

20 de fevereiro de 2019

Pedro Corrêa de Oliveira | pco@vda.pt
Afonso Ramos Ascensão | ara@vda.pt

IMOBILIÁRIO

ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO

Foi publicado, no passado dia 12 de fevereiro, um pacote legislativo que vem alterar diversos aspetos do arrendamento urbano, composto pelos seguintes diplomas:

- **Lei n.º 12/2019**, que altera a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano – “NRAU”);
e
- **Lei n.º 13/2019**, que altera, entre outros, (i) o Código Civil, (ii) o NRAU e o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto (Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados – “RJOA”).

De entre as várias alterações introduzidas por estes dois diplomas, destacam-se como mais significativas as seguintes:

I. Alterações ao Código Civil

- Mora do locatário:** A indemnização em caso de atraso no pagamento das rendas é reduzida de 50% para 20% do valor das rendas em atraso. Além disso, o senhorio passa a só poder exigir do fiador a satisfação dos seus direitos de crédito se (i) o locatário não fizer cessar a mora em 8 dias e (ii) nos 90 dias seguintes notificar o fiador da mora e das quantias em dívida;
- Forma do contrato:** Na falta de redução a escrito não imputável ao arrendatário, o contrato de arrendamento deixa de ser considerado nulo por falta de forma, podendo o arrendatário provar a existência do contrato por qualquer forma admitida em direito, caso demonstre (i) a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e (ii) o pagamento mensal da respetiva renda por um período de 6 meses;
- Resolução:** Para que o senhorio possa invocar como fundamento de resolução a mora do arrendatário superior a 8 dias, no pagamento da renda, por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses (fundamento legal de resolução já anteriormente previsto), passa a ter que informar o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o 3.º atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento com base naquele fundamento;

- d) Duração mínima dos contratos de arrendamento para fins habitacionais:** Os contratos de arrendamento para fins habitacionais passam a não poder ser celebrados por período inferior a 1 ano (com exceção dos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios);
- e) Renovação automática:** Na ausência de estipulação em contrário, os contratos de arrendamento com prazo certo passam a renovar-se automaticamente por períodos sucessivos mínimos de 3 anos (nos arrendamentos habitacionais) ou 5 anos (nos arrendamentos não habitacionais), caso o prazo inicial seja inferior (com exceção dos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios);
- f) Oposição à renovação do senhorio:** É limitada a faculdade de oposição à renovação do contrato por parte do senhorio, nos seguintes termos:
- Arrendamento para fins habitacionais: a oposição à primeira renovação por parte do senhorio passa a produzir efeitos uma vez decorridos 3 anos sobre a celebração do contrato (exceto em caso de necessidade para habitação própria do senhorio ou dos seus descendentes em 1.º grau);
 - Arrendamento para fins não habitacionais: o senhorio passa a não se poder opor-se à renovação nos primeiros 5 anos após início do contrato;
- g) Comunicação prévia para denúncia dos contratos de arrendamento de duração indeterminada:** A comunicação de denúncia por parte do senhorio passa a ter que ser enviada com uma antecedência mínima de 5 anos (em vez de 2 anos) e confirmada com antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano relativamente à data da sua efetivação;
- h) Transmissão por morte da posição do arrendatário:** Em caso de morte, a transmissão da posição do arrendatário para pessoa que com este viva em união de facto ou economia comum há mais de 1 ano, deixa de depender do tempo de residência do transmissário no locado;
- i) Denúncia de contratos de arrendamento para fins não habitacionais pelo senhorio:**
- O senhorio passa a poder denunciar o contrato apenas nos seguintes casos: (i) para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado (desde que não resulte local com características equivalentes às do locado onde seja possível manutenção do arrendamento) ou (ii) mediante comunicação de denúncia com uma antecedência mínima de 5 anos (até agora, as regras relativas à denúncia podiam ser livremente estabelecidas entre as partes)
 - Em caso de denúncia, o senhorio passa a ter que indemnizar não só arrendatário como, separadamente, os trabalhadores, pelos prejuízos que comprovadamente resultem da cessação.

