

Introdução

No passado dia 12 de fevereiro de 2019 foi publicada, em Diário da República, a [Lei n.º 13/2019](#), que altera, novamente e de modo substancial, o enquadramento legal aplicável ao arrendamento urbano. Este novo diploma visa estabelecer “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”.

Para alcançar tal desiderato, a Lei n.º 13/2019 altera vários diplomas que compõem o horizonte regulamentador do arrendamento urbano, incluindo o Código Civil (CC), o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (tal como aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e sucessivamente alterado), o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006), o Regime do Subsídio de Renda a atribuir a Arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990 e que se encontrem em processo de atualização de renda (Decreto-Lei n.º 156/2015), e o Regime dos Contratos de Crédito relativos a Imóveis destinados à Habitação (Decreto-Lei n.º 74-A/2017).

A [Lei n.º 13/2019](#) foi aprovada na Assembleia da República, em 21 de dezembro de 2018. Aquando da promulgação, em 30 de janeiro de 2019, o Presidente da República notou que as alterações podem “vir a provocar, como se viu no passado, um maior constrangimento no mercado do arrendamento para habitação, frustrando afinal os interesses de futuros inquilinos, bem como de potenciais senhorios, e lamentando as numerosas e contínuas alterações a um regime que deveria manifestamente ser mais estável”.

Tendo entrado em vigor a 13 de fevereiro de 2019, o seu regime transitório impõe uma complexidade acrescida na articulação e aplicação das várias disposições a mobilizar para regular o arrendamento urbano. Exceto quanto às situações especialmente previstas pelo legislador (em particular no artigo 14.º do novo diploma), as demais dúvidas de aplicação serão dirimidas pelos princípios gerais de direito em matéria de aplicação da lei no tempo, determinando assim a subordinação à nova legislação de relações jurídicas duradouras que tenham sido constituídas mesmo em data anterior à da sua entrada em vigor.

Em 12 de fevereiro de 2019 foi também publicada, em Diário da República, a [Lei n.º 12/2019](#), que proíbe e pune o assédio no arrendamento, introduzindo-se para o efeito uma nova Secção no Capítulo II do Título I do NRAU, intitulada “Assédio no arrendamento” e contendo os novos artigos 13.º-A e 13.º-B. À semelhança da Lei n.º 13/2019, também o novo diploma regulador do assédio entrou em vigor no passado dia 13 de fevereiro.



Principais alterações em destaque

Duração, Fins Especiais Transitórios e Renovação

- Duração mínima do contrato: a duração mínima do contrato de arrendamento com prazo certo passa a ser de um ano (artigo 1095.º, n.º 2 do CC). Até ao momento não existia um limite mínimo, sendo que a previsão do mesmo tem como contraponto a reintrodução no ordenamento nacional da figura dos contratos de arrendamento para fins especiais transitórios.
- Fins especiais transitórios: é possível que o contrato de arrendamento com prazo certo tenha uma duração mínima inferior a um ano se o locado se destinar a habitação não permanente ou para fins especiais transitórios. O legislador optou por exemplificar alguns fins especiais transitórios, como sejam os motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos (artigo 1095.º, n.º 3 do CC). Exceto havendo convenção em contrário, estes contratos não estão sujeitos a renovação automática.
- Renovação automática (Contratos para fins habitacionais): salvo estipulação em contrário, os contratos de arrendamento com prazo certo para fins habitacionais renovam-se automaticamente por períodos de duração igual ao seu termo inicial ou, sendo este inferior a três anos, por períodos de três anos. (artigo 1096.º, n.ºs 1 e 2 do CC).
- Renovação automática (Contratos para fins não habitacionais): salvo estipulação em contrário, os contratos de arrendamento com prazo certo para fins não habitacionais renovam-se automaticamente por períodos de duração igual ao seu termo inicial ou, sendo este inferior a cinco anos, por períodos de cinco anos (artigo 1110.º, n.º 3 do CC).

Denúncia, Oposição à Renovação e Prazos de Pré-Aviso

- Denúncia para demolição ou obras: mantém-se a possibilidade de o senhorio denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos de demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundo, mas apenas se destas intervenções não resultar local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento (artigo 1101.º, alínea b) do CC).
- Denúncia pelo senhorio independentemente de fundamento: até à entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, e sujeito às limitações decorrentes do NRAU para contratos anteriores ao mesmo, o senhorio podia, independentemente de fundamento para tal, denunciar um contrato de duração indeterminada, desde que o comunicasse ao arrendatário com uma antecedência não inferior a dois anos. Este prazo é agora aumentado para cinco anos sobre a data em que o senhorio pretenda a cessação (artigo 1101.º, alínea c) do CC), acrescendo ainda a obrigatoriedade de a denúncia assim efetuada ter de ser confirmada por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano (artigo 1104.º do CC).



