

**PROPOSTA DE LEI N.º 129/XIII**

Estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade

Propostas de alteração

Artigo 2.º

**[…]**

Os artigos **1041.º**, 1069.º, **1074.º, 1095.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º,** 1101.º, **1103.º,** 1104.º, **1106.º** e **1110.º** do Código Civil, aprovado pelo Decreto‑Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«[Artigo 1041.º](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107065833/201804102335/73434525/element/diploma?q=c%C3%B3digo+civil#73434525)

**[…]**

1. […].
2. […].
3. […].
4. […].
5. Caso exista fiança e o arrendatário não faça cessar a mora nos termos do n.º 2, o senhorio deve nos **90** dias seguintes notificar o fiador da mora e das quantias em dívida.
6. […].
7. […].

**Artigo 1074.º**

**[…]**

1. **[…].**
2. **[…].**
3. **Excetuam-se do disposto no número anterior as situações previstas no artigo 1036.º e no artigo 22.º-A do regime jurídico das obras em prédios arrendados.**
4. **[eliminado].**
5. **[…].**

**Artigo 1095.º**

**[…]**

1. **[…].**
2. **O prazo referido no número anterior 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.**
3. **O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.**

**Artigo 1096.º**

**[…]**

1. **Salvo estipulação em contrário, 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, sem prejuízo do disposto no número seguinte.**
2. **Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos previstos n.º 3 do artigo anterior.**
3. **[…].**

**Artigo 1097.º**

**[…]**

1. **[…].**
2. **[…].**
3. **Nos três primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação, sem prejuízo do disposto no número seguinte.**
4. **Excetua-se do número anterior a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1102.º e nos n.ºs 1, 5 e 9 do artigo 1103.º.**

**Artigo 1098.º**

**[…]**

1. **[…].**
2. **[…].**
3. **[…].**
4. **[…].**
5. **[…].**
6. **A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, exceto se resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano.**

Artigo 1101.º

**[…]**

[*…*]:

1. [*…*];
2. Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado**, desde que** não originem a existência de local com características equivalentes às do locado**, onde seja possível a manutenção do arrendamento**;
3. […].

**Artigo 1103.º**

**[…]**

1. **[…].**
2. **[eliminado].**
3. **[eliminado].**
4. **[eliminado].**
5. **[…].**
6. **[eliminado].**
7. **[eliminado].**
8. **Quando haja lugar a indemnização pela denúncia, esta deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia.**
9. **Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no n.º 5, ou o não início da obra prevista na alínea b) do artigo 1101.º, no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.**
10. **[…].**
11. **A denúncia prevista na alínea b) do artigo 1101.º é objeto de legislação especial, sem prejuízo do disposto nos números anteriores.**

Artigo 1106.º

**[…]**

**1- […]:**

1. **[…];**
2. **[…];**
3. **[…].**
4. **[eliminado].**
5. **[…].**
6. **[…].**
7. **[…].**

**Artigo 1110.º**

**[…]**

1. **As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto nos números e no artigo seguinte.**
2. **[…].**
3. **Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 1096.º.**
4. **Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação.**

**Artigo 3.º [NOVO]**

**Aditamento ao Código Civil**

**São aditados ao Código Civil, aprovado pelo Decreto‑Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, os artigos 1067.º-A e 1110.º-A, com a seguinte redação:**

**«Artigo** **1067.º-A**

**Não discriminação no acesso ao arrendamento**

1. **Ninguém pode ser discriminado no acesso ao arrendamento em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência.**
2. **O anúncio de oferta de imóvel para arrendamento e outra forma de publicidade ligada à disponibilização de imóveis para arrendamento não pode conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada em categorias discriminatórias violadoras do disposto no número anterior.**

[**Artigo 1110.º-A**](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/114996878/201804172343/73529524/element/diploma?q=nrau#73529524)

**Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio**

1. **Nos contratos de arrendamento não habitacional, o senhorio apenas pode denunciar o contrato nos casos previstos nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º.**
2. **A denúncia prevista no número anterior obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.**
3. **No que respeita ao arrendatário, a indemnização prevista no número anterior não tem lugar se o arrendamento tiver sido objeto de trespasse nos três anos anteriores.**
4. **No caso da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, ao valor da indemnização devida ao arrendatário nos termos do n.º2 é deduzido o valor da indemnização prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados.»**

**Artigo 4.º**

**[…]**

**Os artigos 10.º, 14.º-A, 15.º, 28.º e** **36.º** do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

**«**[**Artigo 10.º**](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/114996878/201804172343/73529524/element/diploma?q=nrau#73529524)

