



ALTERAÇÕES AO ARRENDAMENTO



PRAZO MÍNIMO DE TRÊS ANOS "ESCONDIDO" NA MAIORIA DOS CONTRATOS

A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que estabeleceu 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, trouxe uma importante alteração quanto à duração mínima dos contratos de arrendamento, que pode ter passado despercebida à generalidade dos senhorios e arrendatários.

Concretamente, referimo-nos aos artigos 1095.º a 1097.º do Código Civil.

Artigo 1095.º n.º 2: “O prazo (...) não pode, contudo, ser inferior a

um nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.”

Enquanto a versão anterior deste artigo apenas referia que o prazo do contrato de arrendamento não podia ser superior a 30 anos, desde fevereiro de 2019 que qualquer contrato de arrendamento deve ser celebrado por um prazo nunca inferior a 1 ano, sendo que este prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.

Em relação ao prazo de duração máxima de 30 anos, apesar deste persistir, chamamos à

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1.º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17.º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

**RIGOR E PROFISSIONALISMO,
 NA PROCURA DAS MELHORES
 SOLUÇÕES.**

MEMBRO ASSOCIADO DA
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
 ADVOGADOS (AEA)

Mesmo que se estabeleça um contrato com a duração de 1 ano, um senhorio não se poderá opôr à sua renovação durante pelo menos 3 anos

atenção para o Direito Real de Habitação Duradoura, que entrou em vigor no passado dia 10 de Janeiro e permite residir de forma permanente e vitalícia numa habitação, mediante o pagamento ao proprietário de uma caução inicial e de uma prestação mensal.

Artigo 1096.º n.º1: “(...) o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior (...)”

Com a mais recente alteração ao arrendamento urbano, e caso senhorio e arrendatário não estipulem nada em contrário, o contrato de arrendamento é celebrado com prazo certo (mínimo de 1 ano) e renovado

Contrato de arrendamento celebrado com prazo certo (mínimo de 1 ano) e renovado por períodos sucessivos de igual duração ou de 3 anos

automaticamente por períodos sucessivos de igual duração ou de 3. Ou seja, imagine-se que é celebrado um contrato de arrendamento com prazo certo de 4 anos. No final desse prazo, se nada for estipulado em contrário e se não houver lugar a oposição à renovação, o contrato será automaticamente renovado por mais 4 anos. Por outro lado, na hipótese do contrato de arrendamento ser celebrado com

prazo de 1 ano, será automaticamente renovado por mais 3 anos.

Aqui começamos a perceber a importância do prazo de 3 anos no contrato de arrendamento, mas é na regra relativa à oposição à renovação que se percebe que uma duração mínima de 3 anos (e não de 1 ano) foi imposta.

Artigo 1097.º n.º3: “A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas



produz efeitos decorridos três anos (...).”

A regra geral é que o senhorio pode impedir a renovação automática do contrato de arrendamento mediante comunicação ao arrendatário com uma certa antecedência, por exemplo, 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos, e 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos.

Agora, na prática, e salvo estipulação em contrário, mesmo que se estabeleça um contrato com a duração de 1 ano, um senhorio não se poderá opôr à sua renovação durante pelo menos 3 anos.

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1.º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17.º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

**RIGOR E PROFISSIONALISMO,
 NA PROCURA DAS MELHORES
 SOLUÇÕES.**

MEMBRO ASSOCIADO DA
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
 ADVOGADOS (AEA)

www.nfs-advogados.com

geral@nfs-advogados.com

A presente Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Newsletter não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.