

## LEIS 13/2019 E 12/2019 | ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

### ALTERAÇÕES AO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO

DATA DE ENTRADA EM VIGOR:  
**13.02.2019**

### ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL

### MORA DO ARRENDATÁRIO

### RESOLUÇÃO DO CONTRATO

### PRAZO DE VIGÊNCIA

Foram publicados no dia 12 de fevereiro dois diplomas que introduzem diversas alterações ao regime do Arrendamento Urbano, **Lei nº13/2019 e Lei nº12/2019**, nomeadamente alterações ao Código Civil, ao Novo Regime de Arrendamento Urbano (“NRAU”) e ainda ao Decreto-Lei nº157/2006 que aprova o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (“RJOPA”).

A Lei n.º 13/2019, que estabelece “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”, vem, desde logo, introduzir alterações relevantes ao Regime do Arrendamento Urbano, previsto no Código Civil, incluindo, em particular, as seguintes:

- Em caso de **mora do arrendatário**, a **indenização** a que o senhorio tem direito é **reduzida de 50% para 20% do valor em dívida**.
- No caso de arrendamentos com fiança, se o arrendatário se constituir em mora superior a 8 dias, é agora exigida **notificação do fiador da mora e das quantias em dívida, nos 90 dias seguintes**, por parte do senhorio, para que possa ser exigida a satisfação dos direitos de crédito.
- Se o arrendatário se constituir em mora superior a 8 dias no pagamento da renda por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, o senhorio **apenas pode resolver o contrato** se tiver **informado o arrendatário da sua intenção**, por **carta registada com aviso de receção**, após o **terceiro atraso** no pagamento da renda.
- O prazo certo de vigência do contrato de arrendamento para fins habitacionais **não pode ser inferior a um ano** nem superior a trinta anos, não se aplicando este limite mínimo aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios.

## RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA

- A **renovação automática** dos **contratos de arrendamento para habitação** com **prazo certo inferior a 3 anos** passará a ser por períodos sucessivos de **3 anos**, salvo estipulação em contrário.
- Por sua vez, a **renovação automática** dos **contratos de arrendamento para fins não habitacionais** com **prazo certo inferior a 5 anos** passará a ser por períodos sucessivos de **5 anos**, salvo estipulação em contrário.

## OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO DEDUZIDA PELO SENHORIO

- A oposição à primeira renovação do **arrendamento para habitação** por parte do senhorio apenas produzirá efeitos decorridos **três anos da celebração do contrato**, mantendo-se este em vigor até essa data. Excetua-se desta regra a necessidade de habitação pelo próprio senhorio ou pelos seus descendentes em 1º grau.

- Por sua vez, em relação aos contratos de **arrendamento para fins não habitacionais**, o senhorio não pode opor-se à renovação do contrato nos primeiros **cinco anos da celebração do contrato**.

## OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO PELO ARRENDATÁRIO

- Não será exigido o pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta em caso de **desemprego involuntário, incapacidade permanente para trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano**.

## CONTRATO DE DURAÇÃO INDETERMINADA - DENÚNCIA PELO SENHORIO

- É **limitada** a possibilidade de denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento de duração indeterminada para **demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos**, não sendo mais admissível nos casos em que resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento.

## CONFIRMAÇÃO DA DENÚNCIA

- A antecedência mínima do aviso prévio para denúncia do contrato de duração indeterminada pelo senhorio sem outro fundamento é aumentada de 2 para **5 anos**, devendo o senhorio **confirmar a denúncia** com **antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano** relativamente à data da sua efetivação.

## DENÚNCIA PELO SENHORIO - OBRIGAÇÃO DE INDEMNIZAR

- Se denunciar um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, deve o senhorio **indemnizar separadamente** o **arrendatário** e os **trabalhadores do**

NÃO DISCRIMINAÇÃO NO  
ACESSO AO ARRENDAMENTO

**estabelecimento** pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento. Em relação ao **arrendatário**, a obrigação de indemnização não tem lugar se o arrendamento tiver sido objeto de **trespasse nos três anos anteriores**.

- Foi ainda aditada uma norma que prevê uma **proibição de discriminação** no acesso ao arrendamento baseada, designadamente, em critérios de género, ascendência, origem étnica, território de origem, nacionalidade, religião, crença, orientação sexual, idade ou deficiência.

ALTERAÇÕES AO NRAU

Relativamente ao NRAU, ocorreram alterações relevantes, desde já:

- Criação de um **novo meio processual** que se destina a efetivar determinados direitos do arrendatário, designado por **injunção em matéria de arrendamento** ou **IMA**.
- O arrendamento para habitação não caduca quando sobreviva ao arrendatário, agora também, **o filho ou enteado** que convivesse com ele há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos.

ALTERAÇÕES AO RJOPA

No Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados (RJOPA) introduz-se um conjunto de alterações favoráveis ao arrendatário no que diz respeito à **suspensão do contrato de arrendamento quando o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundas**.

DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA

O diploma contém uma **disposição transitória** a prever que nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada cujo arrendatário, à data da entrada em vigor da mesma (a 13.02.2019), **resida há mais de 20 anos** no locado e 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 fundamento na **denúncia para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauros 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.

**Lei nº12/2019 – Proibição de assédio no arrendamento**

Importa ainda referir a entrada em vigor da **Lei nº12/2019** que proíbe e pune o **assédio no arrendamento**, prevendo mecanismos preventivos e punitivos dessas mesmas práticas de assédio. Este diploma refere quais os comportamentos do senhorio ou quem o represente que se consideram puníveis, nomeadamente,

comportamentos **que perturbem, constrijam, afetem a dignidade do arrendatário**, subarrendatário ou das pessoas que com este residam.

Os arrendatários que vejam a sua dignidade ofendida através destes comportamentos poderão tomar providências no sentido de, (a) cessar a produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos, praticados por si ou por interposta pessoa, suscetíveis de causar prejuízo para a sua saúde e a das pessoas que com ele residam legitimamente no locado, (b) corrigir deficiências do locado ou das partes comuns do respetivo edifício que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens e (c) corrigir outras situações que impeçam a fruição do locado, o acesso ao mesmo ou a serviços essenciais como as ligações às redes de água, eletricidade, gás ou esgotos.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas as nossas Briefings podem ser consultadas em [www.vaassociados.com](http://www.vaassociados.com)

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos - Sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro

[duarte.vasconcelos@vaassociados.com](mailto:duarte.vasconcelos@vaassociados.com) ou [geral@vaassociados.com](mailto:geral@vaassociados.com)

Vasconcelos, Arruda & Associados – Sociedade de Advogados RL  
NIF 510 122 507 - Rua Joshua Benoliel, n.º 6, 7-A - 1250 - 133 Lisboa  
T: +351 218 299 340

E-mail: [geral@vaassociados.com](mailto:geral@vaassociados.com)  
[www.vaassociados.com](http://www.vaassociados.com)