



CCA ONTIER

Novidades Jurídicas de Imobiliário

FLASHNEWS#2

MARÇO 2019



Caro(a) Visitante,

No passado dia 13 de fevereiro de 2018, entrou em vigor a Lei n.º 12/2019, que proíbe e pune o assédio no arrendamento, e a Lei n.º 13/2019, que estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios. Destacamos, aqui, algumas das principais alterações introduzidas por este diploma:

- **Indemnização em caso de mora do locatário** - A indemnização devida ao locador em caso de mora do locatário no pagamento das rendas é reduzida de 50% para 20% do montante que se encontrar em dívida. Adicionalmente, caso exista fiador e o arrendatário não faça cessar a mora no prazo de 8 dias a contar do seu começo, o senhorio só pode exigir do fiador a satisfação do seu crédito se o notificar da mora e das quantias em dívida, nos 90 dias seguintes;
- **Prazo mínimo dos contratos de arrendamento habitacionais** - O contrato de arrendamento habitacional, com prazo certo, não pode ter um prazo inferior a 1 ano. Porém, é retomada a figura dos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, aos quais não é aplicável o referido prazo mínimo de 1 ano;
- **Oposição à renovação de contratos de arrendamento para fins habitacionais, com prazo certo** - A oposição à primeira renovação do contrato para fins habitacionais, com prazo certo, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos 3 anos da celebração do mesmo, exceto em caso de necessidade de habitação pelo senhorio ou pelos seus descendentes em 1º grau;
- **Denúncia do contrato de arrendamento para fins habitacionais, de duração indeterminada** - É aumentado de 2 para 5 anos o prazo de denúncia pelo senhorio dos contratos de duração indeterminada. Em tal caso, volta a ser necessário confirmar tal denúncia, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano relativamente à data da sua efetivação;

• **Renovação automática e oposição à renovação do contrato de arrendamento para fins não habitacionais, com prazo certo** - Salvo estipulação em contrário, o contrato de arrendamento para fins não habitacionais, com prazo certo, renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de 5 anos se esta for inferior. Nos 5 primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação;

• **Denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento não habitacional** - Nos contratos de arrendamento não habitacional, o senhorio apenas pode denunciar o contrato **(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 a manutenção do arrendamento), ou **(ii)** mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a 5 anos sobre a data em que pretenda a cessação. Em caso de denúncia, o senhorio fica, em regra, obrigado a indemnizar o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que resultem da cessação do contrato.

• **Oposição à renovação ou denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento habitacional de duração limitada celebrado na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (isto é, entre 14.11.1990 e 27.06.2006)** – em tais casos, se o arrendatário, à data da entrega em vigor desta lei, residir há mais de 20 anos no locado e tiver idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas se pode opor à renovação ou proceder à denúncia do contrato tendo por fundamento a necessidade de demolição ou realização de obras ou restauro profundos, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais;

• **Denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento não habitacional celebrado antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro (isto é, antes de 05.10.1995)** - são revogadas as normas que permitiam ao senhorio denunciar o contrato com uma antecedência mínima de 5 anos sobre a data de cessação pretendida, quando após a entrada em vigor do NRAU (isto é, após 28.06.2006) tivesse ocorrido trespasse, locação do estabelecimento ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal, ou, sendo o arrendatário uma sociedade, tivesse ocorrido transmissão inter vivos de posição social que determine a alteração da titularidade em mais de 50%;

• **Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA)** – trata-se de um novo meio processual, o qual se destina a efetivar os seguintes direitos do arrendatário: **(i)** pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, **(ii)** cessação de atividades causadoras de risco de saúde do arrendatário ou correção de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens, ou **(iii)** correção de impedimento da fruição do locado. Neste âmbito, é criado o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA), o qual assegurará a tramitação da injunção em matéria de arrendamento, indo o referido processo de injunção ser objeto de diploma próprio (a aprovar pelo Governo no prazo de 180 dias);

• **Oposição à renovação de contratos celebrados anteriormente à entrada em vigor do RAU e já transitados para o NRAU** – Em tais casos, se o arrendatário residir há mais de 15 anos no locado e se, há data da transição do contrato para o NRAU, possuir idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com fundamento na necessidade de demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado. Esta alteração só produz efeitos no dia seguinte à data da cessação da vigência da Lei n.º 30/2018, de 16 de julho (isto é, a 1 de abril de 2019);

• **Obras de alteração ou ampliação qualificadas como obras de remodelação ou restauro profundos** - já não são entendidas como tais as obras de alteração ou ampliação em que o custo da obra a realizar no locado, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário, mas sim aquelas em que o custo da obra, incluindo IVA, corresponda, 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 INE para o trimestre anterior;

Suspensão do contrato de arrendamento para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos - Em regra, quando o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos, há lugar à suspensão da execução do contrato de arrendamento pelo período de decurso daquelas, ficando o senhorio obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário durante tal período, no mesmo concelho (ou na área da mesma freguesia ou de freguesia limítrofe caso o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%), em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário, mantendo-se o valor da renda e encargos do contrato de arrendamento suspenso. Uma vez concluídas as obras, o arrendatário deve reocupar o locado no prazo de 3 meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento;

• **Denúncia do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundos** - O senhorio só pode denunciar o contrato de arrendamento no caso de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundos de que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento. Caso as partes não cheguem a acordo, o senhorio obriga-se a garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a 3 anos. Caso o arrendatário não aceite a proposta de realojamento, ou caso se trate de um arrendamento não habitacional e não seja possível o realojamento, o senhorio fica obrigado a pagar uma indemnização no valor mínimo correspondente a 2 anos de renda, não podendo este ser inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado.

Consulte a [nota informativa](#) para conhecer na íntegra todas as modificações efetuadas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019.

EQUIPA



Madalena Azeredo Perdigão

Associada Coordenadora do Departamento de Imobiliário
map@cca-ontier.com



Maria Santa Martha

Sócia do Escritório do Porto
msmt@cca-ontier.com



Gonçalo de Almeida Costa

Associado Sénior do Departamento de Imobiliário
gac@cca-ontier.com



Vera Martinez

Associada do Departamento de Imobiliário
vm@cca-ontier.com



Rita Correia Martins

Associada do Departamento de Imobiliário
rcm@cca-ontier.com



Tomás Arantes e Oliveira
Associado do Departamento de Imobiliário
tao@cca-ontier.com

[Website](#) | [Perfil LinkedIn](#)

Rua Vitor Cordon nº 10A; 1249-202 Lisboa | Portugal
Tel. (+351) 213 223 590 / Fax (+351) 213 223 599

Rua Pedro Homem de Melo, nº 55 - 8º piso; 4150-599 Porto | Portugal
Tel. (+351) 223 190 888 / Fax (+351) 220 924 945

Partilhar:   

[Subscreva a newsletter](#)

Recebeu esta newsletter porque consta da base de dados da CCA Ontier.
Se não desejar receber esta comunicação [cancele a subscrição](#) ou faça a [gestão das suas subscrições](#).

Esta newsletter é fornecida apenas para fins informativos e não constitui aconselhamento jurídico. Assessoria jurídica profissional deve ser obtida antes de tomar ou abster-se de qualquer ação como resultado do conteúdo deste documento. Se tiver alguma dúvida em relação a esta newsletter, por favor entre em contacto connosco.

Copyright © 2018 CCA Ontier, Todos os direitos reservados.