



MEDIDAS DESTINADAS A CORRIGIR SITUAÇÕES DE DESEQUILÍBRIO ENTRE ARRENDATÁRIOS E SENHORIOS

A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que entrou em vigor no passado dia 13 de fevereiro de 2019, veio introduzir medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade, procedendo à alteração dos seguintes diplomas: (I) Código Civil; (II) Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU); (III) Regime jurídico das obras em prédios arrendados; (IV) Regime do subsídio de

renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990 e que se encontrem em processo de atualização de renda; e (V) Regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados à habitação.

Entre as alterações preconizadas pelo presente diploma consideramos ser de destacar as seguintes:

- Indemnização por mora no pagamento da renda que passa de 50% para 20% do que for devido;
- Existindo fiança, o senhorio apenas pode exigir do fiador a satisfação dos seus direitos de crédito após tê-lo notificado da mora e das quantias em dívida, no prazo de 90 dias contados da data do incumprimento;
- O senhorio apenas pode resolver o contrato de arrendamento com fundamento em mora superior a 8 dias no pagamento da renda, quando essa mora ocorra por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, passando agora a ser obrigatório que o senhorio manifeste essa intenção, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro atraso no pagamento da renda;
- A duração mínima dos contratos de arrendamento para fins habitacionais passa para 1 ano, e a duração máxima para 30 anos, contudo, ficou consagrada a possibilidade legal de celebração de contratos de arrendamento com prazo inferior a 1 ano, apenas para os contratos de arrendamento para habitação não permanente, ou para fins especiais transitórios;
- Os contratos de arrendamento para fins habitacionais com prazo certo, renovam-se automaticamente por iguais períodos, ou por três, se a duração do contrato for inferior, exceto existindo convenção expressa das partes em contrário;
- O senhorio apenas se poderá opor à primeira renovação do contrato de arrendamento para fins habitacionais, após o decurso de três anos contados da data de celebração do contrato, com exceção dos casos em que este, ou os seus descendentes em primeiro grau necessitem do locado para sua habitação;
- Nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo, a renovação ocorre automaticamente por períodos sucessivos de igual duração, ou por períodos de 5 anos, quando a duração do contrato for inferior, exceto existindo convenção expressa das partes em contrário, contudo, o senhorio não pode opor-se à renovação do contrato nos primeiros 5 anos após o seu início;
- Fica expressamente consagrada a proibição da discriminação na celebração de contratos de arrendamento em razão do sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência;
- Fica consagrada a proteção dada a pessoas que residam no local arrendado há mais de 15 anos e tenham idade igual ou superior a 65 anos ou grau de deficiência igual ou superior a 60%;
- Em caso de morte do arrendatário, o contrato de arrendamento para habitação também não caduca, se sobreviver filho ou enteado ao locatário, que convivesse com

o arrendatário há mais de 5 anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA; e

- Criação do Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA), o qual se destina a efetivar os direitos do arrendatário em sede de compensação por execução de obras em substituição do senhorio, cessação de atividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário, correção de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens e correção de impedimento da fruição do locado.

RITA SALES DIAS

rita.sd@caldeirapires.pt

A informação contida na presente nota informativa reveste carácter geral e abstrato, não devendo servir para qualquer tomada de decisão sobre um caso concreto. O conteúdo da presente nota não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da CALDEIRA PIRES & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE ADVOGADOS, S.P., R.L.