

Casos da Vida Judiciária

JOSÉ M. RAIMUNDO

Advogado

Raposo Subtil e Associados, Sociedade de Advogados (membro fundador da RSA LP – Rede de Serviços de Advocacia de Língua Portuguesa)



NRAU: 5º Round!

As Leis n.ºs 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro, em vigor desde o dia seguinte ao da sua publicação, procedem à quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, doravante NRAU.

A Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, “proíbe e pune o assédio no arrendamento”, considerando-se, nos termos do artigo 13.º-A aditado ao NRAU, assédio “qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o representante 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”.

Como referido, não só proíbe como pune, na medida em que, para além de eventual responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional que possa resultar para o senhorio, prevê ou cria um procedimento de “intimação para tomar providências” a que o arrendatário pode recorrer e que visa cessar o comportamento ilegítimo do senhorio, bem como a possibilidade de aplicação de sanções pecuniárias, tudo conforme o estipulado no artigo 13.º-B, igualmente, aditado ao NRAU.

Por sua vez, a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, “estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade”.

Na prossecução dos objetivos referenciados, este diploma vem alterar o Código Civil, o NRAU, o regime jurídico das obras em prédios arrendados, o regime do subsídio de renda e o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados

a habitação.

Entre as principais alterações, identificam-se, fundamentalmente, as seguintes:

A indemnização exigível no caso de o arrendatário se constituir em mora no pagamento de renda passa a corresponder a 20% do que for devido, quando antes era 50%;

No caso do arrendamento habitacional, volta a exigir-se o prazo mínimo do contrato de 1 (um) ano, renovável automaticamente por 3 (três) anos, salvo estipulação em contrário;

Consequentemente, são repostas as figuras dos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios;

Sem prejuízo do prazo

resultem da cessação;

Proteção acrescida para os arrendatários idosos ou com deficiência, uma vez que, verificadas as circunstâncias de seguida identificadas, o senhorio apenas pode fazer cessar o contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, ou seja, para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos;

Em caso de transição de contrato para o NRAU (contratos anteriores à vigência do RAU) se o arrendatário residir no locado há mais de 15 anos e tiver, à data da transição do contrato, idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%;

“... trata-se de alterações significativas que estabelecem um distinto quadro legal e que, mais uma vez, não só frustram expectativas criadas como atestam que o NRAU tem vivido de tudo, menos de estabilidade ...”

mínimo referido, o senhorio estará obrigado a cumprir 3 anos de contrato, uma vez que a oposição à primeira renovação somente produz efeitos decorridos 3 anos da celebração do contrato (no caso dos arrendamentos não habitacionais estará obrigado a cumprir, no mínimo, 5 anos);

A denúncia do contrato para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos só será possível desde que das mesmas não resulte local com características equivalentes às do locado;

A denúncia de um contrato não habitacional somente será possível nas situações previstas nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou seja, para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos ou comunicada com um pré-aviso

mínimo de 5 anos, obrigando o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente,

No caso de contratos habitacionais de duração limitada, posteriores ao RAU, se o arrendatário, à data de entrada em vigor deste diploma, 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%.

É criado o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA), destinado assegurar a tramitação da injunção em matéria de arrendamento, meio processual ao qual o arrendatário poderá recorrer para exigir, entre outros, o pagamento de quantia certa correspondente a obras realizadas em substituição do senhorio.

Com efeito, trata-se de alterações significativas que estabelecem um distinto quadro legal e que, mais uma vez, não só frustram expectativas criadas como atestam que o NRAU tem vivido de tudo, menos de estabilidade, alterações essas que serão, certamente, alvo de acentuado debate nos próximos tempos.

Legal & Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA
marianjosguerra-3012p@adv.oo.pt

ARRENDAMENTO URBANO

Alteração da indemnização por mora no pagamento de rendas

DESPEJO

«Em 2017 resolvi arrendar o meu antigo apartamento para, com a renda que daí recebo, pagar o empréstimo que contraí para o efeito.

Acontece que o inquilino, que, de acordo com o que consta no contrato de arrendamento, deveria pagar a renda no primeiro dia de cada mês, se atrasa, sistematicamente, o que me causa transtorno financeiro. Raramente paga antes do dia 10.

Ouví dizer que, se um inquilino atrasa uma renda, o senhorio tem direito a receber um acréscimo de metade da renda. É verdade? E será que posso despejar este inquilino?»

Nos termos da legislação em vigor, caso as partes não fixem outro regime, o pagamento da renda deve ser efetuado no último dia de vigência do contrato ou do período a que

em situação de especial fragilidade”, que, entre outras alterações, reduziu a referida indemnização para 20%.

Pelo exposto, enquanto o arrendatário não pagar a renda e indemnizações devidas em função da data da mora e da vigência da nova legislação, o senhorio tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais serão consideradas em dívida para todos os efeitos.

No que respeita à hipótese de despejo colocada pelo Leitor, esclarece-se que, nos termos legais aplicáveis, é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário.

A resolução do contrato de arrendamento com os referidos fundamentos pode operar por comunicação ao arrendatário,

Em 13.02.2019, entrou em vigor um diploma legal, que reduziu a referida indemnização para 20%

respeita, sob pena de o locatário se constituir em mora.

Contudo, o direito à indemnização ou à resolução do contrato cessa se o locatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo. Por este motivo é que, mesmo que, no contrato, se estipule que o pagamento da renda deve ser feito no dia 1 de cada mês, o referido pagamento poderá ser efetuado até ao respetivo dia 8, sem que daí resulte qualquer penalização para o arrendatário.

Nos casos em que o arrendatário se encontrasse em mora, efetivamente, até 13.02.2019, além das rendas em atraso, o senhorio teria direito a exigir do arrendatário uma indemnização igual a 50% do que fosse devido, salvo se o contrato acabasse por ser resolvido com base na falta de pagamento. Acontece que, em 13.02.2019, entrou em vigor um diploma legal, publicado na véspera, que, alegadamente, “veio implementar medidas para corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios e reforçar a estabilidade do arrendamento urbano e proteger arrendatários

onde fundamentadamente se invoque a obrigação que não foi cumprida.

A resolução que assim seja comunicada fica, contudo, sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês, só podendo o arrendatário fazer uso desta faculdade uma única vez, com referência a cada contrato.

Mais prevê a legislação em vigor que é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas num período de 12 meses, com referência a cada contrato.

Contudo, de acordo com a legislação supra referida que acabou de entrar em vigor, se o Leitor pretender usar desta faculdade, após o terceiro atraso no pagamento da renda, deverá enviar ao arrendatário, carta registada com aviso de receção informando-o de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento com o referido fundamento legal.