

**Minuta de carta enviada pelo senhorio ao arrendatário a iniciar negociações para atualização do contrato de arrendamento**

(nome completo do senhorio)

(morada do senhorio)

Exmo. Senhor

(nome completo do arrendatário)

(morada do arrendatário)

Lisboa, ... de ..... de 2015

Exmo. Senhor,

Assunto: Atualização do contrato de arrendamento – Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro com as alterações da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto e da Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro

Carta Registada com aviso de receção

Serve a presente para comunicar a V./Exa que, nos termos e ao abrigo do disposto no novo Regime de Arrendamento Urbano, definido pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, com as alterações da Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro, a minha proposta para atualização da renda mensal do ... andar esquerdo/direito do prédio número ..... da Rua ....., em ..... (localidade), da qual V./Exa. é arrendatário, é de ..... euros (por extenso), devida a partir do prazo fixado na lei, isto é, do 1º dia do 2º mês seguinte ao da receção desta comunicação.

Mais comunico que o contrato de arrendamento em causa ficará com uma duração de 5 anos a contar da data efetiva da atualização.

Em cumprimento do disposto no artigo 30º do referido diploma legal, informo que o valor do locado é de ..... euros, avaliado nos termos dos artigos 38º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, constante da caderneta predial urbana, cuja cópia anexo para vosso conhecimento.

Deverá V./Exa., nos termos da lei, responder a esta proposta por carta, no prazo máximo de 30 dias a contar da data de correio. Em conformidade com o disposto no referido artigo 30º, comunico que V/Exa. pode aceitar esta proposta, apresentar uma contraproposta, pôr fim ao contrato ou informar se beneficia de uma ou mais das situações de exceção previstas na lei, a saber:

- Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA);
- Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

Caso invoque alguma destas circunstâncias, deverá a vossa resposta fazer-se acompanhar dos respetivos documentos comprovativos.

Mais alerta para o facto de que a falta de resposta a esta carta e/ou da invocação de qualquer das circunstâncias excecionais acima referidas, pressupõe a aceitação da atualização da renda e da duração do contrato para o valor e prazo agora propostos.

Com os meus melhores cumprimentos,

Anexo: Cópia da caderneta predial urbana.

(assinatura)

**Minuta de resposta do senhorio aceitando o valor da renda proposto pelo arrendatário, mas não a duração do contrato**

(nome completo do senhorio)

(morada do senhorio)

Exmo. Senhor

(nome completo do arrendatário)

(morada do arrendatário)

Lisboa,.... de ..... de 2015

Exmo. Senhor,

Assunto: Atualização do contrato de arrendamento – Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro com as alterações da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto e da Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro

Carta registada com aviso de receção

Na sequência da vossa carta de ... de ..... de 2015 que mereceu a minha melhor atenção, serve a presente para responder a V./Exa nos termos do artigo 33º da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, com a redação da Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro.

Desde já declaro expressamente que não aceito o prazo de duração do contrato contraproposto por V./Exa.

Com o objetivo de chegar a um acordo que satisfaça minimamente ambas as partes, fica acordado que:

- O valor da renda mensal passa a ser de .... euros (por extenso), conforme a vossa contraproposta explicitada da vossa carta de ... de .... de 2015.

- Uma vez que não há acordo quanto à duração do contrato e conforme o disposto no número 4, alínea b) do artigo 33º do referido diploma legal, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de

5 anos, ficando o mesmo submetido ao NRAU a partir do 1º dia do 2º mês seguinte ao da receção por V./Exa. da presente comunicação.

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me apresentando os meus melhores cumprimentos,

(assinatura)

**Minuta de resposta do senhorio não aceitando a contraproposta do arrendatário, denunciando o contrato e pagando indemnização**

(nome completo do senhorio)

(morada do senhorio)

Exmo. Senhor

(nome completo do arrendatário)

(morada do arrendatário)

Lisboa,.... de ..... de 2015

Exmo. Senhor,

Assunto: Atualização do contrato de arrendamento – Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro com as alterações da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto e da Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro

Carta registada com aviso de receção

Na sequência da vossa carta de ... de ..... de 2015 que mereceu a minha melhor atenção, serve a presente para responder a V./Exa nos termos do artigo 33º da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, com a redação da Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro.

Informo que não concordo com o valor de renda contraproposto por V.Exa., ..... euros (valor por extenso), pelo que denuncio o contrato de arrendamento. Nessa medida e para pagamento da indemnização que vos é devida, nos termos do disposto no número 5, alínea a) do artigo 33º do referido diploma legal, procederei ao pagamento da quantia de ..... euros, ou seja, o equivalente a 5 anos de renda resultantes do valor médio das propostas apresentadas (isto é, .... euros e ..... euros).

A presente denúncia do contrato produz efeitos do prazo de 6 meses a contar da presente comunicação, devendo V./Exa desocupar o locado e proceder à entrega das respetivas chaves no prazo de 30 dias (ou seja, 6 meses, acrescidos de 30 dias, o que perfaz 7 meses).

Pela minha parte e conforme estipula a lei, procederei ao pagamento da indemnização acima referida no momento em que V./Exa proceder à entrega do locado.

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me apresentando os meus melhores cumprimentos,

(assinatura)

NOTAS: A indemnização referida é agravada para o dobro ou em 50% se a renda oferecida pelo arrendatário não for inferior à proposta pelo senhorio em mais de 10% ou de 20%, respetivamente.

No caso de arrendatário que tenha a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ou o 12º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, a denúncia produz efeitos no prazo de 1 ano, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

No período compreendido entre a receção da comunicação pela qual o senhorio denuncia o contrato e a produção de efeitos da denúncia, vigora a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, consoante a que for mais elevada.

**Minuta de resposta de senhorio não aceitando valor da renda proposto pelo arrendatário e atualizando a mesma de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel**

(nome completo do senhorio)

(morada do senhorio)

Exmo. Senhor

(nome completo do arrendatário)

(morada do arrendatário)

Lisboa,.... de ..... de 2015

Exmo. Senhor,

Assunto: Atualização do contrato de arrendamento – Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro com as alterações da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto e da Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro

Carta registada com aviso de receção

Na sequência da vossa carta de ... de ..... de 2015 que mereceu a minha melhor atenção, serve a presente para responder a V.Exa nos termos do artigo 33º da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, com a redação da Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro.

Informo que não concordo com o valor de renda contraproposto por V.Exa., .... euros (valor por extenso). Como tal, atualizo a renda de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, tendo em conta os seguintes critérios constantes da lei (artigo 35º): o valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado e este valor corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38º e seguintes do CIMI, conforme caderneta predial que vos enviei em carta de ... de ... de 2015.

Face ao exposto, o valor da renda atualizada é de .... euros (1/15 de ..... euros).

Mais informo que, de acordo com o disposto na alínea b) do número 5 do artigo 33º do referido diploma legal, o presente contrato de arrendamento considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos, a contar da presente comunicação.

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me apresentando os meus melhores cumprimentos,

(assinatura)