resposta ou acordo das partes quanto ao tipo e duração do contrato, considera-se o novo contrato celebrado por um prazo certo de cinco anos.

Na resposta inicial do arrendatário este pode ainda invocar (i) possuir um rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais e/ou (ii) ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência comprovada com grau de incapacidade superior a 60%.

Caso o inquilino invoque possuir aquele rendimento anual bruto, o contrato apenas transita para o NRAU ao fim de 5 anos e desde que o senhorio inicie um novo procedimento negocial no qual o inquilino já não pode invocar esse mesmo argumento. Durante este período de 5 anos o valor da renda atualizada é uma percentagem do referido rendimento anual bruto (10%, 17% ou 25%) conforme o valor do mesmo e com o limite máximo de 1/15 do valor do locado para efeitos de IMI. No silêncio das partes quanto à duração do contrato, passados aqueles cinco anos ele considera-se celebrado por prazo certo de dois anos.

Caso o inquilino invoque e comprove ter mais de 65 anos e/ou deficiência de grau superior a 60% o contrato apenas transita para o NRAU com o acordo das partes, sendo o valor da renda equivalente a 1/15 do valor do locado. Caso o inquilino invoque também preencher os requisitos relativamente ao rendimento anual bruto, o valor da renda durante o prazo de 5 anos será calculado de acordo com as percentagens atrás referidas. Findo este prazo, inicia-se novo processo negocial, não podendo o contrato transitar para o NRAU sem o acordo das partes, mas ficando o senhorio, no caso de desacordo quanto às rendas, no direito de atualizá-las para 1/15 do valor do locado ou denunciar o contrato de arrendamento, pagando a indenização acima referida.

### **Regras relativas aos contratos de arrendamento não habitacionais**

Relativamente à atualização de rendas de contratos para fins não habitacionais e respectiva transição para o NRAU aplica-se o mesmo procedimento negocial referido para os contratos habitacionais.

Os arrendatários podem, contudo, invocar possuir no locado um estabelecimento comercial considerado como microentidade para efeitos desta lei, nomeadamente por à data, (i) não ter um total do balanço ou (ii) um volume de negócios líquido superior a € 500.000 nem (iii) um número de empregados médio do exercício superior a cinco. Será considerada microentidade o estabelecimento comercial que ultrapassar dois destes limites. Os arrendatários podem ainda invocar ter sede no locado uma associação privada sem fins lucrativos ou aí funcionar uma república de estudantes.

Nestes casos, o contrato não poderá transitar para o NRAU durante um período de cinco anos durante o qual a renda será atualizada até ao valor máximo de 1/15 do valor do locado para efeitos de IMI. No final deste prazo poderá iniciar-se novo procedimento negocial com as mesmas conseqüências das definidas para o segundo procedimento negocial dos contratos habitacionais.

### **Procedimento de despejo**

É criado um procedimento especial de despejo, que inclui a instituição de um Balcão Nacional de Arrendamento, entidade que ficará responsável pelos procedimentos necessários à concretização do despejo e desocupação do locado.

A intervenção de um juiz passa apenas a ser necessária em caso de oposição do inquilino ao procedimento especial de despejo ou em caso de necessidade de entrada forçada no domicílio.

São definidos prazos concretos para as respostas e decisões do Balcão Nacional de Arrendamento por forma a tornar o procedimento bastante mais expedito. São ainda fixadas penalidades para a utilização do procedimento sem justificação.

## II LEGISLAÇÃO NACIONAL

### **Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto**

Procede à alteração do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro que estabeleceu o regime jurídico da reabilitação urbana, e altera ainda normas do Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

Flexibiliza e simplifica os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, cria um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas e regula a reabilitação urbana de edifícios ou fracções cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e segurança.

### **Lei nº 30/2012 de 14 de Agosto**

Procede à segunda alteração do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto que aprovou o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

No âmbito da alteração efectuada ao NRAU as alterações à Lei 30/2012 pretendem adequar o regime jurídico das obras em prédios arrendados às inovações introduzidas no NRAU. Entre outras alterações estabelece-se a obrigação do senhorio que denuncia o contrato de arrendamento de duração indeterminada para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundas de, mediante acordo e em alternativa (i) pagar ao inquilino uma indemnização correspondente a um ano de renda ou (ii) garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a dois anos. Na falta de acordo a obrigação do inquilino é a de pagar a indemnização, salvo nos casos em que o inquilino tenha mais de 65 anos ou deficiência com grau superior a 60%, casos em que a obrigação é a de realojar.

