

## Arrendatário mais protegido: análise das novas regras do Arrendamento Urbano



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

### PORTO

Av. dos  
 Combatentes da  
 Grande Guerra, 154  
 4200-185  
 Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
 Rua de Campolide,  
 31, 1º Dto.  
 1070-026  
 Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
 Rua Tabatinguera,  
 140, 17º - Centro  
 01020-901 São  
 Paulo - SP - Brasil

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que alterou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, trouxe uma grande reforma ao regime aplicável ao Arrendamento Urbano, marcada por uma forte liberalização do mercado. Atualmente, esta tendência tem sido invertida, sendo que as mais recentes alterações legislativas vão no sentido da estabilidade e segurança nos contratos de arrendamento, fortalecendo-se a proteção jurídica conferida ao arrendatário.

A 12 de fevereiro de 2019 foram publicadas, em Diário da República, a Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, que proíbe e pune o assédio no arrendamento e a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento em situação de especial fragilidade, tendo ambas entrado em vigor a 13 de fevereiro de 2019.

### Medidas de combate ao assédio no arrendamento

A Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, altera o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, aditando-lhe os artigos 13.º-A e 13.º-B.

O artigo 13.º-A do NRAU estabelece que é proibido o assédio no arrendamento ou no subarrendamento, entendendo-se como tal qualquer comportamento ilegítimo do senhorio 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, destabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado.

O artigo 13.º-B do NRAU prevê um mecanismo através do qual o arrendatário pode intimar o senhorio, mediante o envio de uma comunicação, a tomar as providências ao seu alcance no sentido de cessar a produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos suscetíveis de causar prejuízo para a sua saúde e a das pessoas que com ele residam legitimamente no locado, de corrigir deficiências no locado ou das partes comuns do respetivo edifício que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens e de 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.

### Alterações ao regime aplicável ao arrendamento

A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, vem alterar diversos diplomas, designadamente, o Código Civil, o Novo Regime do Arrendamento Urbano e o regime jurídico da realização de obras em prédios arrendados.

RIGOR E PROFISSIONALISMO,  
 NA PROCURA DAS MELHORES  
 SOLUÇÕES.

## Alterações ao Código Civil

O Código Civil sofre alterações em diversas normas de grande relevo no regime aplicável ao arrendamento, nomeadamente, em relação à mora do locatário no pagamento da renda, à renovação, à oposição à renovação, à denúncia e à forma exigida para a celebração do contrato.

- **Redução do valor da indemnização em caso de mora do locatário**

É alterado o artigo 1041.º do CC referente à mora do locatário, sendo reduzido o valor da indemnização que o locatário tem que pagar ao senhorio em caso de mora no pagamento da renda. Assim, constituindo-se o locatário em mora, o locador tem direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20% (anteriormente fixada em 50%) do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento. Mais, no mesmo artigo prevê-se que, quando exista fiança, o senhorio deve notificar o fiador da mora e das quantias em dívida antes de lhe exigir a satisfação dos seus direitos de crédito. Refere-se, ainda, que em contratos sujeitos ao regime de arrendamento apoiado, no âmbito de acordo de regularização de dívida, o senhorio pode reduzir ou dispensar a indemnização.

- **Contrato de arrendamento não reduzido a escrito**

Em relação à forma do contrato, é alterado o artigo 1069.º do CC e, apesar de se continuar a exigir a forma escrita para a celebração do contrato de arrendamento, a falta de redução a escrito não tem como consequência imediata a nulidade do contrato. Assim, desde que a falta de forma não seja imputável ao arrendatário, é possível fazer prova da existência do contrato por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado sem oposição e o pagamento de renda por um período de 6 meses.

- **Resolução do contrato de arrendamento por mora do locatário**

É aditado o n.º6 ao artigo 1083.º do CC, referente ao fundamento da resolução, estabelecendo que a resolução motivada em mora no pagamento da renda superior a oito dias, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, só pode operar se o senhorio tiver informado o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

### PORTO

Av. dos  
 Combatentes da  
 Grande Guerra, 154  
 4200-185  
 Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
 Rua de Campolide,  
 31, 1.º Dto.  
 1070-026  
 Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
 Rua Tabatinguera,  
 140, 17.º - Centro  
 01020-901 São  
 Paulo - SP - Brasil

- **Prazo de duração mínima do contrato de arrendamento**

Com a alteração do artigo 1095.º do CC, estabelece-se um prazo de duração mínima obrigatória de um ano para os contratos de arrendamento, salvo quando estejam em causa contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos.

