

Projeto de Lei n.º 909/XIV/2 (PCP)

Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano

Data de admissão: 12 de julho de 2021

Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas (6.ª)

Índice

I. ANÁLISE DA INICIATIVA

II. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

III. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS FORMAIS (DAPLEN)

IV. ANÁLISE DE DIREITO COMPARADO

V. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

VI. AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMPACTO

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

VIII. ANEXO

Elaborado por: Rita Nobre (DAC), Luís Martins (DAPLEN), Fernando Bento Ribeiro e Cristina Ferreira (DILP) e Luís Silva (BIB)

Data: 13 de setembro de 2021

I. Análise da iniciativa

- **A iniciativa**

A presente iniciativa visa proceder à alteração do regime do arrendamento urbano, propondo, para o efeito, a alteração de cinco diplomas legais sobre a matéria ([Código Civil](#), [Novo Regime do Arrendamento Urbano](#) (NRAU), [Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto](#), [Lei n.º 1- A/2020, de 19 de março](#) e [Lei n.º 4- C/2020, de 6 de abril](#))¹.

De acordo com os seus proponentes, a necessidade de alterar este regime prende-se com o facto a [Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto](#), continuar a ser fonte de preocupação e oposição, por dela resultarem inúmeros «fatores de injustiça, arbitrariedade [e] conflitualidade».

Na exposição de motivos apresentada, os autores da iniciativa realçam que, não obstante terem sido introduzidas alterações legislativas ao regime do arrendamento urbano durante a XIII Legislatura, determinados fatores de discricionariedade permanecem em vigor, tendo estes sido, aliás, agravados pela pandemia de COVID-19, a qual tornou «ainda mais gritantes as diferenças entre os fracos recursos da imensa maioria dos inquilinos habitacionais – e os grandes interesses ligados à financeirização do imobiliário».

Por estes motivos, os proponentes consideram ser indispensável uma nova legislação do arrendamento urbano, motivo pelo qual apresentam a iniciativa ora em análise.

Para uma melhor perceção das alterações apresentadas, foi elaborado um quadro comparativo, que consta em anexo à presente Nota Técnica e dela faz parte integrante.

- **Enquadramento jurídico nacional**

O direito à habitação está constitucionalmente consagrado no capítulo dos direitos e deveres sociais, estatuinto para o efeito o [artigo 65.º da Constituição](#) que «Todos têm

¹ Diplomas retirados do sítio na Internet do Diário da República Eletrónico (<https://dre.pt>). Todas as referências legislativas são feitas para o portal oficial do Diário da República Eletrónico, salvo indicação em contrário.

direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar».

Para assegurar esse direito aos cidadãos, incumbe ao Estado (n.º 2 do referido artigo): «a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social; b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais; c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada; d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução».

O Estado deve ainda adotar uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria (n.º 3 do artigo 65.º).

A matéria objeto da presente iniciativa legislativa - Regime do Arrendamento Urbano - tem o seu enquadramento legal disperso por vários diplomas, desde logo o [Código Civil, no seu Capítulo IV – Locação](#) – do Título II Dos contratos em especial (artigos 1022.º a 1120.º).

Há a reter nomeadamente os casos de caducidade ([artigo 1051.º](#)), a antecipação de rendas ([artigo 1076.º](#)), os tipos de contrato ([artigo 1094.º](#)), a renovação automática ([artigo 1096.º](#)), a oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário ([artigo 1098.º](#)), e as denúncias para habitação e justificada ([artigos 1102.º e 1103.º](#))

Diploma central é o “Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)”, que foi aprovado pela [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#), e sofreu, entretanto, as seguintes modificações:

1. [Declaração de retificação n.º 24/2006, de 17 de abril](#);
2. [Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto](#), que “Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro”;

3. [Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro](#), que “Revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil e procedendo à segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, à terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto², e à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 158/2006](#), de 8 de agosto³”;
4. [Lei n.º 42/2017, de 14 de junho](#), que estabelece o “Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local (terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e quarta alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto](#), que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados)”;
5. [Lei n.º 43/2017, de 14 de junho](#), que “Altera o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, procede à quarta alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados”;
6. [Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro](#), que “Proíbe e pune o assédio no arrendamento, procedendo à quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro”;
7. [Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro](#), que prevê “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”;
8. [Declaração de Retificação n.º 7/2019, de 7 de março](#) (retificação à Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro);
9. [Declaração de Retificação n.º 11/2019, de 4 de abril](#) (retificação à Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro);

² Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

³ Aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda

10. [Lei n.º 2/2020, de 31 de março](#), que aprova o “Orçamento do Estado para 2020”, alterando o [artigo 35.º da Lei n.º 6/2006](#)⁴, de 27 de fevereiro.

Um diploma considerado pelos proponentes da iniciativa é a [Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro](#) (*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*), nomeadamente a norma transitória do artigo 14.º, nº 3; que prevê a repristinação do n.º 3 do artigo 1095.º⁵ e o artigo 1104.º⁶ do Código Civil na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Este diploma procedeu nomeadamente: à alteração ao Código Civil - artigos 1041.º, 1069.º, 1074.º, 1083.º, 1095.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º, 1101.º, 1103.º, 1104.º e 1110.º; e à quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

É importante reter, visto ser alvo de proposta de alteração pelos proponentes da iniciativa, o diploma que prevê o “Regime de celebração do contrato de arrendamento urbano”, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto](#).

De acordo com a exposição de motivos do diploma, “Tendo sido aprovado o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, importa publicar os diplomas necessários à sua completa aplicação. Entre esses encontra-se o decreto-lei que regula os elementos do contrato de arrendamento e os

⁴ Ligação à base de dados da [Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa](#) do Ministério Público que contém todas as versões do referido artigo:
http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=691A0035&nid=691&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so_miolo=&nversao=#artigo, consultada em 09.09.2021.

⁵ Artigo 1095.º

Estipulação de prazo certo

1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.

2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a 5 nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respectivamente, 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.

⁶ Artigo 1104.º

Confirmação da denúncia

No caso previsto na alínea c) do artigo 1101.º, a denúncia deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação.

requisitos a que obedece a sua celebração, previsto no n.º 2 do [artigo 1070.º do Código Civil](#), na redação que lhe foi dada pelo NRAU, o qual agora se publica”.

O diploma sofreu uma modificação, tendo sido alterados os artigos 1.º a 3.º e republicado, pelo [Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de Dezembro](#)⁷.

No âmbito da pandemia da doença COVID-19 foi exigido ao Governo a aprovação de um conjunto de medidas excecionais e temporárias com vista a prevenir a transmissão da infeção por SARS-CoV-2. No que concerne ao arrendamento urbano há a citar, para além dos diplomas que a iniciativa em apreciação pretende alterar, por exemplo o [Decreto-Lei n.º 106-A/2020, de 30 de dezembro](#) (Altera as medidas excecionais e temporárias relativas à pandemia da doença COVID-19). Este diploma procede à quarta alteração à [Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril](#) [*artigo 5.º - Apoio financeiro*], e estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19. A este respeito, chama-se atenção para o Capítulo II da presente Nota Técnica, no qual se abordam alguns dos antecedentes parlamentares

O artigo 8.º da [Lei n.º 1- A/2020, de 19 de março](#), outro dos diplomas legais que esta iniciativa propõe alterar, estabelece medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS- CoV-2 e da doença COVID-19. Nesta [ligação](#)⁸, para a base de dados da [Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa](#) do Ministério Público, pode consultar-se a versão atualizada da lei (após 11 alterações).

