



## NOVAS REGRAS PARA O ARRENDAMENTO URBANO

Leis n.ºs 12 e 13/2019, de 12 de Fevereiro

### PROIBIÇÃO E PUNIÇÃO DO ASSÉDIO NO ARRENDAMENTO (Lei n.º 12/2019, de 12 de Fevereiro)

É introduzida no NRAU uma regra de proibição e punição do assédio no arrendamento, definido como “qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afecte 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 impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado.”

É uma previsão não tipificada e que usa conceitos pouco determinados, que irá certamente gerar interpretações díspares, restritivas ou extensivas consoante a perspectiva de análise. Apenas será densificada através da aplicação que dela for feita pelos nossos Tribunais.

Aos arrendatários é conferida a possibilidade de intimarem os senhorios a tomar providências no sentido de, nomeadamente, cessar a produção de ruído, corrigir deficiências no locado ou das

partes comuns, corrigir outras situações que impeçam a fruição do locado, o acesso ao mesmo ou aos serviços de fornecimento.

Esta intimação deve ser realizada mediante escrito, do qual conste a exposição dos factos que a fundamentam, assinado pelo arrendatário, remetido por carta registada com aviso de recepção para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

O arrendatário pode requerer à câmara municipal competente a realização de uma vistoria ao locado para verificar se os factos são verdadeiros, no prazo de máximo de 20 dias, da qual será lavrado um auto até 10 dias após a realização da vistoria.

O senhorio disporá de 30 dias, a contar da intimação recebida, para demonstrar ao arrendatário que adoptou as medidas necessárias a corrigir os factos objecto da intimação. Caso não o faça, o arrendatário poderá: requerer uma injunção contra o senhorio, destinada a corrigir a situação; e exigir o pagamento de uma sanção pecuniária compulsória no valor de € 20 por cada dia após o final dos 30 dias destinados a efectuar a correcção. Esta sanção é elevada em 50% quando o arrendatário tenha uma idade igual ou superior a 65 anos ou um grau de deficiência igual ou superior a 60%.

Este regime é introduzido no NRAU que passará a ter dois novos artigos, os 13.º-A e 13.º-B.

Arrendatário pode intimar senhorio a fazer cessar a situação de assédio e exigir o pagamento de uma sanção pecuniária compulsória.

### **LEI DESTINADA "A CORRIGIR DESEQUILIBRIOS ENTRE ARRENDATÁRIOS E SENHORIOS" (Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro)**

Introduz alterações substanciais a leis vigentes, nomeadamente ao Código Civil, com o objectivo afirmado de "corrigir desequilíbrios entre arrendatários e senhorios, reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e proteger arrendatários em situação de especial fragilidade."

## ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL

Relativamente ao regime da **mora do locatário**, previsto no art.º 1041.º do Código Civil, esta lei vem reduzir o valor da indemnização devida ao senhorio de 50% para 20% dos valores em dívida, e introduzir uma obrigação por parte do senhorio para o caso de este pretender exigir do fiador a satisfação do seu crédito não cumprido pelo arrendatário, consistente em notificar o fiador nos 90 dias seguintes à constituição em mora das quantias em dívida, antes de lhe exigir o respectivo pagamento.

Compensação devida pela mora do locatário foi reduzida de 50% para 20%.

Esclarece que apesar de a **forma** prevista para o contrato de arrendamento ser a sua redução a escrito, o arrendatário pode provar a existência do título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a sua utilização do locado sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respectiva renda por um período de seis meses.

A existência do contrato pode ser provada por qualquer forma admitida em direito.

Mantém-se como **fundamento de resolução** do contrato de arrendamento pelo senhorio a situação de mora superior a 8 dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, mas exige-se agora a comunicação, do senhorio ao arrendatário, após o terceiro atraso, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos.

O contrato de arrendamento para habitação passa a ter o prazo mínimo de um ano.

O **prazo dos arrendamentos para habitação** passa a ter como mínimo um ano (art.º 1095.º, n.º 2), o qual não é aplicável aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, que continuam a não ter prazos mínimos obrigatórios.