- **Renovação do contrato de arrendamento por período mínimo de 3 anos**

Em relação à renovação do contrato, previa-se que, na falta de indicação em contrário, o contrato de arrendamento celebrado com prazo renovava-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração. Esta regra mantém-se, mas adita-se, ao artigo 1096.º do CC, que os contratos se consideram renovados por um período de mínimo de três anos, quando tenham duração inferior, salvo, novamente, nos casos de contratos de arrendamento para habitação não permanente ou para fim especial transitório.

- **Oposição à renovação pelo senhorio só após 3 anos**

Com a alteração ao artigo 1097.º do CC prevê-se que a oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, excetuando-se os casos de necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau.

- **Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário**

Em relação à oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário, a inobservância do prazo de aviso prévio continua a obrigar ao pagamento das rendas correspondentes a esse período, mas acrescenta-se, ao artigo 1098.º do CC, exceções a esta regra contenedentes com o desemprego involuntário, a incapacidade permanente para o trabalho ou a morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano.

- **Denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio**

Quanto à denúncia pelo senhorio nos contratos de duração indeterminada, prevista no artigo 1101.º do CC, limita-se a possibilidade do senhorio denunciar o contrato para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos quando tal resulte em local com características equivalentes às do locado e aumenta-se o prazo de aviso prévio de dois anos para cinco anos sobre a data em que o senhorio pretenda a cessação.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

## PORTO

Av. dos  
 Combatentes da  
 Grande Guerra, 154  
 4200-185  
 Porto - Portugal

## LISBOA

(em parceria)  
 Rua de Campolide,  
 31, 1.º Dto.  
 1070-026  
 Lisboa - Portugal

## SÃO PAULO

(em parceria)  
 Rua Tabatinguera,  
 140, 17.º - Centro  
 01020-901 São  
 Paulo - SP - Brasil

Neste último caso, prevê-se, ainda, no artigo 1104.º do CC (anteriormente revogado pela Lei n.º31/2012, de 14 de agosto), a confirmação da denúncia, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação.

- **Oposição à renovação pelo senhorio nos contratos para fins não habitacionais**

Em relação aos contratos para fins não habitacionais, a Lei n.º13/2019, de 12 de fevereiro, vem limitar a anterior liberdade de estipulação pelas partes, prevendo-se, no artigo 1110.º do CC, que nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não se pode opor à renovação.

- **Não discriminação no arrendamento**

Por fim, adita-se o artigo 1067.º do CC que estipula a não discriminação no acesso ao arrendamento, prevendo-se que ninguém pode ser discriminado no acesso ao arrendamento em razão de sexo, ascendência ou origem técnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência.

### Alterações ao Novo Regime de Arrendamento Urbano

A Lei n.º13/2019, de 12 de fevereiro também altera, como já referido, o Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, verificando-se, novamente, uma tendência mais protecionista da posição do arrendatário.

- **Contrato de arrendamento como título executivo**

Em primeiro lugar, o contrato de arrendamento, já título executivo para execução de rendas devidas, passa a ser, nos termos do n.º2 do artigo 14.º-A do NRAU, título executivo para execução para pagamento de quantia certa correspondente à compensação pela execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio.

- **Ampliação da limitação de transição do contrato de arrendamento para o NRAU**

Em relação aos contratos celebrados antes de 1990, inclui-se, na limitação de transição do contrato para o NRAU, prevista no artigo 36.º do NRAU, a residência no locado, há mais de cinco anos, de cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha recta que tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, quando o RABC do agregado familiar seja inferior a 5 RMNA.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

#### PORTO

Av. dos  
 Combatentes da  
 Grande Guerra, 154  
 4200-185  
 Porto - Portugal

#### LISBOA

(em parceria)  
 Rua de Campolide,  
 31, 1.º Dto.  
 1070-026  
 Lisboa - Portugal

#### SÃO PAULO

(em parceria)  
 Rua Tabatinguera,  
 140, 17.º - Centro  
 01020-901 São  
 Paulo - SP - Brasil

- **Limitação da oposição à renovação**

Quanto aos contratos celebrados depois de 1990, segundo o disposto no artigo 14.º da Lei n.º13/2019, de 12 de fevereiro, limita-se a possibilidade de o senhorio se opor à renovação ou denunciar o contrato quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, desde que resida há 20 anos no locado.

- **Alargamento da transmissão por morte do contrato de arrendamento**

Ainda, é alargada a possibilidade de transmissão por morte do contrato de arrendamento, prevista no artigo 57.º do NRAU, aos filhos ou enteados com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA, desde que já convivessem com o arrendatário há mais de cinco anos.