O seu [artigo 8.º - Regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários](#)⁹ - é alvo de proposta de alteração. Contém as alterações dos seguintes diplomas: [Lei n.º 4-A/2020, de 06 de abril](#); [Lei n.º 14/2020, de 09 de maio](#); [Lei n.º 58-A/2020, de 30 de setembro](#); e [Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro](#).

⁷ Procede à adaptação à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

⁸ http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=3268&tabela=leis&so_miolo=

⁹ http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=3268A0008&nid=3268&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so_miolo=&nversao=#artigo

No âmbito das medidas extraordinárias de resposta à situação epidemiológica do novo Coronavírus – COVID 19, a [Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril](#) (alterada pelas Leis n.ºs [17/2020, de 29 de maio](#), [45/2020, de 20 de agosto](#), e [Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro](#)) também ela alvo de proposta de alteração por esta iniciativa, criou um regime excecional para as situações de mora de arrendatários habitacionais no pagamento de rendas devidas que, cumulativamente, tenham: *uma quebra de rendimentos superiores a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior (mesmo mês de 2019); e uma taxa de esforço com o pagamento da renda que seja, ou se torne, superior a 35% dos rendimentos da família.*

Nos termos da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, com as alterações operadas pela [Lei n.º 17/2020, de 29 de maio](#)¹⁰, esse regime excecional aplica-se às rendas vencidas a partir do dia 1 de abril de 2020 até ao mês seguinte ao final do estado de emergência, ou seja, até ao mês de junho de 2020, salvo no caso dos empréstimos do [IHRU](#)¹¹, que abrangem igualmente as rendas que se vençam entre o dia 1 de julho e o dia 1 de setembro de 2020.

O [artigo 4.º da Lei n.º 4-C/2020](#), de 6 de abril, na sua redação atual, regula a *‘Mora do arrendatário habitacional’*, nos seguintes termos: «Nas situações previstas no artigo anterior, o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se o arrendatário não efetuar o seu pagamento, no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês».

Ressalvamos a existência do [«Balcão Nacional do Arrendamento»](#), que tem competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

¹⁰ Altera o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19, procedendo à primeira alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

¹¹ <https://www.portaldahabitacao.pt/>

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, a que os proponentes se referem na exposição de motivos, aprovou medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, alterando, nomeadamente, o regime substantivo da locação e o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e criando um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento.

Para tornar o arrendamento um contrato mais seguro e com mecanismos que permitam reagir com eficácia ao incumprimento, foi criado um procedimento especial que permite que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário.

Foi assim criado, pelo [Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro](#), junto da Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ), o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), enquanto secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

Por fim, indicamos ainda existência de um «[Portal da Habitação](#)»¹², com informação pertinente sobre a matéria, contendo legislação e documentação.

II. Enquadramento parlamentar

- **Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP) sobre matéria idêntica ou conexa constatou-se que se encontram pendentes, na XIV Legislatura, as seguintes iniciativas, nomeadamente:

- (i) [Projeto de Lei 496/XIV/1](#) - «Altera o Código Civil, garantindo a não discriminação no acesso ao arrendamento por quem detém animais de companhia», estando em fase de nova apreciação na comissão na generalidade;
- (ii) [Projeto de Lei 249/XIV/1](#) (BE) - «Estabelece a moratória aos processos de despejo decorrentes da liberalização da Lei do Arrendamento Urbano até á

¹² https://www.portaldahabitacao.pt/web/quest/legislacao_menu

- construção de um robusto parque habitacional público», estando em fase de apreciação na generalidade;
- (iii) [Projeto de Lei 171/XIV/1](#) (PCP) - «Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais», estando em fase de apreciação na generalidade;
 - (iv) [Projeto de Lei 157/XIV/1](#) (PCP) - «Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação», estando em fase de apreciação na generalidade;
 - (v) [Projeto de Lei 69/XIV/1](#) (PCP) - «Prolonga os contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários, estando em fase de apreciação na generalidade»;
 - (vi) [Projeto de Lei 14/XIV/1](#) (PCP) - «Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial (Sétima alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro e pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro - Novo Regime de Arrendamento Urbano), estando em fase de apreciação na generalidade»;
 - (vii) [Projeto de Lei 909/XIV/2](#) (PCP) - «Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano, estando em fase de apreciação na generalidade»;

- **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada uma pesquisa à base de dados da AP constatou-se que, na XIV Legislatura, existiram, os seguintes antecedentes parlamentares, sobre matéria idêntica ou conexas:

- (i) [Projeto de Lei 488/XIV/1](#) (PCP) - «Alarga o regime extraordinário de proteção aos arrendatários até 31 de dezembro de 2021 e define o prazo para entrega de candidaturas para apoio financeiro do IHRU até 31 de dezembro de 2020», que deu origem à [Lei 58-A/2020](#), de 30 de setembro;
- (ii) [Projeto de Lei 483/XIV/1](#) (BE) - «Alarga o regime extraordinário de proteção dos arrendatários (4.ª alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)», que deu origem à [Lei 58-A/2020](#), de 30 de setembro;

- (iii) [Projeto de Lei 387/XIV/1](#) (PCP) - «Estabelece um regime excecional no arrendamento habitacional e não habitacional no caso de comprovada diminuição de rendimento», o qual foi rejeitado em sede de votação na generalidade, no dia 21 de maio de 2021, com os votos contra do PS, PSD, CDS-PP, PAN e com a abstenção da IL;
- (iv) [Projeto de Lei 368/XIV/1](#) (PS) - «Procede à terceira alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, alterada pelas Leis n.ºs 4-A/2020 e 4-B/2020, ambas de 6 de abril, que aprova medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19», que deu origem à [Lei 14/2020](#), de 09 de maio;
- (v) [Projeto de Lei 272/XIV/1](#) (CH) - «Pela atribuição de um prazo de três meses de moratória nos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional», o qual foi rejeitado em sede de votação na generalidade, no dia 2 de abril de 2020, com os votos contra do PS, PSD e a abstenção do BE, PCP, CDS-PP, PAN, PEV, IL, Joacine Katar Moreira (Ninsc).
- (vi) [Proposta de Lei 47/XIV/1](#) (GOV) - «Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico de arrendamento forçado», que deu origem à [Lei 68/2020](#), de 05 de novembro;
- (vii) [Proposta de Lei 32/XIV/1](#) (GOV) - «Altera o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19», que deu origem à [Lei 17/2020](#), de 29 de maio;
- (viii) [Proposta de Lei 21/XIV/1](#) (GOV) - «Estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19», que deu origem à [Lei 4-C/2020](#), de 06 de abril;
- (ix) [Proposta de Lei 18/XIV/1](#) (GOV) - «Estabelece um regime excecional e temporário de caducidade e da oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, atendendo à pandemia da doença COVID-19», que deu origem à [Lei 4-A/2020](#), de 06 de abril;

- (x) [Projeto de Lei 596/XIV/2](#) (BE) – «Alarga o regime extraordinário de proteção dos arrendatários (7.ª alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)», que deu origem à [Lei 75-A/2020](#), de 30 de dezembro.

