

AS MAIS RECENTES ALTERAÇÕES AO ARRENDAMENTO URBANO

O regime aplicável ao Arrendamento Urbano tem sido alvo de recentes alterações que visam dar resposta a uma crescente preocupação económica e social com a relação arrendatícia, designadamente em relação à proteção da posição de arrendatário.

A 12 de fevereiro de 2019 foram publicadas, em Diário da República, a Lei n.º12/2019, de 12 de fevereiro, que proíbe e pune o assédio no arrendamento, e a Lei n.º13/2019, 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.

A primeira altera o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, estabelecendo 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,

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

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
 NA PROCURA DAS MELHORES
 SOLUÇÕES.

MEMBRO ASSOCIADO DA
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
 ADVOGADOS (AEA)

A falta de redução a escrito não importa a nulidade do contrato de arrendamento

degradante, perigoso, humilhante, destabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado.

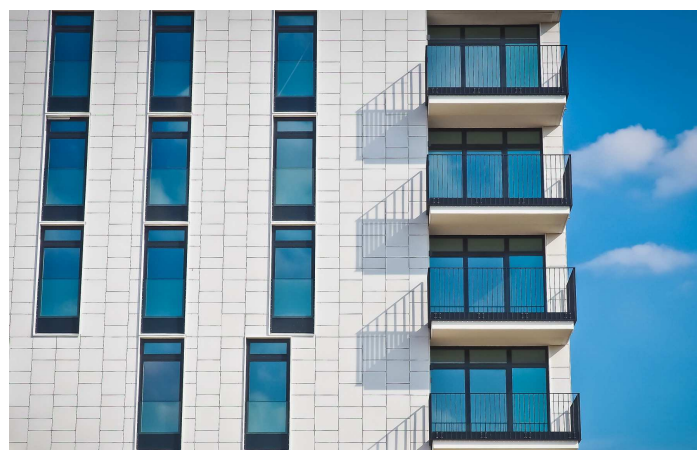
A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que altera o Código Civil, o Novo Regime do Arrendamento Urbano e o regime jurídico das obras em prédios arrendados, vem modificar em várias vertentes o arrendamento urbano. Desde logo, apesar de se continuar a exigir a forma escrita para a celebração do contrato de arrendamento, a falta de redução a escrito não importa a nulidade, sendo possível ao arrendatário provar a existência do contrato por qualquer forma admitida em direito. Também se estabelece um prazo de duração mínima obrigatória de um ano para os

Foi reduzida a indemnização que o locatário tem que pagar ao senhorio em caso de mora no pagamento da renda

contratos de arrendamento, salvo quando estejam em causa contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios.

Ainda, foi reduzida a 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 uma indemnização de 20% do que for devido (anteriormente fixada em 50%).

Em relação à renovação do contrato, continua a estabelecer-se que o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração, mas acrescenta-se a obrigatoriedade da renovação por um período mínimo de três anos quando o contrato tenha duração inferior. No mesmo sentido, estabelece-se que a oposição à primeira renovação do contrato,



por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do contrato.

Mais, é criada a injunção em matéria de arrendamento, enquanto meio processual ao dispor do arrendatário destinado a efetivar os seus direitos.

Além destas alterações, a 14 de fevereiro de 2019, em Conselho de Ministros, foram aprovados 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). Este, de adesão voluntária, tem por objetivo promover uma oferta alargada de arrendamento a preços reduzidos.

MEMBRO ASSOCIADO DA
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
ADVOGADOS (AEA)

www.nfs-advogados.com

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

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
NA PROCURA DAS MELHORES
SOLUÇÕES.