

Importantes alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

Foi publicada a 12 de Fevereiro, na I Série do Diário da República, a Lei n.º 13/2019, que introduziu profundas alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). Apenas cerca de um ano e meio desde a última alteração introduzida ao NRAU, voltaram a ser aprovadas alterações de monta ao referido regime.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de Maio, veio aprovar o sentido estratégico, bem como os objectivos e instrumentos de actuação para a denominada “Nova Geração de Políticas de Habitação”, com vista a garantir o acesso de todos a uma habitação adequada.

Por outro lado, foi ainda previsto na referida Resolução do Conselho de Ministros a criação de instrumentos de captação de oferta para o arrendamento habitacional, promoção do investimento que visava, nomeadamente, a criação de sociedades de investimento em património imobiliário destinado ao arrendamento habitacional, do tipo “Real Estate Investment Trust”, o que culminou no recentemente aprovado [regime jurídico das sociedades de investimento e gestão imobiliária](#) (SIGI), que constituem um veículo de promoção do investimento e de dinamização do mercado imobiliário (em particular do mercado de arrendamento).

Mais concretamente no âmbito do arrendamento urbano, a estratégia do Governo visa garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de mobilidade.

No âmbito dos referidos objectivos, foi publicada a mencionada Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, que visa implementar medidas de protecção aos arrendatários (nomeadamente destinadas a corrigir situações que o legislador considera serem de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios), reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e proteger arrendatários em situação de especial fragilidade (i.e. arrendatários que tiverem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %).

Assim, e de forma genérica, as principais alterações introduzidas são as seguintes:

- a) A indemnização de 50% prevista para a mora do locatário no pagamento da renda é reduzida para 20% (a título de curiosidade, faz-se notar que a legislação em vigor

Foi publicada a Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, a qual alterou profundamente o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Reforço da segurança e a estabilidade do arrendamento urbano com vista a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade

- no início do século passado chegou a fixar esta indemnização em três vezes o valor da renda).
- b) No caso de o arrendatário entrar em mora no pagamento da renda e ter sido constituída uma fiança, o senhorio terá de, nos 90 dias seguintes ao início da mora, notificar o fiador da mora e das quantias em dívida, sob pena de o senhorio não poder exigir do fiador os montantes em dívida;
 - c) Com vista a tentar colmatar as irregularidades na formalização dos contratos de arrendamento, o arrendatário (aparentemente o senhorio não tem a mesma prerrogativa) pode agora provar a existência de um contrato de arrendamento por qualquer forma admitida em direito, desde que o locado seja utilizado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e o arrendatário tenha pago mensalmente a respectiva renda por um período mínimo de seis meses (aplica-se igualmente a arrendamentos existentes à data de entrada em vigor da lei).
 - d) Foi criado um novo direito do arrendatário de não discriminação no acesso ao arrendamento, estatuidando-se que ninguém poderá ser discriminado 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.
 - e) O arrendatário fica legalmente autorizado a executar as obras urgentes e necessárias (já previstas no n.º 2 artigo 1036.º do Código Civil), passando ainda a ser incluído no mencionado regime a execução de obras indispensáveis e urgentes nas partes comuns do prédio onde o locado se encontra inserido, bem como as determinadas pela assembleia de condóminos, sendo que a execução das referidas obras confere ao arrendatário direito a compensação (a qual, anteriormente, só existia para as obras urgentes no locado).
 - f) No caso de o senhorio pretender resolver o contrato de arrendamento pelo facto do arrendatário se constituir em mora no pagamento da renda, por mais de oito dias, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, o senhorio passa a apenas poder fazê-lo desde que tenha informado o arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, de que pretende fazer cessar o contrato por tal motivo.
 - g) Foi também introduzido um prazo mínimo de 1 ano para a duração dos contratos de arrendamento com prazo certo, mantendo-se o prazo máximo de 30 anos, e ressuscitada a categoria de contratos de arrendamento para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios (os antigamente denominados contratos de vigilatura em praias, termas ou outros lugares – meramente exemplificativo – para habitação ocasional).
 - h) No que à renovação diz respeito:
 - i) os contratos de arrendamento com prazo certo para fins habitacionais têm agora períodos mínimos de renovação de 3 (três) anos, e, embora se

mantenham os prazos de oposição à renovação por parte do senhorio, caso este exerça tal direito na primeira renovação do contrato, os efeitos de tal oposição apenas se produzem decorrido um período mínimo de 3 anos da celebração do contrato, com determinadas exceções.