Regista-se ainda a existência da [petição n.º 186/XIV/2](#) (Margarida Costa Magalhães Almeida) – «Atual lei de arrendamento – fazedora de sem-abrigo», com 27 assinaturas, a qual já se encontra concluída.

III. **Apreciação dos requisitos formais**

- **Conformidade com os requisitos constitucionais, regimentais e formais**

A iniciativa em apreciação é apresentada por Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português (PCP), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição](#)¹³ e do 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#) (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea *b*) do artigo 156.º da Constituição e *b*) do n.º 1 do artigo 4.º e do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea *g*) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea *f*) do artigo 8.º do Regimento.

Observa o disposto na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 123.º do Regimento, e assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento.

A iniciativa encontra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma breve exposição de motivos, cumprindo os requisitos formais previsto no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

Observa, igualmente, os limites à admissão da iniciativa estabelecida no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que define concretamente o sentido das modificações a

¹³ As ligações para a Constituição e para o Regimento são feitas para o portal oficial da Assembleia da República.

introduzir na ordem legislativa e parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados.

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 11 de julho de 2021. Por despacho do Presidente da Assembleia da República, foi admitido a 12 de julho, tendo baixado à Comissão de Economia, Inovação, Obras e Habitação (6.^a) no mesmo dia.

- **Verificação do cumprimento da lei formulário**

O título da presente iniciativa legislativa que « *Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano* » traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da [Lei n.º 74/98, de 11 de novembro](#), conhecida como lei formulário.

Segundo as regras de legística formal, nomeadamente do n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário, que estabelece que «*Os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas*», e considerando que a presente iniciativa legislativa visa introduzir alterações ao *Regime do Arrendamento Urbano*, submete-se à consideração da comissão que, em sede de especialidade ou de redação final, se pondere a adoção do título «*Modifica o Regime do Arrendamento Urbano, alterando o [Código Civil](#), a [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#), o [Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto](#), a [Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março](#), e a [Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril](#)*».

Submete-se, igualmente, à consideração da comissão, o aditamento de um novo artigo 1.º (Objeto) com a referência aos diplomas alterados e respetivos números de ordem de alteração e leis que os alteraram, com exceção do Código Civil.

Na verdade, a lei formulário foi publicada num contexto diferente do atual, uma vez que hoje existe um diário da república eletrónico, de acesso gratuito e universal, pelo que não se justifica, por uma questão de certeza e segurança jurídica, colocar o número de ordem de alteração e respetivas alterações relativamente a diplomas que já sofreram diversas alterações, como é o caso de códigos.

Em consequência, sugere-se a renumeração dos artigos seguintes do articulado da iniciativa.

Em caso de aprovação esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, devendo ser objeto de publicação na 1.ª série do *Diário da República*, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário. Considerando, ainda, que do articulado não consta qualquer artigo sobre o início de vigência, a sua entrada em vigor inicia-se em conformidade com o previsto no n.º 2 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual «*Na falta de fixação do dia, os diplomas referidos no número anterior entram em vigor, em todo o território nacional e no estrangeiro, no quinto dia após a publicação*».

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em análise não nos suscita outras questões no âmbito da lei formulário.

IV. Análise de direito comparado

- **Enquadramento internacional**

Países europeus

A legislação comparada é apresentada para os seguintes Estados-membros da União Europeia: Espanha, França e Irlanda.

ESPANHA

A [Constituição](#)¹⁴ espanhola reconhece, no seu [artigo 47.º](#), o direito de todos os espanhóis a usufruir de uma habitação digna e adequada.

Até metade da década de oitenta do século passado, o regime jurídico de arrendamento urbano caracterizava-se por medidas orientadas a apoiar e proteger o inquilino, tanto quanto ao valor das rendas como quanto à duração dos contratos. As leis de arrendamento urbano (LAU) de 1946, 1956 e, principalmente, a de 1964¹⁵, eram muito rígidas no que se refere ao bloqueio dos arrendamentos, uma vez que, por um lado, as

¹⁴ Diploma consolidado retirado do portal oficial boe.es. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas relativas a Espanha são feitas para o referido portal oficial, salvo indicação em contrário.

¹⁵ [Ley 40/1964](#), de 11 de junio

rendas estavam praticamente congeladas, pois a sua atualização dependia de decisão governamental que nem sempre era regular no tempo, e por outro lado, existia a transmissão forçada do contrato de arrendamento a favor dos herdeiros do arrendatário.

Com a publicação do [Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril de 1985](#) teve lugar uma mudança radical no tratamento do regime do arrendamento urbano com a total liberalização tanto ao nível da duração do contrato como ao nível da fixação do valor das rendas. A partir desta data passou a existir um mercado dual de arrendamento urbano: o dos contratos celebrados antes do *Real Decreto-ley 2/1985*, os chamados de «renda antiga», com rendas baixas e sujeitos a transmissão forçada aos descendentes dos arrendatários e os contratos celebrados após a publicação do *Real Decreto-ley 2/1985*, com rendas altas e um elevado grau de rotatividade ocupacional, como consequência da duração média anual dos contratos.

Para fazer face a essa distorção do mercado, que conduzia a prejuízos para os proprietários e arrendatários, foi aprovada a [Ley 29/1994, de 24 de novembro](#), de *Arrendamientos Urbanos*, a qual teve como principal objetivo o estímulo do setor de arrendamento urbano através de uma regulação mais apertada que a prevista no *Real Decreto ley* mas dando sempre prioridade à liberdade contratual entre as partes.

Foram as seguintes, ao tempo, as alterações fundamentais que se relacionam com a matéria da iniciativa legislativa em análise:

- Estabelecimento de um prazo mínimo de duração do contrato, por forma a contribuir para uma estabilidade das famílias, possibilitando-lhes uma alternativa real à aquisição de casa própria. Apesar de, no [artigo 9.º](#), se começar por prever a liberdade das partes na fixação do prazo do contrato, a seguir, submete-se o mesmo a prorrogações obrigatórias anuais até atingir uma duração mínima de cinco anos, caso o prazo acordado tenha sido inferior;
- Reconhecimento da existência de situações que exigem prazos inferiores de duração, circunscrita à necessidade – conhecida à data da elaboração do contrato – de reaver o locado para habitação do próprio proprietário (artigo 9.º);

- Introdução de um mecanismo de prorrogação tácita, decorrido o prazo definido inicialmente no contrato e caso nenhuma das partes o tenha denunciado, por um novo prazo de 3 anos, renovado anualmente ([artigo 10.º](#));
- A não renovação do contrato caso o proprietário prove necessitar do imóvel para sua habitação própria, para familiares seus em primeiro grau, adoção, ou para o seu cônjuge em caso de divórcio ou anulação do casamento.

