

ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS EM MATÉRIA DE ARRENDAMENTO URBANO

No passado dia 12 de Fevereiro de 2019, foram publicadas a Lei n.º 12/2019 e a Lei n.º 13/2019, a primeira relativa à proibição e punição do assédio no arrendamento, e a segunda relativa à aprovação de medidas destinadas a corrigir os desequilíbrios entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade, as quais entraram em vigor no dia seguinte.

A Lei n.º 12/2019, através do aditamento de dois novos artigos ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”), vem estabelecer a proibição geral do assédio no arrendamento ou no subarrendamento, espelhado em comportamentos ilegítimos do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que com o objectivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbem, constringam ou afectem a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeçam ou prejudiquem gravemente o acesso e a fruição do locado.

Para assegurar os efeitos práticos da referida proibição e sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou contra-ordenacional, a Lei n.º 12/2019 estabelece um mecanismo que permite ao arrendatário intimar o senhorio a tomar providências no sentido de (i) cessar a produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros actos, praticados por si ou por interposta pessoa, susceptíveis de causar prejuízo para a sua saúde e a das pessoas que com ele residam legitimamente no locado; (ii) corrigir deficiências do locado ou das partes comuns do respectivo edifício que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens; (iii) corrigir outras situações que impeçam a fruição do locado, o acesso ao mesmo ou a serviços essenciais como as ligações às redes de água, electricidade, gás ou esgotos.

A Lei n.º 13/2019 vem alterar substancialmente o regime do arrendamento urbano, com especial incidência no Código Civil, no NRAU e no Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados.

No que respeita especificamente às alterações introduzidos no Código Civil, é relevante destacar as seguintes:

- **Forma do contrato:** a falta de redução do contrato de arrendamento a escrito que não

seja imputável ao arrendatário, deixa de gerar a nulidade do próprio contrato, podendo o arrendatário provar a sua existência por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado sem oposição do senhorio e o pagamento de renda por um período de 6 meses.

- **Prazo de duração do contrato:** ao contrário do que acontecia anteriormente, os contratos de arrendamento para habitação passam a ter um prazo mínimo de duração obrigatória de 1 ano, com excepção apenas dos contratos celebrados para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos.
- **Indemnização e comunicação prévia ao fiador em caso de mora do arrendatário:** foi reduzida dos anteriores 50% para 20% a indemnização devida pelo arrendatário ao senhorio em caso de mora no pagamento da renda. No caso de existir fiança e de o arrendatário não cessar a mora nos termos legais, para que o senhorio possa exigir do fiador a satisfação dos seus créditos, tem necessariamente de o ter notificado previamente da mora e das quantias em dívida nos 90 dias seguintes à verificação da mesma.
- **Período de renovação do contrato:** anteriormente, o contrato de arrendamento para habitação celebrado com prazo certo renovava-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração. Com as alterações introduzidas, passa a prever-se que, na falta de estipulação em contrário, o contrato se considera sempre renovado por um período mínimo de 3 anos se a duração inicial for inferior, com excepção dos contratos celebrados para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios.
- **Oposição à renovação pelo senhorio:** com as alterações introduzidas, passa a prever-se como regra geral que a oposição do senhorio à primeira renovação do contrato apenas produzirá efeitos decorridos 3 anos da celebração do mesmo. Da conjugação desta alteração com a alteração referida no parágrafo anterior, é possível concluir que, se não existir estipulação em contrário que determine a não renovação do contrato findo o período inicial, e se o arrendatário assim o pretender, o contrato de arrendamento para habitação durará, pelo menos, pelo prazo de 3 anos, independentemente do prazo inicialmente acordado.
- **Denúncia de contrato por duração indeterminada por parte do Senhorio:** foram introduzidas acrescidas limitações ao direito do senhorio de denunciar este tipo de contratos, designadamente com fundamento em demolição ou obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, quando dessas situações venha a resultar um local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento. Por outro lado, a denúncia sem fundamento apenas passa a ser possível com o prazo de antecedência de 5 anos, ao invés dos anteriores 2 anos. Mesmo neste último caso, a denúncia passa a dever ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano relativamente à data da sua efectivação.
- **Resolução por atraso no pagamento de rendas:** nos termos do n.º 4 do artigo 1083.º

do Código Civil, é concedida a faculdade ao senhorio de resolver o contrato de arrendamento se o arrendatário se constituir em mora superior a 8 dias, por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses. Com as alterações agora introduzidas, o senhorio apenas pode resolver o contrato se tiver informado o arrendatário após o terceiro atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento caso venha a ocorrer um 4.º atraso.

