



IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO

AS RECENTES ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS APLICÁVEIS AO ARRENDAMENTO URBANO

As alterações introduzidas pela Lei 13/2019 em vários diplomas legais que regem a relação arrendatícia alteraram o paradigma do arrendamento urbano em Portugal, em várias vertentes.

No passado dia 12 de fevereiro de 2019 foram publicadas, em diário da república, a Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, a qual visa proibir e punir o assédio no arrendamento, procedendo à quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, e a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, a qual aprova medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio 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 entram em vigor no dia 13 de fevereiro de 2019.

A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro vem alterar substancialmente o regime jurídico do arrendamento urbano, incidindo e procedendo à alteração do Código Civil, do Novo Regime do Arrendamento Urbano e do regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados (entre outros) em matérias cruciais e basilares que se estendem desde a formação do contrato de arrendamento até à sua extinção, passando por vários aspetos do período de execução contratual.

As alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019 em vários diplomas legais que regem a relação arrendatícia alteraram o paradigma do arrendamento urbano em Portugal, em várias vertentes. Assim - e sem pretender esgotar o rol das alterações aprovadas - o referido diploma legal vem alterar as disposições do Código Civil em matérias tão relevantes como:

- **Forma do Contrato:** A inobservância da forma escrita na celebração do contrato de arrendamento deixará de gerar a nulidade do contrato, sendo possível ao arrendatário fazer prova da existência do contrato por qualquer forma admitida em direito, desde que a falta de forma não seja imputável ao arrendatário e demonstre a utilização do locado sem oposição e o pagamento de renda por um período de 6 meses;
- **Prazo de Duração:** Até à aprovação da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, não existia qualquer prazo mínimo de duração dos contratos de arrendamento. Com a aprovação da referida lei e a subsequente alteração do artigo 1095.º, n.º 2 do Código Civil, os contratos de arrendamento passam a ter a duração mínima obrigatória de um ano, sendo apenas excecionados deste período mínimo de duração os contratos celebrados para habitação não permanente ou para fim especial transitório (designadamente para motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos);
- **Indemnização em caso de mora do arrendatário:** Foi igualmente alterado o artigo 1041.º, n.º 1 do Código Civil, por forma a reduzir a indemnização que o locatário deverá pagar ao senhorio em caso de mora no pagamento da renda devida, a qual é reduzida dos anteriores 50% dos valores em dívida para apenas 20% desse valor;

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

FEVEREIRO 2019

■ **Período de Renovação do Contrato:** Até à aprovação da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, o artigo 1096.º, n.º 1 do Código Civil estipulava que, na falta de indicação em contrário, o contrato de arrendamento celebrado com prazo certo renovava-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração. Com a alteração inserida pelo referido diploma legal, prevê-se que, na falta de estipulação em contrário, o contrato se considera renovado por um período mínimo de três anos (salvo nos casos de contratos de arrendamento para habitação não permanente ou para fim especial transitório);

■ **Oposição à Renovação Pelo Senhorio:** Em virtude da alteração efetuada pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro ao artigo 1097.º do Código Civil, prevê-se agora, como regra geral, que a oposição à renovação do contrato deduzida pelo senhorio apenas produzirá efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data.

■ **Denúncia de Contratos de Duração Indeterminada:** são igualmente incluídas diversas limitações à possibilidade de o Senhorio denunciar o contrato, nomeadamente por obras quando destas venha a resultar local com características idênticas às do locado.

■ **Contratos para fins Não Habitacionais:** a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro vem ainda limitar a liberdade de estipulação conferida a estes contratos em anteriores redações, nomeadamente impondo uma impossibilidade de oposição à renovação do contrato pelo senhorio nos primeiros cinco anos de vigência do mesmo e limitando os casos em que o senhorio poderá denunciar o contrato (passando o senhorio, mesmo nas situações admissíveis, a ficar sujeito a obrigações de indemnização).

Já no que respeita às alterações introduzidas ao NRAU, destacamos:

■ a criação da Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA), a qual permite ao arrendatário exigir do senhorio, entre outros, o reembolso dos montantes despendidos pelo arrendatário na realização de obras no locado que, nos termos da lei, devessem ser executadas pelo senhorio.

■ o alargamento das situações de transmissão por morte do contrato de arrendamento que passa a abranger filho ou enteado (com 65 anos ou mais) que com o arrendatário convivesse há mais de 5 anos, desde que o RABC do agregado familiar seja inferior a 5 RMNA.

■ a limitação da possibilidade de o senhorio se opor à renovação ou denunciar contratos de duração limitada para fins habitacionais celebrados na vigência do RAU (i.e depois de 15 de novembro de 1990) quando o arrendatário tenha mais de 65 anos ou grau comprovado de deficiência superior a 60% e resida há de 20 anos no locado.

A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro vem ainda alterar e aditar o Decreto-lei n.º 157/2006, de 8 de agosto - o qual estabelece o Regime Jurídico da Realização de obras em Prédios Arrendados - e o Decreto-lei 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 atualização de renda, e o regime jurídico de determinação do rendimento anual bruto corrigido - introduzindo alterações relevantes que visam tutelar a posição dos arrendatários nas situações reguladas pelos referidos diplomas legais, incluindo reforço no valor das indemnizações e no direito ao realojamento.

Já no que respeita às alterações introduzidas ao NRAU, destacamos a criação da IMA, a qual permite ao arrendatário exigir do senhorio, entre outros, o reembolso dos montantes despendidos pelo arrendatário na realização de obras no locado que, nos termos da lei, devessem ser executadas pelo senhorio.

Já a Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, vem enunciar um princípio geral de proibição do assédio no arrendamento ou subarrendamento, o qual abrange comportamentos ilegítimos do senhorio ou de quem o represente e, ainda, de qualquer terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que perturbem, constringam ou afetem 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.

Este diploma legal estabelece, ainda, um mecanismo através do qual o arrendatário poderá intimar o senhorio a tomar providências no sentido de (i) cessar a produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos, praticados por si ou por interposta pessoa, suscetíveis 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 respetivo edifício que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens e (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, eletricidade, gás ou esgotos.

Em conclusão, as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro e pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro visam dar resposta aos crescentes pedidos para aumentar a proteção da posição jurídica do arrendatário na relação arrendatícia, invertendo o caminho de maior liberalização do mercado de arrendamento introduzido essencialmente pela Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto, com o intuito de reintroduzir uma maior estabilidade nos contratos de arrendamento existentes.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Rita Alarcão Júdice** (rita.alarcaojudice@plmj.pt).

■ Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente
Chambers European Awards 2018

■ Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano
Who's Who Legal 2017-2015, 2011-2006
The Lawyer European Awards 2015, 2012
Chambers European Excellence Awards 2014, 2012, 2009

■ Top 50 - Sociedades de Advogados mais Inovadoras da Europa
Financial Times - Innovative Lawyers Awards 2017-2011