A *Ley 29/1994* foi objeto de diversas alterações¹⁶, sendo a mais importante a que ocorreu em 2013, pela [Ley 4/2013, de 4 de junho](#), da qual se destaca:

- A duração inicial obrigatória dos contratos foi reduzida de 5 para 3 anos ([artigo 9.º](#));
- A renovação contratual, após a passagem do prazo inicial mínimo de 3 anos, desceu de 3 para 1 ano ([artigo 10.º](#));
- A possibilidade de desistência do arrendamento por parte do arrendatário, desde que decorridos 6 meses do início do contrato e desde que notifique o senhorio com a antecedência mínima de um mês. A lei prevê a possibilidade de as partes fixarem uma indemnização ao senhorio no valor de um mês de renda por cada ano que fique por cumprir ([artigo 11.º](#));
- A atualização das rendas ocorre segundo o convencionado por acordo entre as partes e, na ausência de estipulação, estas atualizam-se por referência anual ao [Índice de Garantia de Competitividade](#)¹⁷ ([artigos 17.º e 18.º](#));
- A possibilidade do proprietário de recuperar o fogo arrendado, desde que decorrido um ano após o início do contrato e desde que o inquilino seja notificado com um mês antecedência, desde que a habitação se destine a residência permanente sua ou de seus familiares em primeiro grau de consanguinidade ou

¹⁶ [Ley 13/1996, de 30 de dezembro](#); [Ley 50/1998, de 30 de dezembro](#); [Ley 55/1999, de 29 de dezembro](#); [Ley 1/2000, de 7 de janeiro](#); [Ley 19/2009, de 23 de novembro](#); [Ley 39/2010, 22 de dezembro](#); [Ley 4/2013, de 4 de junho](#); [Ley 2/2015, de 30 de março](#); [Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de dezembro](#) e [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de março](#).

¹⁷

<https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&cid=1259947704944&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout&p=1254735893337&L=0>

por adoção, ou para o seu cônjuge na sequência de separação judicial, divórcio ou nulidade matrimonial ([artigo 9.º, n.º 3](#));

- Em caso de venda da propriedade arrendada, o contrato só subsiste se estiver registado no [Registo de propriedade dos contratos de arrendamento urbano](#)¹⁸ ([Disposição final 2.ª](#) da *Ley 4/2013, de 5 de junho*).

Por fim refira-se que o contrato podia ser denunciado nas seguintes situações ([artigo 27.º, n.º 2](#)):

- a) Falta de pagamento da renda;
- b) Falta de pagamento da fiança;
- c) Subarrendamento não autorizado;
- d) Realização de obras não consentidas pelo proprietário;
- d) Quando o arrendatário possua outra habitação permanente.

As medidas de flexibilização e de incentivo ao arrendamento aprovadas com a reforma de 2013 atingiram, pelo menos parcialmente, seu objetivo. Dinamizaram e tornaram o mercado mais flexível, mas tiveram como efeito colateral uma menor proteção do arrendatário. No sentido de facilitar o acesso à habitação através do arrendamento urbano, o Governo espanhol aprovou, em março de 2019, uma nova reforma da lei do arrendamento urbano (*Ley 29/1994*) através do [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de março, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#). As principais alterações introduzidas consistiram nas seguintes:

- Alteração do prazo de duração do contrato: mantém-se o princípio de que a duração é acordada entre as partes, enquanto até agora o senhorio podia impor uma duração mínima de três anos por meio de prorrogações anuais, com a nova lei a duração mínima passa a ser de cinco anos, se o senhorio for uma pessoa singular e, de sete anos, se for uma pessoa coletiva ([artigo 9.º](#));

¹⁸ *Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos.*

- Prorrogação do contrato: desde a reforma de 2013 a extensão admitida era de um ano. A partir de agora os contratos de arrendamento passam a poder ser estendidos por mais três anos ([artigo 10.º](#));
- Em caso de alienação do imóvel arrendado, o novo proprietário sub-roga os direitos e obrigações do vendedor ([artigo 14.º](#)).

FRANÇA

Em França, o regime do arrendamento urbano para habitação decorre da [Loi n.º 86-1290 de 23 de dezembro de 1986](#)¹⁹ e da [Loi n.º 89-462, de 6 julho de 1989](#), esta extensamente modificada²⁰.

Existem alguns arrendamentos que ainda estão sujeitos ao regime da [Loi n.º 48-1360, de 1 de setembro de 1948](#), e que abrange as habitações construídas antes de 1 de setembro de 1948 mas cujo campo de aplicação se vem restringido progressivamente. São, genericamente, arrendamentos de rendas baixas, os quais se caracterizam essencialmente por não terem de ser reduzidos a escrito e o seu conteúdo não estar regulamentado. Não há prazo perentório de duração do contrato, admitindo-se a sua duração ilimitada. A revisão das rendas está sujeita a um limite e deve respeitar os plafons regulamentares fixados anualmente segundo a categoria da habitação.

O regime da lei de 1948 vai deixando de ser aplicado às habitações abandonadas ou àquelas cujos beneficiários não exerçam o direito de transmissão do arrendamento.

Das modificações sofridas pela [Loi n.º 89-462](#) destaca-se a que foi aprovada em 2015 com a [Loi n.º 2015-990, de 6 de agosto](#), também denominada lei *Alur*, e que teve como objetivo global o crescimento, a atividade e a igualdade de oportunidades económicas.

A grande inovação que esta lei veio introduzir prende-se com o controle das rendas nas habitações localizadas em determinadas zonas denominadas «zonas tensas», ou seja, com intensa procura e baixa oferta.

¹⁹ Diploma consolidado retirado do portal oficial legifrance.gouv.fr. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas relativas a França são feitas para o referido portal oficial, salvo indicação em contrário.

²⁰ As alterações a que a [Loi n.º 89-462, de 6 de julho](#) foi sujeita podem ser consultadas [aqui](#).

Confrontado perante o facto de cerca de 1/5 dos arrendatários despenderem cerca de 40% do seu rendimento para a renda de casa, o governo francês decidiu introduzir medidas legislativas de combate ao aumento do preço dos arredamentos urbanos.

A lei *Alur* instituiu um contrato-tipo de arrendamento para fins habitacionais, o qual permitiu uma clarificação das relações entre senhorios e inquilinos. Este contrato-tipo veio a ser definido pelo [Décret n.º 2015-587, de 31 de maio](#).

Assim, o [artigo 3](#) da *Loi n.º 89-462, de 6 de julho*, na redação que lhe foi dada pela lei *Alur*, lista os elementos que devem constar do contrato de arrendamento, dos quais se destaca a forma escrita que reveste, a lista dos equipamentos, o nome e o domicílio do senhorio, a duração do contrato e o montante a pagar e condições da sua revisão, a área, o estado das instalações, as obras de beneficiação efetuadas após a saída do anterior inquilino, e caso o fogo se insira numa das denominadas «zonas tensas», o montante da renda paga pelo anterior arrendatário, o preço da renda de referência majorada aplicável na zona em que o fogo se insere e os honorários dos agentes imobiliários cobrados ao arrendatário. No ato de assinatura do contrato de arrendamento, o senhorio anexa um dossiê de diagnóstico técnico da fração a arrendar.

