ALTERAÇÕES AO ARRENDAMENTO URBANO

Nota Informativa

Entraram em vigor, no passado dia 13 de fevereiro de 2019, a Lei n.º 12/2019 e a Lei n.º 13/2019, ambas de 12 de fevereiro, com alterações significativas ao regime do arrendamento urbano – a primeira visa instituir um novo regime de punição do assédio no arrendamento, enquanto a segunda visa estabelecer as medidas necessárias para corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade.

Assinalamos em seguida as principais alterações introduzidas no âmbito desta revisão legal.

1. FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

A nova lei veio dar cobertura legal às situações de arrendamento em que o contrato de arrendamento não tenha sido reduzido a escrito por motivo não imputável ao arrendatário. Nesta hipótese, o arrendatário passa a poder provar a existência de título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando (i) a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e (ii) o pagamento mensal da respetiva renda por um período de 6 meses.

Esta norma aplica-se a arrendamentos já existentes à data da entrada em vigor da nova lei.

2. REGRAS DE DURAÇÃO, OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO E DENÚNCIA DOS ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS

O prazo dos contratos de arrendamento habitacionais passa a ser de, no mínimo, 1 ano, mantendo-se o máximo de duração de 30 anos e considerando-se o prazo automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo ou máximo quando, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.

O limite mínimo de 1 ano não será aplicável aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos.

Nos contratos celebrados com prazo certo, os períodos de renovação automática são idênticos ao prazo inicial fixado entre as Partes, passando a ser de três anos quando o prazo de duração inicial for inferior a este período.

A oposição à primeira renovação do contrato por parte do Senhorio apenas produz efeitos decorridos três anos desde a data da sua celebração, exceto se oposição à renovação for realizada em caso de necessidade de habitação pelo senhorio ou pelos seus descendentes em 1.º grau.

TELLES DE ABREU E ASSOCIADOS - Sociedade de Advogados, SP, RL
Reg. na Ordem de Advogados n.º 23/92
Capital Social €32 000,00 NIPC - VAT Nr.: PT 502 790 652
telles@telles.pt - www.telles.pt

Porto
Av. Marechal Gomes da Costa, 1131
4150-360 Porto Portugal
t. +351 220 308 800

Lisboa
Rua Castilho 20, 4º andar
1250-069 Lisboa Portugal
t. +351 210 308 830

MARCALLIANCE
THE BRIDGE TO YOUR GLOBAL LAWYER

Em caso de oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário, quando não seja respeitada a antecedência legalmente prevista, o pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta devido em consequência da não observância do referido pré-aviso passa a ser dispensado quando resulte de uma situação de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que viva com este em economia comum há mais de um ano.

No que se refere aos contratos de duração indeterminada, a denúncia por parte do Senhorio fica sujeita às seguintes regras:

(a) A denúncia injustificada passa a ter que ser efetuada com 5 anos de antecedência (ao invés do prazo de 2 anos anteriormente previsto); nesta hipótese, a denúncia deverá ainda ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano relativamente à data em que produz efeitos; e

(b) A denúncia com fundamento em demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado passa apenas a ser admissível se, após a conclusão das obras, não resultar um local com características equivalentes às do locado onde seja possível a manutenção do arrendamento.

3. REGRAS DE DURAÇÃO, OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO E DENÚNCIA DOS ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS

O novo regime prevê que, salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de 5 anos se esta for inferior (com exceção dos contratos celebrados para fins especiais transitórios, em que este limite mínimo não terá aplicação).

Mais se prevê que, nos primeiros cinco anos após o inicio do contrato, independentemente do prazo estipulado, o Senhorio não poderá opor-se à sua renovação.

Assinalamos, porém, que nos contratos para fins não habitacionais celebrado por duração indeterminada o senhorio apenas pode denunciar o contrato (i) mediante pré-aviso com a antecedência de 5 anos ou (ii) para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que, após a conclusão das obras, não resulte um local com características equivalentes às do locado onde seja possível a manutenção do arrendamento.

Em caso de denúncia, o senhorio tem obrigação de indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos decorrentes da cessação do contrato.