- **Injunção**

Mais, é criada a injunção em matéria de arrendamento, prevista nos artigos aditados 15.º-T a 15.º-U, um meio processual destinado a efetivar direitos do arrendatário, como o pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução em obras em substituição do senhorio ou correção de deficiências no locado.

### Outros diplomas alterados

Com a Lei n.º13/2019, de 12 de fevereiro, no mesmo sentido de tutela do arrendatário, são alterados diplomas como o Decreto-Lei n.º157/2006, de 8 de agosto (regime jurídico das obras em prédios arrendados), o Decreto-Lei n.º156/2015, de 10 de agosto (regime jurídico do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em processo de atualização de renda e o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido) e o Decreto-Lei n.º74-A/2017, de 23 de junho (regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados à habitação).

### Medidas de combate à precariedade na habitação

Além das alterações ao regime aplicável ao arrendamento, introduzidas pela Lei n.º12/2019 e pela Lei n.º13/2019, foram aprovados, em Conselho de Ministros, a 14 de fevereiro de 2019, diplomas sobre habitação, designadamente, o Decreto-lei que cria o Direito Real de Habitação Duradoura (DHD) e o Decreto-lei que cria o Programa de Arrendamento Acessível (PAA), que visam proporcionar uma solução habitacional mais estável e acessível às famílias portuguesas.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

### PORTO

Av. dos  
 Combatentes da  
 Grande Guerra, 154  
 4200-185  
 Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
 Rua de Campolide,  
 31, 1.º Dto.  
 1070-026  
 Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
 Rua Tabatinguera,  
 140, 17.º - Centro  
 01020-901 São  
 Paulo - SP - Brasil

- **Direito Real de Habitação Duradoura**

O Direito Real de Habitação Duradoura (DHD) torna possível a celebração de um contrato de arrendamento vitalício, mediante a entrega ao proprietário da habitação de uma caução, de 10 a 20% do valor do imóvel, e de uma prestação por cada mês de duração do contrato. O arrendatário a qualquer momento pode denunciar o contrato, podendo ter direito, consoante o tempo de permanência no imóvel, à devolução total ou parcial da caução prestada.

Assim, a maior vantagem para o arrendatário é ter possibilidade de celebrar um contrato de arrendamento vitalício, mantendo a liberdade de denúncia. Pode, ainda, hipotecar este direito real de habitação duradoura para, nomeadamente, financiar a caução que tem que ser prestada. Por sua vez, para o senhorio, a maior vantagem é precisamente o facto de receber a caução, beneficiando de um aumento de capital sem que seja necessário vender o imóvel. Atente-se que o proprietário/senhorio pode vender o imóvel, mas o direito real de habitação duradoura não se extingue com a venda.

- **Programa de Arrendamento Acessível**

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) tem por objetivo promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatível com os rendimentos das famílias, incidindo, maioritariamente, sobre famílias cujos rendimentos não lhes permitam suportar as rendas, mas que sejam superiores aos normalmente enquadrados nos regimes de habitação social e renda apoiada.

Como contrapartida dos limites máximos de preço de renda e do prazo mínimo de arrendamento de cinco anos, os senhorios beneficiam da isenção de tributação sobre os rendimentos prediais e da redução do risco associado aos contratos através do acesso ao regime especial de seguros do arrendamento.

Ora, foi também aprovado o Decreto-Lei que cria o regime especial dos seguros de arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível (PAA), ficando previstas as seguintes modalidades de seguros: falta de pagamento de renda; quebra involuntária de rendimentos e danos no locado.

Concluindo, desde 2012 que se assistia a um regime de arrendamento protecionista do senhorio, que permitia a celebração de contratos de arrendamento pouco estáveis e seguros, altamente mutáveis de acordo com a vontade das partes. Mais recentemente, principalmente desde finais de 2018, o panorama tem mudado radicalmente, como se comprova pelas mais últimas alterações legislativas, estabelecendo-se um regime legal muito mais protetor da posição de arrendatário, reforçando amplamente os seus poderes e direitos na relação arrendatícia.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

## PORTO

Av. dos  
 Combatentes da  
 Grande Guerra, 154  
 4200-185  
 Porto - Portugal

## LISBOA

(em parceria)  
 Rua de Campolide,  
 31, 1º Dto.  
 1070-026  
 Lisboa - Portugal

## SÃO PAULO

(em parceria)  
 Rua Tabatinguera,  
 140, 17º - Centro  
 01020-901 São  
 Paulo - SP - Brasil