O senhorio pode também optar por suspender a execução do contrato de arrendamento para demolição, restauro ou remodelação profundas, caso em que fica obrigado a realojar os inquilinos nas condições definidas nesta lei.

## III JURISPRUDÊNCIA NACIONAL

### **Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 2012-07-12**

#### **Contratos de Locação Financeira – Cláusulas Contratuais Gerais – Cláusula Penal**

Considera nula a cláusula contratual geral do contrato de locação financeira que estabelece, para o caso de incumprimento do locatário, e em alternativa ao direito de resolução do locador, a título de cláusula penal, a obrigação, por banda daquele, do pagamento do valor residual do equipamento locado e aceita como possível, em caso de

incumprimento do contrato de locação financeira, por banda do locatário, e em alternativa à resolução do mesmo, sem violação das regras da boa fé ou de quaisquer outras exigíveis, a perda do benefício do prazo para o locatário, podendo o locador exigir o pagamento das rendas vencidas e não pagas (acrescido dos correspondentes juros de mora) assim como o das rendas antecipadamente vencidas (sem juros), mantendo o locatário, neste último caso, o direito a utilizar e gozar o equipamento locado até final, assim se vencendo antecipadamente a sua obrigação pecuniária resultante de um contrato com uma duração definida e certa.

**Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 2012-07-5**  
**Garantia Bancária *on first-demand***

Considera que o cumprimento de garantias bancária *on first demand* não pode ser recusado mediante a mera invocação da pendência de um conflito jurisdicionalizado sustentado no contrato-base, sendo reservado para casos excepcionais, *maxime* quando, mediante prova segura e irrefutável, se revele a existência de fraude ou de violação flagrante das regras da boa fé.

Entende, contudo, também que acordada e prestada uma garantia bancária *on first demand*, nada obsta a que, mediante acordo posterior, seja modificada a sua natureza, passando a mesma a ser exigível apenas quando se mostrem satisfeitas determinadas condições não previstas no contrato-base e que, desde que as condições estabelecidas sejam menos gravosas para o garante do que as inicialmente estipuladas, a modificação pode resultar do acordo entre o credor e o devedor, sem intervenção do banco garante.



## CONTACTOS

### **CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA & ASSOCIADOS, RL**

Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada

#### **LISBOA**

Praça Marquês de Pombal, 2 (e 1-8º) | 1250-160 Lisboa | Portugal

Tel. (351) 21 355 3800 | Fax (351) 21 353 2362

lisboa@cuatrecasasgoncalvespereira.com | www.cuatrecasasgoncalvespereira.com

#### **PORTO**

Avenida da Boavista, 3265-7º | 4100-137 Porto | Portugal

Tel. (351) 22 616 6920 | Fax (351) 22 616 6949

porto@cuatrecasasgoncalvespereira.com | www.cuatrecasasgoncalvespereira.com

---

A presente Newsletter foi elaborada pela Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL com fins exclusivamente informativos, não devendo ser entendida como forma de publicidade. A informação disponibilizada bem como as opiniões aqui expressas são de carácter geral e não substituem, em caso algum, o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos, não assumindo a Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL qualquer responsabilidade por danos que possam decorrer da utilização da referida informação. O acesso ao conteúdo desta Newsletter não implica a constituição de qualquer tipo de vínculo ou relação entre advogado e cliente ou a constituição de qualquer tipo de relação jurídica. A presente Newsletter é gratuita e a sua distribuição é de carácter reservado, encontrando-se vedada a sua reprodução ou circulação não expressamente autorizadas. Caso pretenda deixar de receber esta Newsletter, por favor envie um e-mail para o endereço lisboa@cuatrecasasgoncalvespereira.com.

---

## NEWSLETTER CORPORATE

### I AMENDMENTS TO THE URBAN LEASE REGIME

Law No. 31/2012 of 14 August, which reviews the urban lease regime, amending the Portuguese Civil Code, the Civil Procedure Code and Law No. 6/2006 of 27 February - which enacted the New Urban Lease Regime (*NRAU*) - was published in the Portuguese official gazette (*Diário da República*) on 14 August 2012.

This widely reported and announced amendment, arises from the commitments undertaken by the Portuguese State with the "Troika" consisting of the IMF, the ECB and the European Commission in the context of the financial assistance plan for Portugal.