**[…]**

1. **[…].**
2. **[…].**
3. **Nas situações previstas no número anterior, o remetente deve enviar nova carta registada com aviso de receção, decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.**
4. **[…].**
5. **[…].**

[**Artigo 14.º-A**](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/114996878/201804172343/73529524/element/diploma?q=nrau#73529524)

**[…]**

1. **[anterior corpo do artigo].**
2. **O contrato de arrendamento, quando acompanhado da comunicação ao senhorio do valor em dívida, prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente à compensação pela execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio.**

[**Artigo 15.º**](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/114996878/201804172343/73529524/element/diploma?q=nrau#73529524)

**Injunção em matéria de arrendamento**

1. **A injunção em matéria de arrendamento (IMA) é um meio processual que se destina a efetivar os seguintes direitos das partes:**
	1. **Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio, nos seguintes casos:**
		1. **Execução de intimação emitida ao abrigo do n.º 2 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do n.º 1 do artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados e de cópia da intimação a que se reporta;**
		2. **Reparações previstas nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 1036.º do Código Civil, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados.**
	2. **Cessação do contrato de arrendamento, nos seguintes casos:**
		1. **Revogação do contrato de arrendamento, quando a injunção seja titulada pelo acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil e pelo contrato de arrendamento;**
		2. **Caducidade do contrato pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento do qual conste a fixação desse prazo;**
		3. **Oposição à renovação, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1097.º ou no n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil;**
		4. **Denúncia do contrato por comunicação pelo senhorio, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101.º ou no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil;**
		5. **Resolução do contrato por comunicação, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;**
		6. **Denúncia pelo arrendatário, nos termos dos n.os 3 e 4 do artigo 1098.º do Código Civil e dos artigos 34.º e 53.º da presente lei, quando a injunção seja titulada pelo comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário;**
2. **Para efeitos do disposto na subalínea iv) da alínea b) do número anterior, o comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil é acompanhado dos documentos referidos no n.º 1 do artigo 8.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados.**
3. **Quando requerida pelo senhorio, a injunção em matéria de arrendamento apenas pode ser utilizada relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto do selo tenha sido liquidado.**
4. **Quando haja lugar a injunção nos termos da alínea b) do n.º 1, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário pode ser deduzido cumulativamente, desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante em dívida, salvo se previamente tiver sido intentada ação executiva para os efeitos previstos no artigo anterior.**
5. **No caso de desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas deduzido cumulativamente, nos termos do número anterior, o procedimento segue os demais trâmites legalmente previstos quanto ao pedido de desocupação do locado.**
6. **Sempre que os autos sejam distribuídos, o juiz deve pronunciar-se sobre todas as questões suscitadas e, nos pedidos previstos na alínea b) do n.º 1, sobre a autorização de entrada no domicílio.**
7. **As rendas que se forem vencendo na pendência da injunção requerida pelo senhorio nos termos da alínea b) do n.º 1 devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.**
8. **O processo de injunção em matéria de arrendamento é objeto de diploma próprio.**

[**Artigo 28.º**](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/114996878/201804172343/73529524/element/diploma?q=nrau#73529524)

**[…]**

1. **[…].**
2. **[…].**
3. **[eliminado].**
4. **[eliminado].**
5. **[eliminado].**
6. **[…]**.

[Artigo 36.º](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/114996878/201804172343/73529524/element/diploma?q=nrau#73529524)

**[…]**

1. […].
2. […].
3. […].
4. […].
5. […].
6. […].
7. […]:
8. […];
9. […];
10. […].
11. […].
12. […].
13. Em caso de transição de contrato para o NRAU nos termos do artigo 30.º e seguintes e do presente artigo, quando o arrendatário residir há mais de **20** anos no locado e tiver, à data da transição do contrato, idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com o fundamento previsto na alínea *a*) do artigo 1101.º do Código Civil.
14. […].
15. […].
16. […].

**Artigo 5.º**

 **[…]**

Os artigos 1.º, 4.º, **6.º**, **7.º**, 8.º, **15.º** e 25.ºdo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«[…]

Artigo 6.º

**[…]**

1. […]:
2. […];
3. […].
4. Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 60 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil, aplica-se o disposto na alínea *b*) do número anterior**, sem prejuízo do disposto no n.º 9**.
5. […].
6. […].
7. […].
8. […].
9. […].
10. […].
11. **Caso o arrendatário não aceite proposta de realojamento conforme com o disposto nos n.ºs 3 a 5 ou caso, tratando-se de arrendamento não habitacional, não seja possível o realojamento, é aplicável o disposto na alínea a) do n.º 1.**