II. Alterações ao NRAU

Do conjunto de alterações ao NRAU, destacam-se as seguintes:

- a) Criação do meio processual de injunção em matéria de arrendamento (IMA):** É criado o IMA, um novo meio processual que se destina a efetivar determinados direitos do arrendatário (nomeadamente de compensação por execução de obras em substituição do senhorio) e que deverá ser objeto de diploma próprio no prazo de 180 dias;

b) Regime especial aplicável a contratos de arrendamento habitacionais com arrendatários com mais de 65 anos de idade ou com grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%:

- No caso de contratos celebrados antes da entrada em vigor Regime do Arrendamento Urbano (“RAU”) (i.e., antes de 14 de novembro de 1990), que já tenham transitado para o NRAU, em que o arrendatário comprove que reside no locado há mais de 15 anos e que, à data da transição, tinha 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 do contrato com fundamento em demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado (a presente alteração apenas produzirá efeitos a partir do dia 31 de março de 2019);
- No caso de contratos de duração limitada celebrados na vigência do RAU (i.e., entre 14 de novembro de 1990 e 27 de junho de 2006), em que o arrendatário comprove que, à data de entrada em vigor das presentes alterações, residia no locado há mais de 20 anos, tendo idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas poderá opor-se à renovação ou denunciar o contrato com fundamento em demolição ou realização de obras de remodelação ou restauros profundos que obriguem à desocupação do locado;

c) Proibição de assédio no arrendamento: A Lei n.º 12/2019 veio proibir e punir o assédio no arrendamento ou no subarrendamento, entendendo-se como tal “qualquer comportamento 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, 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”.

III. Alterações ao RJOPA

- a) Qualificação de obras de remodelação ou restauro profundos:** Para que uma obra realizada num locado seja qualificada como de remodelação ou restauro profundos (para efeitos de aplicação do regime previsto no RJOPA), o seu custo, incluindo IVA, terá que corresponder, pelo menos, a 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 m2 de alojamentos familiares, por concelho, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística (em vez de 25% do VPT do locado);
- b) Suspensão como regime-regra:** A suspensão do contrato de arrendamento passa a ser a regra em caso de demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos: o arrendatário deverá ser realojado no mesmo concelho durante as obras, em fogo em estado de conservação igual ou superior ao locado primitivo e adequado às necessidades do seu agregado familiar, e regressar ao locado após o fim das mesmas;
- c) Denúncia como regime subsidiário:** A denúncia do contrato de arrendamento em caso de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundos passa a só ser possível caso, após as obras, não resulte a existência de local com características equivalentes às do locado, onde seja possível manutenção do arrendamento. Neste caso, havendo falta de acordo das partes, o realojamento do arrendatário por período não inferior a 3 anos passa a ser a regra (em vez do pagamento de indemnização), exceto se o arrendatário não aceitar a proposta de realojamento;

- d) **Compensação de obras executadas pelo arrendatário:** É criado um procedimento próprio para compensação por execução de obras em substituição do senhorio. De entre as várias disposições criadas por este procedimento, cumpre destacar que a compensação pelas despesas das obras efetuadas pelo arrendatário passa a ser acrescida de 5% destinados a (i) despesas de administração e (ii) custos suportados com o realojamento temporário de arrendatários, podendo o valor despendido com as obras ser deduzido das rendas vincendas a partir do início da execução;
- e) **Regime especial de denúncia aplicável a arrendatários com mais de 65 anos de idade ou com grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%:** Em caso de denúncia para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, o realojamento do arrendatário dará lugar à celebração de novo contrato por duração indeterminada, sem possibilidade de denúncia por parte do senhorio.

Uma nota final para referir a **alteração ao artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho**, que aprova o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados a habitação, a qual vem proibir os Bancos de agravarem, em qualquer circunstância, os encargos com o crédito cuja finalidade seja financiar a aquisição, realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente, nomeadamente aumentando os spreads estipulados, no caso de celebração entre o consumidor e um terceiro de um contrato de arrendamento da totalidade ou parte do imóvel.