The impact of the amendment to the Urban Lease Regime arises essentially from 3 aspects of the new law, namely, (i) the provisions governing rent update introduced in the *NRAU* by amending Law 6/2006 of 27 February, (ii) the amendments to the rules concerning the duration, cancellation or termination of agreements, made in the Civil Code, and (iii) the attempt to reduce the time required to terminate agreements and for tenants to vacate the property with the amendments made to the Civil Procedure Code and to the *NRAU* in respect of the judicial and extra-judicial termination and eviction procedure.

#### **The New Urban Lease Regime and the amendment to the rules concerning duration, type of agreement and forms of cessation**

The main effect of the amendments made is to make the lease relationship a lot less permanent and a lot more dynamic, granting to tenants significantly more rights as well as powers that they did not have.

With regard to the **duration of agreements**, fixed-term agreements are no longer subject to a mandatory minimum duration, which can be freely agreed the parties, the only limit being a 30-year maximum duration. The requirement to establish a minimum duration of five years is therefore eliminated; the special purposes of a transitory nature, such as education, professional or other purposes, which enabled the parties to enter into agreements with a shorter term than the above mentioned five-year term are also eliminated. **Where no term is stipulated by the parties, agreements are deemed to be entered into for a fixed two-year term.**

With regard to the **cessation of agreements**, the amendments are deep and significant. To begin with, **tenants can now terminate agreements of unlimited duration with a two-year notice instead of the five-year notice previously provided for.**

Landlord may also terminate agreements with a six-month notice, should they require the property for their own or their children's residence, or where they intend to demolish the property or carry out extensive renovation or restoration works which require that the property be vacated. In these cases, termination requires compliance with and fulfilment of certain conditions set out in the law, however notice of termination on these grounds no longer needs to be served by judicial means in order to be effective.

For termination to take effect, landlords should pay to their tenants a compensation equivalent to a one-year rent or, in case of termination with a view to demolition or restoration, guarantee that the tenants are re-housed in conditions similar to their previous ones, including in terms of rent. Should the properties not be occupied by the landlord or his children, or should the works or demolition not take place, the tenants will be entitled to compensation equivalent to ten year's rent.

Tenants are entitled to terminate agreements of indefinite duration with 2 to 4 months notice, depending on the term of the agreement and provided the same was entered into more than 6 month earlier.

**Fixed-term agreements** cease at the end of their term if either party objects to the renewal. If neither party objects to the renewal, the agreements shall be renewed for subsequent terms of the same duration of the initial one.

**Landlords are entitled to object to the renewal** with a 240-day's notice, for agreements of more than 6 years, 120 days for agreements between 1 and 6 years, 60 days for agreements of less than 1 year and one third of the term for agreements of less than six months. Minimum notice was, until now, one year. Tenants may object to the renewal with a minimum notice of 120 and 90 days for agreements of more than 6 years or between one and six year, respectively, and with the same notice applying to landlords for agreements with other durations.

**Tenants may also give notice of termination before the end of the agreement's term** with at least 120 days notice in case of agreements of one year or longer or 60 days in the case of agreements of shorter duration. However, the tenant can only give notice of termination of the agreement after a period of one third of the term of the agreement. In the previous law, tenants could give notice of termination of the agreement after a period of six months after entering into the agreement. Should the landlord object to the renewal, the tenant may terminate the agreement with a notice of only 30 days.

**With regard to the termination of the agreement**, failure to pay rent for a period of two consecutive months is now grounds for termination, whereas in the previous law a period of three consecutive months was required. The tenant may put an end to this cause for termination paying the outstanding rents in the month following the landlord's

communication of termination of the agreement but he can do so only once. Paying rent with a delay of more than eight days in respect of the due date is also grounds for termination, should the tenant do so at least 4 (even non consecutive) times over a one-year period.

**The notification of the intention to terminate the agreement is also simplified**, and can be made by simple written document signed and sent by the landlord, provided the parties have stipulated an address for notification purposes in the agreement. Where the parties have not stipulated any such address in the agreement, a judicial notification or a personal contact by the lawyer, paralegal or enforcement agent are still required, only now the lawyer, paralegal or enforcement agent are authorised to draw up a note concerning the refusal by the addressee of the notification to be served, in which case, the same shall be deemed to have been served and taken effect.

#### **Update of Rents for Agreements Concluded before 1990 and transition to the New Urban Lease Regime**

One of the main concerns of the new law is to apply to all lease agreements, including existing agreements entered into, whether in writing or orally, prior to the Urban Lease Regime of 15 October 1990, as well as to commercial – or non residential - lease agreements entered into prior to Decree-Law No.257/95 of 30 September.