Este contrato-tipo só é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados após 1 de agosto de 2015, mas abrange todos os arredamentos submetidos ao regime da lei 89-462.

Este artigo foi ainda alterado pelas [Lois n.º 2018-1021](#), 23 novembro e [n.º 2019-1147](#), de 8 de novembro.

Segundo o [artigo 10](#), o contrato de arrendamento a proprietários que sejam pessoas singulares tem a duração de pelo menos 3 anos²¹, podendo ser convencionado outro prazo nunca inferior a um ano ([artigo 11](#)). Findo o prazo inicial, o contrato pode ser prorrogado tacitamente ou renovado. Em caso de prorrogação tácita o prazo da prorrogação é de 3 anos, em caso de renovação, o prazo desta é o prazo do contrato.

A renda é atualizada nos termos fixados pelas partes ou, em caso de omissão, no fim de cada ano do contrato. O valor do aumento da renda não pode ultrapassar à variação

²¹ A lei prevê que no caso de os senhorios serem pessoas coletivas o prazo os contratos de arrendamento seja de 6 anos, renováveis ou não, dependendo do estipulado pelas partes.

do [índice de referência dos arrendamentos](#)²² fixada pelo [INSEE – Instituto Nacional de Estatísticas e Estudos Económicos](#).²³

Os [artigos 15](#) e [22](#) da *Loi 89-462*, conjugados com as disposições constantes das leis 86-1290, de 23 dezembro de 1986, [75-1351, de 31 dezembro de 1975](#) e 48-1360, de 1 setembro de 1948, consagram os princípios, com as devidas exceções, com base nos quais o proprietário desencadeia os processos de resolução do contrato de arrendamento. Esta pode ocorrer no final do prazo estipulado no contrato, em caso de não pagamento das rendas, ou caso o senhorio precise da habitação para sua própria residência ou alguém da sua família, para o vender ou por um motivo sério e legítimo.

A principal lei da habitação promulgada mais recentemente é a [Loi 2018-1021](#), de 23 de novembro, também conhecida por *Loi Élan, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*. A lei *Élan* reflete a «estratégia habitacional» do governo e abrange áreas tão diversas como o ordenamento do território (operações de revitalização territorial, urbanismo comercial), o planeamento urbano (autorizações de uso da terra), a construção (recurso contra licenças de construção), a habitação social (conversão da habitação, arrendamento de solidariedade), o respeito pelo meio ambiente (renovação energética, aquecimento, livro de manutenção), o alojamento local (medidas de controlo de arrendamento mobiliado), o despejo por ocupações ilegais, o condomínio, o combate à habitação indigna e a tecnologia digital (melhoria da cobertura pela implantação de redes, arrendamento eletrónico).

Em relação ao setor habitacional, a lei *Élan* altera algumas disposições dispersas da *Loi 89-462*. Por exemplo, harmoniza o conceito de habitabilidade para as situações de arrendamentos vários em quartos mobilados com um só senhorio ([artigo 141](#)), põe fim à solidariedade para o pagamento de dívidas de renda em caso de violência doméstica ([artigo 136](#)) e exclui a menção escrita à caução ([artigo 134](#)).

O [artigo 24](#) da [Loi 89-462](#) é novamente alterado para evitar despejos, incluindo a consideração de um possível procedimento de sobre-endividamento ([artigo 118](#) da lei *Élan*).

²² <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/indicateur/p1659/description>

²³ <https://www.insee.fr/fr/accueil>

É criado um sistema experimental de controlo dos arrendamentos ([artigos 139 e 140](#) da lei *Élan*) em especial no que refere à supervisão nas «zonas tensas», impondo multas pesadas para os senhorios não cumpridores, de 5.000,00 Euros no caso de estes serem pessoas singulares e de 15.000,00 Euros em caso de pessoas coletivas. Paralelamente incentiva a criação de observatórios de arrendamento, ([artigos 16 e 5, II](#), da *Loi 89-462*). Por fim, o governo é autorizado a definir um sistema de incentivo a ferramentas digitais para arrendamentos de habitações vazias ou mobiladas, facilitando também a entrega desmaterializada dos documentos anexos ao contrato de arrendamento (o chamado arrendamento digital) ([artigo 128](#)).

A lei cria um novo conceito de arrendamento de mobilidade ([artigos 107 a 115](#)) o qual consiste num contrato de arrendamento de curta duração (prazo máximo de duração até 10 meses) de um apartamento mobilado ou de segundas habitações cujo proprietário deseje recuperar fácil e rapidamente. A lei prevê que este contrato se destine a determinadas categorias de inquilinos, como por exemplo estudantes, pessoas em formação, em transferência profissional ou em trabalho temporário.

Importa ainda referir que as normas pelas quais se rege o regime do arrendamento para a habitação decorrem não só dos diplomas supra mencionados, mas igualmente do [Código Civil](#), do [Código da Construção e da Habitação](#), e do [Código da Segurança Social](#). No portal do [Service-Public-logement](#)²⁴ encontra-se, de forma detalhada e completa, toda a informação respeitante a esta matéria.

IRLANDA

A principal legislação irlandesa sobre arrendamento urbano consiste no [Residential Tenancies Act 2004](#)²⁵, o qual até à data foi objeto de [diversas alterações](#).

Até 2004, a Irlanda possuía um mercado de arrendamento com regras substancialmente diferentes consagradas no [Landlord and Tenant Act 1967 a 1994](#).

²⁴ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808>

²⁵ Diploma consolidado retirado do portal oficial [irishstatutebook.ie](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas relativas à Irlanda são feitas para o referido portal oficial, salvo indicação em contrário.

Com a reforma de 2015, o governo irlandês teve como objetivo travar o constante aumento das rendas para fins habitacionais e aprovar um regime mais transparente nas relações entre senhorio e inquilino.

A renda é estabelecida através de negociação entre as partes mas o seu montante não pode ser acima do definido pelos valores de mercado ([artigo 19 e seguintes](#) do *Residential Tenancies Act 2004*). O valor de mercado vem definido no [artigo 24](#) sendo que o *Residential Tenancies Board (RTB)*²⁶ publica a cada trimestre o [índice](#)²⁷ de referência dos valores das rendas praticados no mercado.

Com regime de 2004 a renda era atualizada a cada 12 meses mas a partir de 2015 essa atualização passou a ter lugar só a cada 24 meses, a não ser que tenha havido acordo escrito entre as duas partes de outro prazo.

O prazo, por defeito, dos contratos de arrendamentos é de 4 anos, renováveis, sendo que o senhorio pode livremente resolver o contrato, nos primeiros 6 meses da sua vigência, sem qualquer justificação. Passados esses 6 meses, o senhorio só pode cancelar o contrato caso se verifique uma de três circunstâncias ou uma de três razões.

