



ALTERAÇÕES AO ARRENDAMENTO URBANO

A 12 de Fevereiro de 2019 foram publicadas as Leis n.º 13/2019 e n.º 12/2019 que introduziram alterações ao arrendamento urbano, sobre as quais nos iremos debruçar. Por um lado, a Lei n.º 13/2019 introduziu alterações ao regime previsto no Código Civil. Assim, veio estabelecer que:

O senhorio tem, para além das rendas em atraso, e salvo se o contrato for resolvido por esta razão, o direito de exigir, uma indemnização igual a 20% do que for devido¹;

Nos arrendamentos com fiança caso o arrendatário não coloque fim à mora no pagamento das rendas, o senhorio passa a ter a obrigação de notificar o fiador da mora²;

Quando o contrato não tenha sido celebrado por escrito, o arrendatário pode fazer prova da sua existência, desde que não lhe seja imputável a razão pela qual o contrato não foi celebrado por escrito, e desde que demonstre a utilização do imóvel sem oposição do senhorio e o pagamento da renda por um período de 6 meses³;

Quando o arrendatário se atrase mais do que 8 dias no pagamento da renda, por mais de 4 vezes seguidas ou interpoladas num período de 12 meses, o senhorio para poder resolver o contrato com base nesse fundamento, tem de notificar previamente o arrendatário da sua intenção após o terceiro mês de mora⁴;

O prazo mínimo do contrato de arrendamento para habitação própria e permanente é de 1 ano⁵;

Nos contratos de arrendamento para habitação temporária ou para fins transitórios, não é exigida estipulação de uma duração mínima e renovação automática⁶;

A renovação automática dos contratos de arrendamento para habitação permanente tem como prazo mínimo de 3 anos, exceto se for convencionado outro período de renovação superior⁷;

A oposição, pelo senhorio, à primeira renovação do arrendamento apenas produz efeitos quando haja decorrido 3 anos da celebração do contrato, excepto quando o senhorio ou os seus descendentes em primeiro grau necessitem da habitação⁸;

Na denúncia pelo arrendatário, quando não se verifique a antecedência exigida o arrendatário fica dispensado da obrigação de pagar o valor das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta quando a mesma resultar de desemprego involuntário do arrendatário, de incapacidade permanente para o trabalho, de morte do arrendatário, ou morte de pessoa que viva em economia comum com o arrendatário há mais de 1 ano⁹;

Na denúncia pelo senhorio de contrato de duração indeterminada, para a realização de demolição ou remodelação ou restauro que obrigue à desocupação do locado, não é possível denunciar o contrato se as características se mantiverem¹⁰;

No contrato de duração indeterminada, o senhorio é obrigado a verificar uma antecedência não inferior a 5 anos para o denunciar, e passa a ser também exigido ao senhorio que confirme ao arrendatário a denúncia, através de comunicação com uma antecedência não superior a 15 meses e não inferior a 1 ano¹¹.

Foi ainda aditado que ninguém pode ser discriminado no acesso ao arrendamento¹².

Por outro lado, a Lei n.º 12/2019, veio alterar e aditar determinados artigos ao NRAU. Assim, estabeleceu a proibição de assédio¹³; possibilidade do arrendatário intimar o senhorio para cessar situações que impeçam a fruição do locado¹⁴; estabeleceu possibilidade de o arrendatário exigir do senhorio o pagamento de sanção pecuniária no valor de 20 euros por cada dia até o senhorio demonstrar o cumprimento da intimação, sendo que este valor é agravado em 50% quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%¹⁵; criada a possibilidade do arrendatário requerer injunção contra o senhorio¹⁶.

¹Art.º 1041.º, n.º 1 do CC.

²Art.º 1041.º, n.º 5 do CC.

³Art.º 1069.º, n.º 2 do CC.

⁴Art.º 1083, n.º 6 do CC.

⁵Art.º 1095.º, n.º 2 do CC.

⁶Art.º 1095.º, n.º 3 do CC.

⁷Art.º 1096.º, n.º 1 do CC.

⁸Art.º 1097.º, n.º 3 e 4 do CC.

⁹Art.º 1098.º, n.º 6 do CC.

¹⁰Art.º 1101.º, al. b) do CC.

¹¹Art.º 1101.º, al. c) e 1104.º do CC.

¹²Art.º 1067.º-A do CC.

¹³Art.º 13.º-A do NRAU.

¹⁴Art.º 13.º-B, n.º 1 do NRAU.

¹⁵Art.º 13.º-B, n.º 5, al. b) e n.º 6 do NRAU.

¹⁶Art.º 13.º-B, n.º 5, al. a) do NRAU.



Tiago Rocha Matos
Advogado



Joana da Silva Patrício
Advogada-estagiária