TELLES DE ABREU E ASSOCIADOS - Sociedade de Advogados, SP, RL
Reg. na Ordem de Advogados n.º 23/92
Capital Social €32 000,00 NIPC - VAT Nr.: PT 502 790 652
telles@telles.pt - www.telles.pt

Porto
Av. Marechal Gomes da Costa, 1131
4150-360 Porto Portugal
t. +351 220 308 800

Lisboa
Rua Castilho 20, 4º andar
1250-069 Lisboa Portugal
t. +351 210 308 830

MARCALLIANCE
THE BRIDGE TO YOUR GLOBAL LAWYER

4. MORA DOS ARRENDATÁRIOS

Em caso de mora do arrendatário, a indemnização devida pela mora é reduzida de 50% para 20% e, havendo fiança, o senhorio passa a apenas poder exigir do fiador a satisfação dos seus créditos após notificação formal (a realizar no prazo de 90 dias) sobre a existência da situação de mora e do valor em dívida.

Mantém-se a faculdade de resolução do contrato em caso de mora no pagamento da renda por mais de 4 vezes num período de 12 meses. Contudo, passa a ser exigível ao senhorio informar o arrendatário da sua intenção em resolver o contrato de arrendamento após o terceiro atraso no pagamento da renda.

5. ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS CELEBRADOS ANTES DA VIGÊNCIA DO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO ("RAU") JÁ TRANSITADOS PARA O NRAU

A nova Lei prevê uma nova salvaguarda e possibilidade de defesa dos Arrendatários nos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano ("RAU"), ou seja, anteriores a 18 de novembro de 1990, em que tenha sido concretizada a transição do contrato para o NRAU sem que aqueles tenham invocado (i) idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% ou (ii) que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do agregado familiar era inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA)[1].

Neste caso, se o Arrendatário residir no locado há mais de **15 anos** (e o demonstrar mediante atestado emitido pela junta de freguesia da sua área de residência) e tiver, **à data da transição para o NRAU**, idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que, após a conclusão das obras, não resulte um local com características equivalentes às do locado onde seja possível a manutenção do arrendamento.

6. ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS CELEBRADOS ENTRE O RAU E O NRAU

Nos contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados na vigência do RAU (ou seja, entre 18 de novembro de 1990 e 27 de junho de 2006), quando o arrendatário tenha, em 13 de fevereiro de 2019, idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e resida no locado há mais de **20 anos**, o senhorio apenas poderá denunciar o contrato de arrendamento ou opor-se à sua renovação para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que, após a

[1] A retribuição mínima nacional anual (RMNA) é o valor correspondente a 14 retribuições mínimas mensais garantidas (RMMG), pelo que 5 RMNA corresponde atualmente ao montante de € 42.000,00.

TELLES DE ABREU E ASSOCIADOS - Sociedade de Advogados, SP, RL
Reg. na Ordem de Advogados n.º 23/92
Capital Social €32 000,00 NIPC - VAT Nr.: PT 502 790 652
telles@telles.pt - www.telles.pt

Porto
Av. Marechal Gomes da Costa, 1131
4150-360 Porto Portugal
t. +351 220 308 800

Lisboa
Rua Castilho 20, 4º andar
1250-069 Lisboa Portugal
t. +351 210 308 830

MARCALLIANCE
THE BRIDGE TO YOUR GLOBAL LAWYER

conclusão das obras, não resulte um local com características equivalentes às do locado onde seja possível a manutenção do arrendamento.

7. TRANSMISSÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO ANTERIORES AO RAU, EM CASO DE MORTE

A nova Lei passou a prever que, em caso de morte, os contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990 não caducam por morte do primitivo arrendatário quando, além das situações já previstas no artigo 57.º do NRAU, lhe sobreviva filho ou enteado que com ele convivesse há mais de **5 anos**, com idade igual ou superior a 65 anos e desde que o RABC do agregado familiar seja inferior a 5 RMNA.

8. REGIME DAS OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS – DECRETO- LEI N.º 157/2006, DE 8 DE AGOSTO

A denúncia dos contratos de duração indeterminada para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado passa apenas a ser possível quando, após a conclusão das obras, não resulte um local com características equivalentes às do locado onde seja possível a manutenção do arrendamento.

Não sendo verificado este último pressuposto, a regra é a de que o contrato de arrendamento se suspenderá para realização de obras de remodelação ou restauro profundos, com obrigação por parte do senhorio em garantir o realojamento do arrendatário, em condições análogas, com manutenção do valor da renda e encargos, durante o decurso das obras.