**Artigo 7.º**

**[…]**

1. **[…].**
2. **Nas situações previstas no número anterior, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo anterior, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.**
3. **No caso previsto na alínea c) do n.º 1, o proprietário pode pedir à entidade responsável pela execução do plano o ressarcimento dos custos suportados com o realojamento ou indemnização dos arrendatários.**
4. **[…].**

**Artigo 15.º**

**[…]**

1. **A entidade promotora das obras coercivas não pode proceder ao despejo administrativo sem assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes, sendo aplicável o disposto nos artigos 9.º ou 26.º, consoante o caso.**
2. **[…].**
3. **[…].**
4. **Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 7.º, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 6.º, cabendo ao proprietário ressarcir a entidade promotora das obras coercivas dos custos suportados com o realojamento ou indemnização dos arrendatários.**

**Artigo 6.º**

**[…]**

**São aditados ao** Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, os artigos 5.º-A, **9.º- B,** 10.-º A**, 22.º-A, 22.º-B, 22.º-C, 22.º-D e** **26.º-A, com a** seguinte redação:

«Artigo 5.º-A

**[…]**

1. […].
2. Em caso de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundos que não originem a existência de local com características equivalentes às do locado, **onde seja possível a manutenção do arrendamento,** o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento, **nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil.**

**Artigo 9.º-B**

**Suspensão**

1. **Quando haja lugar à suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos, pelo período de decurso das obras, nos termos do artigo 5.º-A, o senhorio fica obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse período.**
2. **O realojamento temporário previsto no número anterior deve ser feito no mesmo concelho, em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário, nos termos do n.º 5 do artigo 6.º, sem prejuízo do disposto no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana, quando se trate da execução de operação de reabilitação urbana.**
3. **No realojamento temporário, mantém-se o valor da renda e encargos do contrato.**
4. **Sem prejuízo da manutenção da obrigação de pagamento da renda, o contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado pelo arrendatário.**

**Artigo 22.º-A**

**Âmbito**

1. **O disposto na presente subsecção aplica-se à execução das seguintes obras pelo arrendatário, em substituição do senhorio:**
2. **Obras objeto de intimação prevista no n.º 2 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou no n.º 1 do artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, nos termos do artigo seguinte;**
3. **Reparações previstas no n.º 1 artigo 1036.º do Código Civil.**
4. **O disposto nos números 3 e 4 do artigo 22.º-C e no artigo 22.º-D aplica-se, ainda, às obras previstas no n.º 2 artigo 1036.º do Código Civil.**
5. **A execução das obras previstas nos números anteriores confere ao arrendatário direito a compensação, nos termos dos artigos seguintes.**
6. **O comprovativo da qualidade de arrendatário, constitui título habilitante para a promoção dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas e demais autorizações que se mostrem devidos para a execução das obras previstas nos números anteriores.**

**Artigo 22.º-B**

**Execução de intimação**

1. **Caso o senhorio não cumpra os prazos de início ou de conclusão das obras previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, tem o arrendatário a possibilidade de fazê-las extrajudicialmente.**
2. **Cessa o disposto no número anterior quando o senhorio não der início à obra por motivo imputável à Administração Pública, nomeadamente por demora no licenciamento da obra ou na decisão sobre a atribuição de apoio à reabilitação do prédio.**
3. **No caso previsto no n.º 1, a obra deve limitar-se ao objeto da intimação a que se reporta, em cujo procedimento o arrendatário é interessado.**

**Artigo 22.º-C**

**Comunicações ao senhorio**

1. **Nos casos previstos no n.º 1 do artigo 22.º-A, o arrendatário que pretenda exercer o direito à execução das obras comunica essa intenção ao senhorio com antecedência mínima de 15 dias em relação à data prevista para início da execução, expondo os fatos que lhe conferem o direito de as efetuar e juntando o respetivo orçamento, mapa de quantidades, data prevista para o início e conclusão das obras e indicação da necessidade de realojamento temporário de arrendatários que se mostre indispensável para o efeito.**
2. **Ao orçamento das obras, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 14.º.**
3. **A conclusão das obras é comunicada pelo arrendatário ao senhorio no prazo máximo de 30 dias, junto com a apresentação dos comprovativos das despesas realizadas e indicando:**
4. **O valor da compensação devida nos termos do n.º 1 do artigo seguinte;**
5. **O valor já deduzido por conta da compensação, previsto no n.º 2 do artigo seguinte;**
6. **O valor da compensação em dívida pelo senhorio, nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;**
7. **A modalidade de pagamento da compensação em dívida, nos termos do n.º 4 do artigo seguinte, e as respetivas condições de pagamento.**
8. **As comunicações previstas no presente artigo são feitas nos termos do artigo 9.º do NRAU.**

