



BROCHADO
COELHO
ADVOGADOS

AS MAIS RECENTES E RELEVANTES ALTERAÇÕES AO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

REDUÇÃO DA TAXA DE IRS - ARRENDAMENTO

Lei n.º 3/2019 de 9 de janeiro - Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível

Entrou em vigor em 10-01-2019, mas produz efeitos desde 01-01-2019

Aplica-se a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, bem como às renovações dos contratos de arrendamento verificadas a partir de 1 de janeiro de 2019

REDUÇÃO DA TAXA DE IRS - ARRENDAMENTO

Lei n.º 3/2019 de 9 de janeiro - A redução da taxa de IRS é aplicada independentemente do valor da renda e do tipo de arrendamento (para habitação ou outro fim) – (?)

REDUÇÃO DA TAXA DE IRS - ARRENDAMENTO

Redução de dois pontos percentuais da atual taxa de IRS sobre rendimentos prediais, para **novos contratos de arrendamento com duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco anos**, passando assim dos atuais 28% para **26%**.

Nos contratos com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos, a redução é cinco pontos percentuais, passando dos atuais 28% para **23%**.

Este benefício da redução da taxa aplica-se, sucessivamente, por **cada renovação com igual duração** até ao limite de **14%**.

REDUÇÃO DA TAXA DE IRS - ARRENDAMENTO

Lei n.º 3/2019 de 9 de janeiro - Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível

Os **contratos de arrendamento com duração de dez ou mais anos** terão uma redução da taxa para metade da taxa atual, ou seja para **14%**, sendo que os **contratos com duração superior a 20 anos** apenas estarão sujeitos a uma taxa **10%**, ou seja, verifica-se nestes casos uma redução de 18 pontos percentuais.

REGULAMENTAÇÃO

AGUARDA-SE REGULAMENTAÇÃO

O diploma prevê (artigo 4.º da Lei n.º 3/2019 de 09 de janeiro) que Governo regulamente, no prazo de 60 dias a partir da data de entrada em vigor da referida lei, os termos em que se verificam as reduções de taxa previstas nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º CIRS.



BROCHADO
COELHO
ADVOGADOS

PROIBIÇÃO E PUNIÇÃO DO ASSÉDIO NO ARRENDAMENTO

LEI N.º 12/2019 DE 12-02-2019

Entrou em vigor em 13-02-2019

*«É proibido o assédio no arrendamento ou no subarrendamento, entendendo-se como tal qualquer **comportamento ilegítimo 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, de perigo, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado»*

LEI N.º 12/2019 DE 12-02-2019

Intimação pelo arrendatário ao senhorio para que este:

- a. Cesse a produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos, praticados por si ou por interposta pessoa, suscetíveis de causar prejuízo para a sua saúde e a das pessoas que com ele residam legitimamente no locado;
- b. Corrija deficiências do locado ou das partes comuns do respetivo edifício que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens;
- c. Corrija outras situações que impeçam a fruição do locado, o acesso ao mesmo ou a serviços essenciais como as ligações às redes de água, eletricidade, gás ou esgotos.

LEI N.º 12/2019 DE 12-02-2019

Senhorio dispõe de 30 dias para demonstrar a adoção das medidas necessárias para corrigir a situação visada ou expor as razões que justifiquem a não adoção do comportamento pretendido pelo arrendatário.

LEI N.º 12/2019 DE 12-02-2019

Se o senhorio não responder ou caso a situação se mantenha injustificadamente por corrigir, pode o arrendatário:

- a. Requerer uma **injunção** contra o senhorio, destinada a corrigir a situação exposta na intimação;
- b. Exigir ao senhorio o **pagamento de sanção pecuniária no valor de 20 (euro) por cada dia**, até que o senhorio lhe demonstre o cumprimento da intimação ou, em caso de incumprimento, até que seja decretada a injunção prevista na alínea anterior.

LEI N.º 12/2019 DE 12-02-2019

Sanção pecuniária de **20 euros por dia**, aumenta para 30 euros quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%.

Sem prejuízo de responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional, a que haja lugar.