- ii) os contratos de arrendamento com prazo certo para fins não habitacionais passam também a renovar-se por um prazo mínimo de 5 anos (ao contrário do anterior regime que não previa períodos mínimos de renovação), não podendo também o senhorio opor-se à renovação dos mesmos no decurso dos cinco primeiros anos de vigência do contrato, caso o período inicial de vigência seja inferior àquele período. Nos contratos de arrendamento para fins habitacionais de duração indeterminada, o prazo de denúncia livre é agora aumentado para 5 anos, quando anteriormente era de 2 anos.
- i) Nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais de duração indeterminada, em caso de denúncia, o senhorio fica, regra geral, obrigado a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento, excepto se o arrendatário tiver adquirido o estabelecimento comercial por trespasse nos três anos anteriores à denúncia.
- j) Especificamente no que diz respeito aos contratos para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU de 1990, destacaríamos as seguintes duas alterações:
- i) o contrato de arrendamento deixa de caducar por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva *inter alia* filho ou enteado que com ele convivesse há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário (corrigido por determinados factores) seja (actualmente) inferior a € 42.000,00.
- ii) nos contratos que tenham transitado para o NRAU sem que o arrendatário tenha invocado:

- ter idade igual ou superior a 65 anos;
- ter grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%; ou
- o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA;

quando poderia tê-lo feito, se o arrendatário alegar e comprovar que reside há mais de 15 anos no locado e que, à data da transição do contrato para o NRAU, já teria completado os 65 anos ou já teria um grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio deixa de se poder opor livremente à renovação do contrato, apenas podendo fazê-lo com fundamento na demolição ou na realização de obra de remodelação do locado, podendo, contudo, proceder à actualização extraordinária da renda.

Volta assim a aplicar-se a antiga prorrogação obrigatória para o senhorio ao jeito do vinculismo arrendatício, aquando da primeira renovação dos contratos de arrendamento para fins habitacionais (três anos) e para fins não habitacionais (cinco anos)

k) Por último, foi ainda criado o mecanismo da Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA), que é consagrado como o meio processual idóneo para o arrendatário poder efectivar alguns dos seus direitos perante o senhorio nomeadamente em sede de realização de obras no locado ou de cessação de actividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário.

Terminamos por fazer referência à publicação, igualmente na presente data, da Lei n.º 12/2019, que veio proibir e punir o assédio no arrendamento, entendendo-se, para o efeito, como assédio *“qualquer comportamento ilegítimo 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, 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.”*

Legislação recente:

Lei n.º 12/2019, de 12 de Fevereiro - Proíbe e pune o assédio no arrendamento, procedendo à quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (Consulte o diploma [aqui](#)).

Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro - 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 (Consulte o diploma [aqui](#)).

Lei n.º 10/2019, 07 de Fevereiro - Cria o Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana para acompanhamento do mercado de arrendamento urbano nacional (Consulte o diploma [aqui](#)).

Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de Janeiro - Aprova o regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária (Consulte o diploma [aqui](#)).

Lei n.º 2/2019, de 9 de Janeiro - Autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível (Consulte o diploma [aqui](#)).

Lei n.º 3/2019, de 9 de Janeiro - Altera o CIRS e cria incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível (Consulte o diploma [aqui](#)).

Lei n.º 64/2018, 29 de Outubro – altera o Código Civil, garantindo o exercício efectivo do direito de preferência pelos arrendatários na alienação do locado (Consulte o diploma [aqui](#)).

Portaria n.º 230/2018, de 17 de Agosto – Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de Junho, que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

(Consulte o diploma [aqui](#)).

Lei n.º 30/2018, 16 de Julho - Regime extraordinário e transitório para protecção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos (Consulte o diploma [aqui](#)).

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de Junho - estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Consulte o diploma [aqui](#)).

Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de Maio – Estabelece o Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente (Consulte o diploma [aqui](#)).

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de Maio – Aprova o sentido estratégico, objectivos e instrumentos de actuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (Consulte o diploma [aqui](#)).

CONTACTOS

Nuno de Mendia
Associado Sénior
ndm@fcblegal.com