- **Inobservância do prazo de denúncia ou oposição à renovação por parte do arrendatário:** caso o arrendatário não observe a antecedência mínima para se opor à renovação ou denunciar o contrato, tal não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. Com as alterações agora introduzidas, o arrendatário deixa de estar obrigado a pagar esta “indenização” se a denúncia/oposição e a inobservância dos prazos de antecedência resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com ele viva em economia comum há mais de 1 ano.
- **Limitação da liberdade de estipulação nos contratos para fins não habitacionais:** foram introduzidas limitações à liberdade de estipulação conferida a este tipo de contratos. Por um lado, passou a prever-se que, na falta de estipulação em contrário, o contrato renova-se automaticamente pelo período mínimo de 5 anos. Em complemento, o senhorio passa a estar impossibilitado de se opor à renovação do contrato nos primeiros 5 anos de vigência do mesmo. Foram também introdu-

zidas limitações ao direito do senhorio de denunciar o contrato e, mesmo nas situações admissíveis, o senhorio fica obrigado a indemnizar o arrendatário e os trabalhadores dos estabelecimentos instalados no locado pelos prejuízos causados pela cessação do contrato.

No que respeita, por sua vez, às alterações introduzidos ao NRAU, é relevante destacar as seguintes:

- **Injunção em Matéria de Arrendamento (“IMA”):** esta injunção permite ao arrendatário exigir do senhorio, designadamente: *(i)* o reembolso dos montantes despendidos pelo arrendatário na execução de obras no locado que, nos termos da lei, devessem ser executadas pelo senhorio; *(ii)* a cessação de actividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário; *(iii)* a correcção de deficiências do locado; *(iv)* a correcção de impedimento da fruição do locado.
- **Transmissão por morte nos arrendamentos anteriores ao Regime do Arrendamento Urbano (“RAU”):** alargamento da transmissão por morte a filho ou enteado que convivesse com o arrendatário há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA.
- **Limitação do direito do senhorio de se opor à renovação ou denunciar o contrato de arrendamento de duração limitada para fins habitacionais, celebrado ao abrigo do RAU (posteriores a 15 de Novembro de 1990):** para estes contratos e no caso de o arrendatário, a 13 de Fevereiro de 2019, residir há mais de 20 anos no locado e ter idade

igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com fundamento em demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado.

Limitação do direito do senhorio de se opor à renovação do contrato de arrendamento de duração limitada para fins habitacionais celebrado anteriormente ao RAU (anteriores a 15 de Novembro de 1990) e que já tenham transitado para o NRAU: para estes contratos que transitaram para o NRAU e sem que o arrendatário tenha exercido os seus direitos de impedir a transição para o NRAU, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com fundamento em demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, sendo sempre necessário ao arrendatário demonstrar que reside há mais de 15 anos no locado e demonstrar que à data da transição para o NRAU tinha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%.

A Lei n.º 13/2019 procede também à alteração do Regime Jurídico da Realização de Obras em Prédios Arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, introduzindo alterações que visam tutelar fundamentalmente a posição dos arrendatários, incluindo o reforço do valor das indemnizações e do direito ao realojamento.

A Lei n.º 13/2019 procede ainda à alteração do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de Agosto, o qual estabelece o regime jurídico do subsídio de

renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de Novembro de 1990, em processo de actualização de renda, e o regime jurídico de determinação do rendimento anual bruto corrigido.

Pelo exposto, embora a Lei n.º 12/2019, ao proibir e punir o assédio no arrendamento, constitua uma reacção do legislador a algumas práticas a que se tem vindo a assistir na relação entre arrendatários e senhorios e que não devem ser toleradas, já a Lei n.º 13/2019, por sua vez, vem alterar substancialmente o regime jurídico e o paradigma do arrendamento urbano em Portugal. É forçoso concluir que as alterações agora introduzidas constituem mais um claro sinal da inversão do caminho de liberalização do mercado de arrendamento urbano traçado a partir da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, com o objectivo de conferir maior estabilidade aos contratos de arrendamento.

Para consultar a Lei n.º 12/2019 clique [aqui](#).
Para consultar a Lei n.º 13/2019 clique [aqui](#).

António A. Guimarães – Advogado
(ag@haag.pt)

CONTACTOS:

HENRIQUE ABECASIS, ANDRESEN GUIMARÃES & ASSOCIADOS
Sociedade de Advogados, SP, RL

Avenida Miguel Bombarda n.º 35
1050-161 Lisboa
Tel.: +351 213 169 500 | Fax: +351 213 153 463
geral@haag.pt
www.haag.pt