Criou-se um prazo de 3 anos para a renovação automática dos contratos de arrendamento para habitação, aplicável apenas quando os contratos não estabeleçam outro prazo de renovação, e caso o prazo de duração inicial do contrato seja inferior a 3 anos.

Prevê-se agora que a oposição à primeira renovação dos contratos de arrendamento para habitação pelo senhorio só produz efeitos 3 anos após a celebração do contrato, vigorando o contrato até essa data. **Esta regra, para ser coerente com a possibilidade de**

**existirem contratos com prazos inferiores a 3 anos, vai obrigar a que estes contratos excluam expressamente a respectiva renovação automática.**

A sanção prevista no Código Civil para o caso de o arrendatário não cumprir os prazos de comunicação prévia de oposição à renovação ou denúncia é eliminada para os casos em que tal comunicação resulte de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano.

Arrendatário dispensado de cumprir prazos de comunicação prévia em situações de vulnerabilidade.

A denúncia pelo senhorio passa a ter novas regras. Nos casos de demolição ou realização de obra de remodelação, surgem duas alterações relevantes:

1. Esta faculdade é limitada aos casos em que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arredamento;
2. A comunicação para denúncia por parte do senhorio passa a ter que ser feita com 5 anos de antecedência, ao invés dos 2 anteriormente previstos; e passa a ter que ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação a fazer com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efectivação.

A regulamentação da denúncia para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado é remetida para alteração ao regime jurídico das obras em prédios arrendados (Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto) a que igualmente se procede.

Estão agora previstas regras supletivas quanto à duração, denúncia ou oposição à renovação de **arrendamentos para fins não habitacionais**: o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior. Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação.

### **Não discriminação no acesso ao arrendamento**

Consagra-se uma regra de não discriminação no acesso ao arrendamento em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência.

Contém uma proibição específica relativa ao anúncio de oferta de imóvel para arrendamento e outra forma de publicidade ligada à disponibilização de imóveis para arrendamento, o qual não pode conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada em categorias discriminatórias.

Anúncio para arrendamento não pode conter restrições discriminatórias.

### **Novas regras na denúncia do contrato do contrato para arrendamento não habitacional**

Esclarece-se que a denúncia é possível para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, e de forma livre, com 5 anos de antecedência, regime aliás que vem previsto por remissão para os contratos habitacionais.

Prevê-se agora que a referida denúncia obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento, exceptuando desta obrigação as situações em que tenha havido um trespasse nos 3 últimos anos. No caso de denúncia livre, ao valor da indemnização devida ao arrendatário é deduzido o valor da indemnização prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

### **ALTERAÇÕES AO NRAU**

**Alargamento da possibilidade de requerer execução para pagamento de obras realizadas pelo arrendatário.** O contrato de arrendamento, quando acompanhado da comunicação ao senhorio do valor em dívida, passa a constituir título executivo para

a execução para pagamento de quantia certa correspondente à compensação pela execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio (art.º 14.º-A).

Introdução de **alterações às regras aplicáveis à transição dos contratos** para o NRAU.

Criação de um novo meio processual, **injunção em matéria de arrendamento (IMA)**, destinado a efectivar direitos dos arrendatários, cujo processo é remetido para diploma próprio; e de um novo serviço, o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento, junto da Direcção-Geral de Administração da Justiça, com competência para tramitar aquele referido processo.

Este diploma vem também introduzir várias alterações e aditar regras ao **Regime Jurídico das Obras em prédios Arrendados**, incluindo a introdução do regime a aplicar em caso de suspensão do contrato de arrendamento; e ao **regime de subsídio de renda** a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de Novembro de 1980.

Estas Leis entraram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, no dia 13 de Fevereiro de 2019. A Lei n.º 13/2019 contém uma disposição transitória (art.º 14.º)

O presente resumo das Leis n.ºs 12 e 13/2019, de 13 de Fevereiro, não dispensa a consulta do texto integral dos diplomas, não constituindo o mesmo aconselhamento jurídico.

Novas regras relativas à transição dos contratos para o NRAU.

Criação da injunção em matéria de arrendamento (IMA).



[Isabel Tenreiro Martins](#)



[José Pedro Tomás](#)