As circunstâncias que sustentam o cancelamento unilateral do contrato pelo senhorio são:

- se o arrendatário não cumprir as suas obrigações legais e contratuais, máxime o não pagamento da renda ou de outras despesas;
- se a habitação se tornar muito pequena para as suas necessidades; ou,
- se o proprietário pretende vender o imóvel, dispondo de 3 meses para tal.

As razões que fundamentam o cancelamento unilateral do contrato pelo senhorio são:

- se precisar do imóvel para a sua habitação ou de um dos seus familiares imediatos;
- se pretende fazer obras que obriguem a saída do inquilino;

²⁶ <https://www.rtb.ie/>

²⁷ <https://www.rtb.ie/research/ar>

- se pretende alterar o fim a que se destina o imóvel, convertendo o arrendamento de habitacional em comercial.

Os sítios da *internet* [Citizens's Information](#)²⁸ e o [Threshold](#)²⁹ contém informação mais detalhada sobre os tipos de arrendamento, os direitos e deveres dos proprietários e dos inquilinos, a questão das rendas e ainda uma lista de modelos de documentos temáticos.

V. Consultas e contributos

- **Consultas obrigatórias**

O Vice-Presidente da 6.^a Comissão, Deputado Pedro Coimbra, promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela [Associação Nacional de Municípios Portugueses](#)³⁰ (ANMP) e pela [Associação Nacional de Freguesias](#)³¹ (ANAFRE).

A ANMP concluiu o seu [parecer](#) ao afirmar que « o presente projeto de lei, e as propostas nele contidas, carecem de melhor reflexão e amadurecimento, não reunindo condições para a emissão de parecer favorável». Tal conclusão resulta, designadamente, do facto de a ANMP considerar que «para que se possa justamente avaliar os efeitos decorrentes das alterações legislativas introduzidas, desde o ano de 2017 até ao presente, em matéria de arrendamento é necessário permitir o amadurecimento das medidas (...) podendo a antecipação de medidas de “regime geral” propiciar uma esfera de proteção excessiva que não equilibre adequadamente a garantia do direito à habitação das famílias, por um lado, e, por outro, a necessária dinamização e ressurgimento do mercado do arrendamento”.

Até ao presente momento, a ANAFRE ainda não enviou o seu parecer, sendo que o mesmo será disponibilizado na [página da iniciativa](#) logo que seja recebido.

²⁸ <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/>

²⁹ <https://www.threshold.ie/>

³⁰ [Home - Portal Institucional \(anmp.pt\)](#)

³¹ <http://anafre.pt/home>

- **Consultas facultativas**

Atendendo à matéria em causa a Comissão pode, se assim o deliberar, solicitar pareceres escritos ao [Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.](#)³², bem como a associações de inquilinos e de proprietários.

VI. Avaliação prévia de impacto

- **Avaliação sobre impacto de género**

De acordo com a informação constante na ficha de [Avaliação Prévia de Impacto de Género \(AIG\)](#), junta pelo autor da iniciativa legislativa, considera-se que esta tem uma valoração neutra, dado que a totalidade das categorias e indicadores analisados, assumem essa mesma valoração.

- **Linguagem não discriminatória**

Na elaboração dos atos normativos a especificação de género deve ser minimizada recorrendo-se, sempre que possível, a uma linguagem neutra ou inclusiva, mas sem colocar em causa a clareza do discurso.

Sem prejuízo de uma análise mais detalhada, na apreciação na especialidade ou na redação final, nesta fase do processo legislativo a redação do projeto de lei não nos suscita qualquer questão relacionada com a linguagem discriminatória em relação ao género.

VII. Enquadramento bibliográfico

CASTELO, José - **Arrendamento : revisto e actualizado pela nova lei.** 3ª ed. Coimbra : Almedina, 2013. 109 p. ISBN 978-972-40-5089-8. Cota: 12.06.2 - 162/2013.

³² <http://www.ihru.pt/>

Resumo: «A legislação tem procurado revitalizar o mercado de arrendamento, através de alterações que incidem particularmente na actualização dos valores das rendas e na celeridade dos despejos.

O arrendamento é um domínio vasto e complexo que assume importância singular em situação de crise económica. Conhecer os direitos e obrigações dos inquilinos e senhorios é o objecto deste guia, dirigido aos não juristas.»

COLAÇO, Amadeu – **Reforma do novo regime do arrendamento urbano : guia prático**. 4ª ed. Coimbra : Almedina, 2012. 349 p. Cota: 12.06.2 – 314/2012.

Resumo: «A Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, doravante designada por RNRAU, veio introduzir profundas alterações no “Novo Regime do Arrendamento Urbano”, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, assim como em diversas disposições, quer do Código Civil, quer do Código de Processo Civil. Tais alterações, tendentes a dinamizar o mercado do arrendamento urbano, são de tal modo relevantes, que no entender do autor consubstanciam uma verdadeira Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano. A presente obra tem em vista responder a muitas das inúmeras questões de ordem prática que a RNRAU encerra. Neste contexto, inclui um capítulo especialmente dedicado a formulários, os quais, sem prejuízo sempre da análise de cada caso concreto, constituem linhas de orientação para as situações mais frequentes com que se depara o intérprete da RNRAU. (...)» [Nota Ed.]

FIDALGO, Vítor Palmela - Estado atual do regime da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e atualização das rendas. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**. Lisboa. ISSN 0870-3116. Vol. 60, nº 1 (2019), p. 147-169. Cota: RP-226.

Resumo: «O presente estudo tem como objetivo estabelecer uma análise do estado atual do regime da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e atualização das rendas, no que diz respeito aos contratos de renda mesmo celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) e aos contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de

setembro. dando especial enfoque às recentes alterações levadas a cabo pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.»

FURTADO, Jorge Henrique Pinto - **Comentário ao regime do arrendamento urbano**. Coimbra : Almedina, 2019. 978 p. ISBN 978-972-40-8123-6. Cota: 12.06.2 - 495/2019.

Resumo: «O regime legal do Arrendamento Urbano vem sendo sucessivamente torturado com repetidas alterações.

Sendo elas, embora, geralmente menores e de tendência, obrigam no entanto a uma cuidada atualização, integração e análise, que se levam a cabo nesta obra, a qual não se queda pela mera enunciação passiva do postulado legal, mas antes se alargou à respetiva apreciação crítica, essencial a um comentário, naturalmente pessoal.

Com recurso frequente ao Direito comparado, à jurisprudência e à doutrina, intenta-se proporcionar aqui um conhecimento aprofundado e fecundo do tema, concitando o leitor a formular, a cada passo, o seu próprio juízo esclarecido, seja ele de concordância ou de discordância das ideias apresentadas.»

GOMES, Manuel Januário da Costa - A desvinculação Ad Nutum no contrato de arrendamento urbano na reforma de 2012 : breves notas. In **Estudos em homenagem ao Prof. Doutor José Lebre de Freitas**. Coimbra : Coimbra Editora, 2013. ISBN 978-972-32-2119-0. Vol. 1, p. 391-425. Cota: 12.06.2 - 65/2014.