LEI N.º 12/2019 DE 12-02-2019

Injunção é classificada como tendo de natureza urgente, tendo que ser realizada no prazo máximo de 20 dias, e o auto emitido até dez dias depois de ter ocorrido.

Arrendatário pode requerer junto da Câmara Municipal competente a realização de uma vistoria ao locado para verificação das situações denunciadas.

A vistoria possui natureza urgente, tendo que ser realizada no prazo máximo de 20 dias e o auto emitido até 10 dias após a sua realização.



BROCHADO
COELHO
ADVOGADOS

ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO



BROCHADO
COELHO
ADVOGADOS

ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS

LEI N.º 13/2019 DE 12-02-2019

Entrada em vigor: 14-02-2019

FORMA DO CONTRATO

Inobservância da forma escrita na celebração do contrato deixa de gerar a nulidade do contrato.

Arrendatário pode fazer prova da existência do contrato mediante qualquer meio de prova admitido por lei (ex.:testemunhas), desde que a falta não seja imputável ao arrendatário e este prove a utilização do arrendado sem oposição pelo senhorio, e o pagamento da respetiva renda por período não inferior a seis meses.

LEI N.º 13/2019 DE 12-02-2019

PRAZO DE DURAÇÃO

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE

Até agora: Não existia período mínimo de duração dos contratos de arrendamento.

Novas regras: Contratos de arrendamento passam a ter a **duração mínima de 1 ano**

Exceção: Contratos de arrendamento para habitação não permanente ou para fim especial transitório (ex.: motivos profissionais; educação; formação ou turísticos)

LEI N.º 13/2019 DE 12-02-2019

PRAZO DE DURAÇÃO

A renovação automática dos contratos de arrendamento para habitação permanente com prazo inferior a 3 anos **passará a ser por um período mínimo de 3 anos**, exceto se as partes estabelecerem um período diferente de renovação;

LEI N.º 13/2019 DE 12-02-2019

A oposição à primeira renovação do arrendamento por parte do senhorio **apenas produzirá efeitos decorridos três anos da celebração do contrato, mantendo-se este em vigor até essa data.**

Exceção: Quando o senhorio ou os seus descendentes em primeiro grau necessitem da habitação.

LEI N.º 13/2019 DE 12-02-2019

Transmissão por morte do contrato de arrendamento

A transmissão do arrendamento em caso de morte do arrendatário, a favor de pessoa que com ele viva em união de facto ou economia comum há mais de um ano, **deixa de depender da circunstância de este último viver no locado há mais de um ano e passa a** abranger filho ou enteado (com 65 anos ou mais) que com o arrendatário convivesse há mais de 5 anos, desde que o RABC do agregado familiar seja inferior a 5 RMNA;



BROCHADO
COELHO
ADVOGADOS

ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

LEI N.º 13/2019 DE 12-02-2019

Contratos de arrendamento para fins não habitacionais

Impossibilidade de oposição à renovação pelo senhorio **nos primeiros cinco anos de vigência do contrato**

Os contratos com prazo inferior a 5 anos (com exceção dos contratos para fins temporários) passam a renovar-se supletiva e automaticamente **por um período mínimo de 5 anos.**

LEI N.º 13/2019 DE 12-02-2019

Indemnização em caso de mora do arrendatário

Artigo 1041.º do Código Civil

Redução da indemnização devida em caso de mora no pagamento da renda,
dos anteriores 50% para 20%

LEI N.º 13/2019 DE 12-02-2019

Criação da Injunção em matéria de arrendamento (IMA)

Permite ao arrendatário/inquilino pedir o reembolso dos montantes despendidos por este na realização de obras no locado que, nos termos da lei, devessem ser realizadas pelo senhorio.

sfc@brochadocoelhoadvogados.pt



Brochado Coelho e Associados
Sociedade de Advogados, SP, RL.

Porto

Rua de Vilar, nº 199, 2º e 3º
4050-626 Porto
T. 226 090 816 | 226 091 375
F. 226 090 804

Braga

Avenida da Liberdade, Edifício Granjinhos,
nº 432, 8.º piso, sala 50, Apartado 32
4711-909 Braga
T. 253 614 947 | F. 253 619 684

E. geral@brochadocoelhoadvogados.pt
www.brochadocoelhoadvogados.pt