**Artigo 22.º-D**

**Compensação**

1. **O valor a ter em conta para efeitos de compensação é o correspondente às despesas das obras efetuadas e orçamentadas e respetivos juros, acrescidas de 5% destinados a despesas de administração, e aos custos suportados com o realojamento temporário dos arrendatários.**
2. **O arrendatário pode, por conta da compensação devida nos termos do presente artigo, deduzir o valor despendido com as obras no valor das rendas mensais vincendas a partir do início da execução.**
3. **Concluída a execução das obras, o valor da compensação em dívida corresponde ao valor da compensação devida nos termos do n.º 2, subtraído do valor deduzido nos termos do número anterior.**
4. **Para pagamento do valor da compensação em dívida, o arrendatário pode optar por uma das seguintes modalidades:**
5. **Pagamento direto pelo senhorio, em prazo não inferior a 60 dias;**
6. **Dedução no valor das rendas mensais vincendas a partir da data da receção da comunicação prevista no n.º 3 do artigo anterior.**
7. **Cessando, por qualquer causa, o contrato de arrendamento antes do ressarcimento completo do arrendatário, este tem o direito de receber o valor em falta.**

Artigo 26.º-A

**[…]**

1. […].
2. **Ao realojamento temporário do arrendatário é aplicável o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 6.º.**
3. […].»

**Artigo 7.º**

**Alteração sistemática ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto**

**É inserida na Secção II do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, a Subsecção III, composta pelos artigos 22.º-A, 22.º-B, 22.º-C e 22.º-D, com a seguinte epígrafe:**

**«Subsecção III**

**Execução de obras pelo arrendatário»**

**Artigo 10.º**

**[…]**

**[…]:**

1. **O n.º 4 do artigo 1074.º e os n.ºs 2 a 4, 5 e 6 do artigo 1103.º do Código Civil;**
2. **Os artigos 15.º-A a 15.º-S e os n.ºs 3 a 5 do artigo 28.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;**
3. Os n.ºs 5 a 12 do artigo 25.º e o artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;
4. O n.º 9 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto.

**Artigo 11.º**

**Norma repristinatória**

**É repristinado o artigo 1104.º do Código Civil na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.**

**Artigo 12.º**

**Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento**

1. **É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) destinado a assegurar a tramitação da injunção em matéria de arrendamento prevista no artigo 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela presente lei.**
2. **O SIMA tem competência em todo o território nacional.**

**Artigo 13.º**

**Legislação complementar**

1. **No prazo de 180 dias, o Governo aprova por decreto-lei o regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento previsto no artigo 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela presente lei.**
2. **O regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento, a aprovar nos termos do número anterior, tem por objeto os pedidos previstos no n.º 1 do artigo 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela presente lei.**
3. **No que respeita ao pedido previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela presente lei, o regime a aprovar tem o sentido e extensão estabelecidos nos artigos 15.º-B a 15.º-S do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelas leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho, com as seguintes especificidades:**
4. **Deve ser alterado o regime da notificação prevista no artigo 15.º-D, no sentido assegurar a informação do requerido sobre a possibilidade e modo de oposição e sobre as consequências da falta de oposição;**
5. **Devem ser revistos as condições e o prazo de oposição previstos no artigo 15.º-F, no sentido de acautelar a efetivação deste direito por parte do arrendatário;**
6. **Pode prever-se o estabelecimento de procedimento simplificado, nos casos em que seja convencionado o pagamento da renda por depósito ou transferência para conta bancária determinada;**
7. **Deve ser regulada a comunicação da admissão do requerimento de injunção aos serviços da Segurança Social e ao município competentes, para efeitos de avaliação da necessidade de apoios no âmbito da ação social, sem prejuízo do disposto em matéria de proteção de dados.**

Artigo 14.º

**[…]**

1. O disposto no n.º 7 do artigo 1041.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto‑Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, **é aplicável** **a dívidas constituídas** anteriormente à data de entrada em vigor da presente lei.
2. […].
3. […].
4. **O disposto no artigo 4.º, na parte respeitante à alteração do artigo 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelas leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho, bem como o disposto na alínea b) do artigo 10.º e no artigo 11.º, produzem efeitos na data de entrada em vigor do diploma previsto no artigo anterior.**
5. **Transita para o SIMA, nos termos do número anterior, a competência para a tramitação dos procedimentos previstos no artigo 15.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelas leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho, que se encontrem pendentes à data da entrada em vigor do diploma previsto no artigo anterior.»**

Assembleia da República, 18 de setembro de 2018

Os Deputados,