In addition to the application of the new provisions to all agreements, another goal also widely announced was to update the rents of older agreements, replacing and amending the model set out in Law 6/2006, which was found to be clearly unsuitable for the purpose. As a result of this, the Law that has now been published has been commonly referred to as the “Rents’ Law”.

The extraordinary update of older agreements’ rents, as well as the application of the new rules to these agreements, shall now depend on a negotiating procedure between the tenant and the landlord, provided for and governed in the new law.

This negotiating procedure depends on the initiative of the landlord, who must communicate it to the tenant informing him of the value of the new rent, as well as of the type and duration of the agreement desired by the landlord. In that communication, the landlord must also inform the tenant of the value of the property for the purposes of *IMI* (Municipal Tax on Real Property), which appears on the tax registration document (*caderneta predial*) and attach a copy of this document.

The tenant must reply to the landlord’s communication within 30 days, failing which he shall be deemed to have accepted all the landlord’s intentions. In his reply, the tenant may (i) accept the amount of the rent, (ii) object to the amount of the rent and counter-

propose another amount, (iii) give his opinion concerning the type and duration of the agreement or (iv) terminate the agreement.

Should the tenant object to the rent without proposing a new value, it shall be considered that he wishes to maintain the same amount. Should the landlord not accept the value of the rent counter-proposed by the tenant, he may update the rents to 1/15 of the value of the property as calculated for *IMI* purposes or terminate the lease agreement, paying to the tenant a compensation equivalent to five years of the amount of the rent resulting from the average value of the proposals made by the landlord and the tenant.

Should the agreement remain in force but without the parties reaching an agreement as to its type and duration, the new agreement shall be deemed to have been entered for a fixed term of five years.

In his initial reply, the tenant may also argue that (i) he receives a corrected gross annual family income of less than five National Minimum Annual Wages and/or (ii) he is 65 years or older or has a recognised disability and an incapacity for work of 60% or more.

Should the tenant claim that he receives that amount of gross annual income, the agreement shall only be subject to the provisions of the *NRAU* after a transitional 5-year period and provided the landlord starts a new negotiating procedure in which the tenant will no longer be able to rely on that same argument. During this 5-year period, the value of the updated rent will be a percentage of the above mentioned gross annual income (10%, 17% or 25%) depending on the value thereof, with a limit value of 1/15 of the value of the property calculated for *IMI* purposes. Should the parties remain silent with respect to the duration of the agreement, after the five year period, the same shall be deemed concluded for a fixed term of two years.

Should the tenant claim and prove that he is over 65 and/or has an incapacity for work of 60% or more, the lease agreement will only be subject to the *NRAU* with the agreement of the parties, and the value of the rent will be equivalent to 1/15 of the value of the property. Should the tenant also claim to fulfil the conditions for the gross annual income, the value of the rent will, for a period of 5 years, be calculated in accordance with the percentages referred to above. At the end of this term, a new negotiating procedure begins, since the agreement cannot be made subject to the *NRAU* without the agreement of the parties; however, in case of disagreement concerning the rents, the landlord will be entitled to either update them to 1/15 of the value of the property or terminate the lease agreement, paying the above mentioned compensation.

### Rules concerning non residential lease agreements

With regard to the update of rents in non residential lease agreements and the applicability of the *NRAU* to these agreements, the same negotiating procedure referred to in relation to residential lease agreements applies.

However, tenants may argue that the commercial establishment operated by them in the property is, for the purposes of this Law, a micro-entity, in particular on account of the fact that on that date, (i) it does not have a total balance or (ii) a turnover of more than € 500,000 nor (iii) an average number of employees per year of more than five. Commercial establishments not exceeding two of the thresholds above shall be considered micro-entities. Tenants may also argue that the property is the head office of a private non-profit association or of a student residence.

The *NRAU* cannot be applied to these agreements for a period of five years, during which period, the rent will be updated up to a maximum amount of 1/15 of the value of the property for *IMI* purposes. At the end of this period a new negotiating procedure may be started, which will have the same consequences established for the second negotiating procedure of residential lease agreements.

### Eviction Procedure

A special eviction procedure is instituted, which includes the creation of the *Balcão Nacional de Arrendamento* (Rentals National Desk), an entity that will be in charge of the procedure leading up to the material eviction and vacating of the property.

The intervention of a judge will only be necessary where the tenant objects to the special eviction procedure or where a forced entry into the property is necessary.

Concrete time limits are established for the *Balcão Nacional de Arrendamento* to reply and give its decisions in order to significantly speed up this procedure. Fines are also established for unjustified use of the procedure.