- Indemnização em caso de denúncia pelo senhorio (Contratos para fins não habitacionais): procedendo o senhorio à denúncia de contrato para fins não habitacionais com fundamento em demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos ou sem fundamento, mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência não inferior a cinco anos sobre a data pretendida para a cessação, o senhorio fica obrigado a indemnizar, separadamente, o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento afetado por tal denúncia pelos prejuízos comprovadamente resultantes da cessação do contrato (artigo 1101.º-A, n.ºs 1 e 2 do CC). O arrendatário não terá direito a tal indemnização se o arrendamento em causa tiver sido objeto de trespasse nos três anos anteriores, retendo contudo os trabalhadores o direito a compensação.
- Oposição à renovação pelo senhorio (Contratos para fins habitacionais): salvo em caso de necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, a oposição pelo senhorio à primeira renovação do contrato só produz efeitos quando estejam decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data (artigo 1097.º, n.ºs 3 e 4 do CC).
- Oposição à renovação pelo senhorio (Contratos para fins não habitacionais): nos cinco primeiros anos após o início do contrato para fins não habitacionais, e independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação do mesmo (artigo 1110.º, n.º 4 do CC). Regista-se que a redação deste preceito não é simétrica à previsão similar constante no artigo 1097, n.º 3 do CC para os arrendamentos para fins habitacionais, o que certamente não deixará de ter repercussões na sua mobilização e discussão futuras.
- Inobservância dos prazos de pré-aviso: o arrendatário que incumpra os prazos de pré-aviso para a oposição à renovação ou denúncia, deixa de estar obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, se tal inobservância resultar 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 (artigo 1098.º, n.º 6 do CC).

Outras alterações

- Não discriminação: proíbe-se expressamente a 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. Os anúncios de oferta de imóveis não podem conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada nestas categorias discriminatórias (artigo 1067.º-A do CC)
- Prova: o arrendatário pode fazer prova por qualquer forma admitida em direito da existência do arrendamento, quando o respetivo contrato não tenha sido reduzido a escrito, demonstrando a utilização do locado sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respetiva renda por um período de seis meses (artigo 1069.º, n.º 2 do CC).



Alterações ao NRAU

- Submissão ao NRAU e atualização do valor da renda: as limitações quanto à submissão de contrato de arrendamento ao NRAU e à atualização do valor da renda, previstas no NRAU, são também alargadas às situações em que o arrendatário invoque e comprove que reside há mais de cinco anos no locado cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário que tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, sendo o RABC do agregado familiar inferior a cinco RMNA (artigo 36.º, n.º 1, alínea b) do NRAU).
- Oposição à renovação quanto a determinados arrendatários: em caso de transição do contrato de arrendamento para o NRAU sem que tenha sido exercido o direito à aplicação do disposto no artigo 36.º, n.ºs 1 ou 7 do NRAU, quando o arrendatário residir no locado há mais de quinze anos e, à data da transição, tiver idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio só pode opor-se à renovação do contrato para demolição ou realização de obras (artigo 36.º, n.º 10 do NRAU).
- Transmissão do contrato de arrendamento por morte do arrendatário: alargamento dos casos em que o contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, prevendo-se agora que o contrato se transmite quando sobreviva 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 (artigo 57.º, n.º 1, alínea f) do NRAU).
- Injunção em matéria de arrendamento: criação da Injunção em Matéria de Arrendamento, a qual permite ao arrendatário exigir do senhorio o reembolso dos montantes despendidos pelo arrendatário na realização de obras no locado que, nos termos da lei, devessem ser executadas pelo senhorio, a cessação de atividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário, a correção de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou segurança das pessoas ou bens, bem como a correção de impedimento da fruição do locado (artigo 15.º-T do NRAU). O regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento carece ainda de regulamentação complementar através de Decreto-Lei a aprovar pelo Governo no prazo de cento e oitenta dias.

Assédio no Arrendamento

- Proibição de assédio: é proibido o assédio no arrendamento ou no subarrendamento, entendendo-se como tal 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 afete 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 (artigo 13.º-A do NRAU).



- Intimação para tomar providências: o arrendatário pode tomar providências de forma a impedir o assédio pelo senhorio, designadamente através de notificação escrita a este dirigida ou sob a forma de requerimento à Câmara Municipal competente para realização de vistoria ao locado. Na falta de resposta pelo senhorio, ou caso a situação se mantenha injustificadamente por corrigir, e sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal daí potencialmente decorrente e dos demais meios ao seu dispor, o arrendatário pode requerer uma injunção contra o senhorio ou exigir o pagamento de uma sanção pecuniária no valor de 20 € por cada dia de incumprimento (podendo atingir os 30 € diários em caso de arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%) (artigo 13.º-B do NRAU).