LEGAL ALERT

ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO

Entraram em vigor, no passado dia 13 de fevereiro de 2019, a *(i)* Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, que veio proceder à quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e *(ii) a* Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que veio proceder à revisão do regime legal aplicável ao arrendamento urbano, com significativas alterações ao Código Civil, ao NRAU e ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (RJOPA).

I. Alterações ao Código Civil

No que respeita às alterações ao regime do arrendamento no Código Civil, destacamos as seguintes:

1. Mora do locatário: o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido (reduzindo-se a indemnização anteriormente prevista de 50%).

2. Fiança: nos arrendamentos com fiança, o locador apenas pode executar a fiança se o arrendatário não colocar fim à mora e se tiver notificado, nos 90 dias seguintes, o fiador da mora e das quantias em dívida.

3. Forma escrita: na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento, por motivo não imputável ao arrendatário, este pode provar a existência de título, por qualquer forma admitida em direito, demonstrando *(i)* a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio, e *(ii)* o pagamento mensal da respetiva renda, por um período de seis meses.

4. Contratos de arrendamento habitacional com prazo certo

4.1 Duração: estipulação do limite mínimo de um ano para a duração dos contratos de arrendamento com prazo certo (excetuando-se os contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, nos quais o limite mínimo de um ano não se aplica), tendo-se mantido o prazo máximo de 30 anos.

4.2 Renovação e oposição à primeira renovação: em caso de renovação automática prevê-se períodos mínimos de renovação de três anos, sendo que, caso o senhorio pretenda exercer o direito de oposição à primeira renovação do contrato, os efeitos de tal oposição apenas se produz decorrido um período mínimo de três anos da celebração do mesmo (excetuando-se os casos de oposição à renovação para habitação própria do senhorio ou dos seus descendentes em 1.º grau).

5. Contratos de arrendamento não habitacional com prazo certo

5.1 Renovação e oposição à renovação: prevê-se períodos mínimos de renovação de cinco anos, sem que o senhorio se possa opor à renovação dos mesmos no decurso dos cinco primeiros anos de vigência do contrato (excetuando-se os contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios).

6. Denúncia do contrato de arrendamento habitacional de duração indeterminada: o senhorio apenas poderá denunciar o contrato mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação (quando anteriormente se previa o limite de dois anos).

6.1 Confirmação da denúncia: a denúncia deve ser confirmada, pelo senhorio, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação.

7. Denúncia do contrato de arrendamento para fins não habitacionais: a denúncia pelo senhorio opera apenas em caso de *(i)* demolição ou realização de obras de remodelação ou de restauro profundos que obriguem à desocupação do locado (desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento), ou

(ii) mediante comunicação ao arrendatário com antecedência mínima de cinco anos (em vez dos anteriores dois anos).

7.1 Indemnização: o senhorio terá de indemnizar separadamente os arrendatários e os trabalhadores do estabelecimento do arrendatário existentes no locado pelos prejuízos resultantes da cessação do contrato de arrendamento (exceto se o arrendamento tiver sido objeto de trespasse nos três anos anteriores).

II. Alterações ao NRAU

Destacamos as seguintes alterações introduzidas ao NRAU:

1. Proibição do assédio no arrendamento ou no subarrendamento (Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro), *i.e.*, proibição de comportamentos ilegítimos 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.

2. Injunção em matéria de arrendamento: criação de um novo meio processual, a Injunção em Matéria de Arrendamento, que vem permitir que o arrendatário venha exigir, ao senhorio, o reembolso dos montantes despendidos na realização de obras no locado, em substituição do senhorio.

3. Transição para o NRAU

3.1 Contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), *i.e.*, antes de 14 de novembro de 1990: nos contratos em que o arrendatário reside há mais de 15 anos no locado e tiver, à data da transição do contrato *(i)* idade igual ou superior a 65 anos, ou *(ii)* incapacidade igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com fundamento em demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem a desocupação do locado.

3.2 Contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada celebrados na vigência do RAU: nos contratos em que o arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei *(i)* resida há mais de 20 anos no locado, e *(ii)* tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com o com fundamento em demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem a desocupação do locado.

III. Alterações ao RJOPA

Relativamente ao RJOPA destacamos as seguintes alterações:

1. Âmbito: o âmbito de aplicação deste regime é alargado à suspensão do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundo.

2. Obras de remodelação ou restauro profundos*:* para que uma obra seja qualificada como obra de remodelação ou restauro profundos, o custo desta, incluindo IVA, tem de corresponder a, pelo menos, 25% do valor aplicável ao locado em função da sua localização e área bruta de construção, de acordo com o valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares, por concelho, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística (anteriormente fazia-se alusão ao critério de 25% do valor patrimonial tributário do locado).

3. Suspensão da execução do contrato de arrendamento (regime-regra)

A execução de obras de remodelação ou restauro profundos, pelo senhorio, passa a determinar a suspensão do contrato, passando a denúncia a ocorrer apenas nas situações abaixo referidas.

3.1 Comunicação da suspensão pelo senhorio: na comunicação do senhorio a efetivar a suspensão da execução do contrato de arrendamento deve constar *(i)* a intenção de proceder à realização de obras que obrigam à desocupação do locado, *(ii)* o local e as condições do realojamento temporário, e *(iii)* a data e duração previsível das obras.

3.2 Denúncia pelo arrendatário (opção): no prazo de 30 dias a contar da comunicação do senhorio, o arrendatário pode optar, em alternativa, por denunciar o contrato de arrendamento.

3.3 Realojamento do arrendatário*:* o realojamento temporário do arrendatário, pelo período de decurso das obras, deve ser feito *(i)* no mesmo concelho, *(ii)* em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado, e *(iii)* adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário (o valor da renda e os encargos inerentes ao contrato mantêm-se inalterados). Uma vez concluídas as obras de remodelação ou restauro profundos, o arrendatário deverá reocupar o locado no prazo de três meses, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento (excecionando-se os casos de justo impedimento).

4. Denúncia do contrato de arrendamento: o senhorio só pode denunciar o contrato em caso de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundos se após a realização das obras não resulte local com caraterísticas equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do contrato de arrendamento.

4.1 Realojamento do arrendatário: na ausência de acordo entre as partes, a denúncia do contrato de duração indeterminada para realização de obras de remodelação ou restauro implica o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos, salvo se o arrendatário *(i)* não aceitar a proposta de realojamento, ou *(ii)* se, tratando-se de contrato de arrendamento não habitacional, não for possível o realojamento, caso em que o senhorio deverá proceder ao pagamento da correspondente indemnização determinada conforme previsto no número 4.2 seguinte.

4.2 Indemnização em caso de denúncia: nos casos de denúncia referidos no número 4.1 *supra* é devido pelo senhorio uma indemnização no valor mínimo equivalente a dois anos de renda, mas não inferior ao dobro do valor equivalente a 1/15 do valor patrimonial tributário do locado.

5. Denúncia de contrato de arrendamento com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos de idade ou com grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%: em caso de denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, o realojamento

temporário dá lugar à celebração de novo contrato de arrendamento de duração indeterminada (não se prevendo a possibilidade de denúncia por parte do senhorio).

6. Compensação do arrendatário por execução de obras (em substituição do senhorio): o valor da compensação que o arrendatário tem direito a receber corresponde ao valor das despesas das obras efetuadas e orçamentadas e respetivos juros, acrescidas de 5% referentes a despesas de administração e custos suportados com o realojamento temporário.

Filipa Arantes Pedroso [+info]
João Torroaes Valente [+info]
Rita Ferreira Vicente [+info]