Resumo: No presente artigo o autor tece algumas considerações sobre o contrato de arrendamento urbano na reforma de 2012. Depois de uma breve introdução ao tema são desenvolvidos os seguintes tópicos: considerações gerais sobre o regime de duração do contrato de arrendamento urbano; a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento urbano na Reforma de 2012; as desvinculações discricionárias nos contratos de arrendamento com prazo certo; a desvinculação unilateral ad nutum em arrendamentos para habitação anteriores à Lei 6/2006; a desvinculação unilateral ad nutum em arrendamentos para fins não habitacionais anteriores à Lei nº 6/2006.

GOMES, Manuel Januário da Costa – Sobre a (vera e própria) denúncia do contrato de arrendamento : considerações gerais. **O direito**. Coimbra. ISSN 0873-4372. A. 143, nº 1 (2011), p. 9-32. Cota: RP-270.

Resumo: O presente artigo faz uma análise da denúncia do contrato de arrendamento, quer por parte do arrendatário quer por parte do senhorio. O autor começa por abordar a denúncia do contrato como modo específico de cessação das relações contratuais duradoras por tempo indeterminado. De seguida, analisa a denúncia do arrendatário, posterior e anterior ao NRAU, bem como a denúncia do senhorio, posterior e anterior ao NRAU.

LEITÃO, Luís de Meneses - **Arrendamento urbano**. 10ª ed. Coimbra : Almedina, 2020. 257 p. ISBN 978-972-40-8945-4. Cota: 12.06.2 - 57/2021.

Resumo: «Como tem sido tradicional nas situações de crise, a pandemia Covid-19 determinou sucessivas intervenções restritivas dos direitos dos proprietários, através de leis extravagantes, proclamadas como excepcionais e transitórias, mas cuja vigência tem vindo a ser sucessivamente prorrogada. Tornou-se, por isso, necessário que nesta nova edição desta obra fossem examinados os regimes especiais estabelecidos para o arrendamento em virtude da pandemia, em ordem a esclarecer as inúmeras dúvidas que o surgimento destas medidas legislativas imponderadas têm feito surgir nos aplicadores do direito.»

MAGALHÃES, David - Algumas alterações do regime jurídico do arrendamento urbano (Leis n.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) : o recrudescer do vinculismo. **Boletim da Faculdade de Direito**. Coimbra. ISSN 0303-9773. Vol. 95, tomo 1 (2019), p. 563-613. Cota: RP-176.

Resumo: «Através das Leis n.º 12/2019 e 13/2019, ambas de 12 de fevereiro, foi novamente alterado o regime jurídico do arrendamento urbano. Nada de novo numa área em que as modificações legislativas se sucedem *ad nauseam*. Esta intervenção tem, no entanto, uma marca que a destaca das ocorridas nas últimas três décadas: o recrudescer do vinculismo que, embora com diferentes velocidades consoantes as

etapas, estava em retirada desde 1990. Invertendo a marcha, a maioria parlamentar que apoia o XXI Governo Constitucional promoveu em vários aspectos o afastamento da autonomia privada e o dirigismo estatal. Os motivos políticos desta mudança são demasiado evidentes para necessitarem de ser esmiuçados.»

MORAIS, Fernando de Gravato – As novas regras transitórias na reforma do NRAU (Lei 31/2012). **Julgar**. Lisboa. ISSN 1646-6853. Nº 19 (Jan.-Abr. 2013), p. 13-36. Cota: RP-257.

Resumo: O presente artigo faz uma análise das regras transitórias que decorreram até ao Novo Regime de Arrendamento Urbano. Depois de um breve enquadramento histórico o autor aborda as regras relativas ao arrendamento habitacional: aplicação das regras novas independentemente do tipo de contrato do pretérito; contratos habitacionais vinculísticos celebrados na vigência do RAU; contratos habitacionais de duração limitada celebrados na vigência do RAU; contratos habitacionais (exclusivamente vinculísticos) celebrados antes da vigência do RAU; aplicação das regras da transmissão por morte a alguns contratos do pretérito. Por último o autor faz uma análise das regras relativas ao arrendamento não habitacional: aplicação das regras novas independentemente do tipo de contrato do pretérito; contratos não habitacionais vinculísticos celebrados na vigência do DL nº 257/95; contratos não habitacionais de duração limitada celebrados na vigência do DL nº 257/95; contratos não habitacionais (exclusivamente vinculísticos) celebrados antes da vigência do DL nº 257/95; aplicação das regras da transmissão por morte a alguns contratos do pretérito.

PASSOS, Márcia - **Guia do arrendamento em tempo de Covid-19 : regimes em, e após, Estado de Emergência e reflexos futuros**. Coimbra : Almedina, 2020. 320 p. ISBN 978-972-40-8593-7. Cota: 28.46 - 336/2020.

Resumo: «O regime do arrendamento urbano sofreu, de novo, perturbações, desta vez ocasionadas pela situação epidemiológica do novo Coronavírus - Covid-19, considerada pela Organização Mundial de Saúde, em 30 de janeiro de 2020, como situação de emergência de saúde pública de âmbito internacional. Em 18 de março de 2020, Portugal viu ser declarado o estado de emergência. Encerraram-se empresas, espaços

públicos, reinventaram-se formas de trabalhar e de viver e tudo isso teve enormes reflexos nas relações de arrendamento habitacional, e não só. Num tempo invulgar, implementaram-se regras excecionais no regime do arrendamento urbano. E, apesar das mesmas terem um período de vida limitado no tempo, não serão raros os casos em que os reflexos se evidenciarão no futuro. Este breve Guia tem, assim, um cariz histórico, resumindo aquelas que são as regras que vigoram em Portugal neste período excecional e, por outro lado, um cariz orientador para a reflexão que se impõe fazer, face às diversas questões que se colocam e colocarão, a curto e médio prazo, nas relações de arrendamento.»

VALENTE, Edgar Alexandre Martins - **Arrendamento urbano : comentário às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente**. Coimbra : Almedina 2019. 183 p. ISBN 978-972-40-7905-9. Cota: 12.06.2 - 275/2019.

Resumo: «O Arrendamento Urbano foi, recentemente, objeto de diversas alterações legislativas, com a entrada em vigor de numerosa legislação avulsa, primeiramente com a Lei nº 30/2018, de 16 de julho e, por último, com a Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro, mediadas por outros diplomas que, de igual forma, contendem com a matéria em apreço, importando analisar as leis atualmente em vigor, tendo em vista a compreensão do respetivo âmbito de aplicação das referidas alterações. Neste sentido, a obra em apreço reside na análise exaustiva aos vários diplomas, alguns sob a forma de comentário aos preceitos alterados e outros através da exposição geral do respetivo conteúdo e suas implicações em matéria de Arrendamento Urbano, a fim de auxiliar o interprete na difícil tarefa de apreensão, compreensão e aplicação das normas vigentes, logrando-se a utilização prática e intuitiva da presente obra, tanto pelo profissional forense como por qualquer outra pessoa com interesse na matéria em questão.»