Para as situações em que a denúncia seja possível, a nova lei prevê o aumento da indemnização devida ao arrendatário, que deverá corresponder a, pelo menos, dois anos de renda, não podendo ser inferior a duas vezes o valor de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado.

Não havendo acordo entre o senhorio e o arrendatário, o primeiro deverá garantir o realojamento do segundo, em condições análogas, durante três anos. Se, ainda assim, o arrendatário não aceitar a proposta de realojamento passa a ser devida a aludida indemnização.

Em particular, no que respeita à denúncia de contrato de duração indeterminada com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, o realojamento passa a dar lugar à celebração de um novo contrato, também com duração indeterminada, com a renda atualizada nos termos do número 2 do artigo 35.º do NRAU, não podendo o senhorio denunciar o contrato com o fundamento previsto na alínea c) do art. 1101.º do Código Civil (ou seja, com a antecedência de cinco anos).

TELLES DE ABREU E ASSOCIADOS - Sociedade de Advogados, SP, RL
Reg. na Ordem de Advogados n.º 23/92
Capital Social €32 000,00 NIPC - VAT Nr.: PT 502 790 652
telles@telles.pt - www.telles.pt

Porto
Av. Marechal Gomes da Costa, 1131
4150-360 Porto Portugal
t. +351 220 308 800

Lisboa
Rua Castilho 20, 4º andar
1250-069 Lisboa Portugal
t. +351 210 308 830

MARCALLIANCE
THE BRIDGE TO YOUR GLOBAL LAWYER

Passa ser regulada neste diploma a execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio. Neste caso, prevê que o arrendatário terá direito a compensação correspondente às despesas das obras efetuadas e juros, acrescidas de 5% para despesas de administração e custos emergentes do realojamento temporário do arrendatário.

9. NOVO PROCESSO DE INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO

É consagrada, no NRAU, a injunção em matéria de arrendamento (IMA) como meio processual para assegurar certos direitos do arrendatário, tais como o pagamento da compensação por execução de obras em substituição do senhorio, cessação de atividades e correção de deficiências no locado prejudiciais à saúde ou segurança do arrendatário e outras pessoas e bens e do impedimento de fruição do locado.

10. COMUNICAÇÕES EFETUADAS NA VIGÊNCIA DA LEI N.º 30/2018, DE 14 DE JUNHO

A nova Lei estabelece expressamente que as comunicações de oposição à renovação de contratos de arrendamento realizadas durante a vigência da Lei n.º 30/2018, de 14 de junho (entre 17 de julho de 2018 e 31 de março de 2019), que visou a proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos, não produzem quaisquer efeitos, salvo quando tenham como fundamento a necessidade de habitação pelo próprio Senhorio ou pelos seus descendentes em 1.º grau.

11. NOVO REGIME DO ASSÉDIO NO ARRENDAMENTO

Passa a estar expressamente prevista a proibição do assédio no arrendamento e no subarrendamento por parte do senhorio, de qualquer pessoa em sua representação ou de um terceiro interessado na aquisição ou comercialização do locado que, com a finalidade de provocar a desocupação do mesmo, *"perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, de perigo, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado*".

Nesse sentido, é conferido ao arrendatário o direito a poder intimar o senhorio para tomar as medidas necessárias para fazer cessar a produção de ruído e corrigir deficiências no locado, quando prejudiciais à saúde ou segurança do arrendatário ou terceiros, ou quaisquer outras situações que impeçam a fruição e acesso ao locado e a serviços essenciais.

Telles, 1 de março de 2019

TELLES DE ABREU E ASSOCIADOS - Sociedade de Advogados, SP, RL
Reg. na Ordem de Advogados n.º 23/92
Capital Social €32 000,00 NIPC - VAT Nr.: PT 502 790 652
telles@telles.pt - www.telles.pt

Porto
Av. Marechal Gomes da Costa, 1131
4150-360 Porto Portugal
t. +351 220 308 800

Lisboa
Rua Castilho 20, 4º andar
1250-069 Lisboa Portugal
t. +351 210 308 830

MARCALLIANCE
THE BRIDGE TO YOUR GLOBAL LAWYER