## II NATIONAL LEGISLATION

### **Law No. 32/2012 of 14 August**

Amending Decree-Law No. 307/2009 of 23 October, which laid down the legal framework of urban regeneration and amending the provisions of the Portuguese Civil Code, approving measures aimed to streamline and stimulate urban regeneration.

This law makes the procedure of creation of urban regeneration areas simpler and more flexible, establishes a simplified prior control procedure of urban operations and governs the urban regeneration of buildings or units the construction of which was concluded at least 30 years ago and in respect of which a regeneration intervention is justified to afford them adequate performance and safety characteristics.

### **Law No. 30/2012 of 14 August**

Amending for the second time Decree-Law No. 157/2006 of 8 August which approved the legal framework governing works in rented properties.

Following the amendments made to the *NRAU*, the amendments to Law 30/2012 seek to adjust the legal framework governing works in rented properties to the new provisions introduced in the *NRAU*. Among other amendments, provision is made for the obligation of the landlord who wishes to terminate the lease agreement of indefinite duration with a view to its demolition or the performance of extensive renovation or restoration works to, by agreement, either (i) pay to the tenant a compensation equivalent to a year's rent or (ii) guarantee the re-housing of the tenant for a period of at least two years. Should no agreement be reached, the landlord will be obliged to pay a compensation, unless the tenant is more than 65 years old or is disabled with an incapacity for work of more than 60%, in which case, he will be obliged to re-house the tenant.

The landlord may also suspend the lease agreement in view of the demolition, or the extensive renovation or restoration of the property, in which case he is obliged to re-house the tenants under the conditions set out in this Law.

## III NATIONAL CASE LAW

### **Judgment of the Supreme Court of Justice of 2012-07-12**

#### **Leasing Contracts – Standard Business Terms – Penalty Clause**

This judgment considers null and void the standard business term of a leasing contract establishing, in the case of non-compliance by the lessee and as an alternative to the right of the lessor to terminate the contract, a penalty clause whereby the lessee is obliged to pay the residual value of the leased equipment and accepts, in case of non-compliance of the leasing contract by the lessee and as an alternative to the termination of the same and provided no good faith or other mandatory provisions are breached, the

possibility of the lessee losing the additional time benefit, with the lessor being entitled to claim the payment of rental payments due and unpaid (plus corresponding interest) as well as of accelerated rents (without interest), in which case the lessee will retain the right to use and enjoy the leased equipment until the end, which implies the early maturity of his monetary obligation arising from a contract with a specific and definite duration.

**Judgment of the Supreme Court of Justice of 2012-07-5  
Bank Guarantee on first-demand**

This judgment rules that compliance with a bank guarantee on first demand cannot be refused merely by arguing that a dispute relating to the underlying contract is pending, which is reserved for exceptional cases, in particular those in which there is irrefutable and sure evidence of a fraud or blatant violation of the roles of good faith.

The court however also considers that, once a bank guarantee on first demand is agreed upon there is no impediment to its nature being modified by subsequent agreement, and to the same only being enforceable provided certain conditions not provided for in the underlying contract are fulfilled and to the modification being agreed upon by and between the creditor and the debtor without the intervention of the guarantor bank, provided the conditions established are less burdensome for the guarantor than the original ones.



## **CONTACT**

### **CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA & ASSOCIADOS, RL**

Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada

#### **LISBOA**

Praça Marquês de Pombal, 2 (e 1-8º) | 1250-160 Lisboa | Portugal

Tel. (351) 21 355 3800 | Fax (351) 21 353 2362

lisboa@cuatrecasasgoncalvespereira.com | www.cuatrecasasgoncalvespereira.com

#### **PORTO**

Avenida da Boavista, 3265-7º | 4100-137 Porto | Portugal

Tel. (351) 22 616 6920 | Fax (351) 22 616 6949

porto@cuatrecasasgoncalvespereira.com | www.cuatrecasasgoncalvespereira.com

---

This Newsletter was prepared by Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL for information purposes only and should not be understood as a form of advertising. The information provided and the opinions herein expressed are of a general nature and should not, under any circumstances, be a replacement for adequate legal advice for the resolution of specific cases. Therefore Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL is not liable for any possible damages caused by its use. The access to the information provided in this Newsletter does not imply the establishment of a lawyer-client relation or of any other sort of legal relationship. This Newsletter is complimentary and the copy or circulation of the same without previous formal authorization is prohibited. If you do not want to continue receiving this Newsletter, please send an e-mail to [lisboa@cuatrecasasgoncalvespereira.com](mailto:lisboa@cuatrecasasgoncalvespereira.com).

---