Nota: Atendendo ao tema em causa, não é possível apresentar toda a bibliografia relevante disponível na coleção da Biblioteca Passos Manuel, resumindo-se este contributo a alguns dos documentos mais recentes nesta área. Para uma informação bibliográfica mais completa deverá ser consultado o catálogo da Biblioteca.

VIII. Anexo

QUADRO COMPARATIVO ENTRE AS ALTERAÇÕES PROPOSTAS E AS NORMAS EM VIGOR:

<u>Código Civil</u> (versão atual)	PJL N.º 909/XIV/2. ^a
Artigo 1051º (Casos de caducidade)	
<p>O contrato de locação caduca:</p> <p>a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;</p> <p>b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;</p> <p>c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;</p> <p>d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;</p> <p>e) Pela perda da coisa locada;</p> <p>f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;</p> <p>g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.</p>	<p>1- (atual corpo do artigo).</p> <p>2- No arrendamento urbano, o contrato não caduca pela verificação dos factos previstos na alínea c) do número anterior se o arrendatário, no prazo de seis meses após tomar conhecimento, comunicar ao senhorio por carta registada com aviso de receção, que pretende manter a sua posição contratual.</p>
Artigo 1076.º (Antecipação de rendas)	
<p>1 - O pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo escrito, por período não superior a três meses.</p> <p>2 - As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas.</p>	<p>1- O pagamento da renda pode ser antecipado por período não superior a três meses desde que a respetiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato assinado pelas partes.</p> <p>2- As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas, no limite máximo de uma renda.</p> <p>3- No caso da situação prevista do número anterior, a devolução tem de ocorrer até à data da desocupação e entrega do local e</p>

	constar de documento escrito e assinado pelas partes.
Artigo 1081.º (Efeitos da cessação)	
<p>1 - A cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.</p> <p>2 - Com antecedência não superior a três meses sobre a obrigação de desocupação do local, o senhorio pode exigir ao arrendatário a colocação de escritos, quando correspondam aos usos da terra.</p> <p>3 - O arrendatário deve, em qualquer caso, mostrar o local a quem o pretender tomar de arrendamento durante os três meses anteriores à desocupação, em horário acordado com o senhorio.</p> <p>4 - Na falta de acordo, o horário é, nos dias úteis, das 17 horas e 30 minutos às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados e domingos, das 15 às 19 horas.</p>	<p>1- (...).</p> <p>2- (...).</p> <p>3- (...).</p> <p>4- Na falta de acordo, o horário é, nos dias úteis, das 18 horas às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados das 17 horas às 18 horas e 30 minutos.</p>
Artigo 1094.º (Tipos de contratos)	
<p>1 - O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada.</p> <p>2 - No contrato com prazo certo pode convencionar-se que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada.</p> <p>3 - No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período de cinco anos.</p>	<p>1- (...).</p> <p>2- (...).</p> <p>3- No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período inicial de cinco anos, e renovação automática no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos se não for impedida a renovação por qualquer das partes nos termos dos artigos seguintes.</p>
Artigo 1096.º (Renovação automática)	
<p>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.</p>	<p>1- O contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, ou de três anos se este for inferior sem prejuízo do disposto no número seguinte.</p>

<p>2 - Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos previstos n.º 3 do artigo anterior.</p> <p>3 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação, nos termos dos artigos seguintes.</p>	<p>2- (...).</p> <p>3- (...).</p>
<p>Artigo 1097.º (Oposição à renovação deduzida pelo senhorio)</p>	
<p>1 - O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:</p> <p>a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;</p> <p>b) 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;</p> <p>c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;</p> <p>d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.</p> <p>2 - A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.</p> <p>3 - A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.</p> <p>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</p>	<p>1- (...).</p> <p>2- (...).</p> <p>3- (...).</p> <p>4- Revogado.</p>
<p>Artigo 1098.º (Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário)</p>	
<p>1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:</p>	<p>1- (...).</p>

<p>a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;</p> <p>b) 90 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;</p> <p>c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;</p> <p>d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.</p> <p>2 - A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.</p> <p>3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:</p> <p>a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;</p> <p>b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.</p> <p>4 - Quando o senhorio impedir a renovação automática do contrato, nos termos do artigo anterior, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.</p> <p>5 - A denúncia do contrato, nos termos dos n.os 3 e 4, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.</p> <p>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.</p>	<p>2- (...).</p> <p>3- Sem prejuízo do número seguinte, decorrido um décimo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...).</p> <p>4- (...).</p> <p>5- (...).</p> <p>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 com quem este viva em economia comum há mais de um ano ou da verificação de situação derivada do regime excecional de moratória no pagamento das rendas constante de diploma próprio.</p>
<p>Artigo 1102.º (Denúncia para habitação)</p>	

<p>1 - O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e da verificação dos seguintes requisitos:</p> <p>a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;</p> <p>b) Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.</p> <p>2 - (Revogado.)</p> <p>3 - O direito de denúncia para habitação do descendente está sujeito à verificação do requisito previsto na alínea a) do n.º 1 relativamente ao senhorio e do da alínea b) do mesmo número para o descendente.</p>	<p>1- O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a dois anos e meio de renda e da verificação dos seguintes requisitos:</p> <p>a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;</p> <p>b) Não ter o senhorio, há mais de cinco anos, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau;</p> <p>c) Não ter ainda usado esta faculdade.</p> <p>2- (...).</p> <p>3- (...).</p> <p>4- O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria da família, esteja arrendado há menos tempo.</p>
<p>Artigo 1103.º (Denúncia justificada)</p>	
<p>1 - A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste de forma expressa, sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.</p> <p>2 - Quando a denúncia tiver o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º, a comunicação referida no número anterior é acompanhada, sob pena de ineficácia da denúncia, dos seguintes documentos:</p> <p>a) Comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado; e</p>	<p>1- (...).</p> <p>2- (...):</p> <p>a) (...);</p>

<p>b) Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística reúne os pressupostos legais de uma obra de demolição ou de uma obra de remodelação ou restauro profundos e as razões que obrigam à desocupação do locado.</p> <p>3 - A denúncia a que se refere o número anterior é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada dos seguintes documentos:</p> <p>a) Alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia;</p> <p>b) Documento emitido pela câmara municipal, que ateste que a operação urbanística constitui, nos termos da lei, uma obra de demolição ou uma obra de remodelação ou restauro profundos para efeitos de aplicação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º, quando tal não resulte do documento referido na alínea anterior.</p> <p>4 - Na situação prevista no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 60 dias contados da receção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último dos prazos.</p> <p>5 - O senhorio que haja invocado o fundamento referido na alínea a) do artigo 1101.º deve dar ao local a utilização invocada no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos.</p> <p>6 - A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:</p> <p>a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos da renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado;</p> <p>b) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos.</p> <p>7 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1, aplica-se o disposto na alínea a) do número anterior.</p> <p>8 - Metade da indemnização deve ser paga após a confirmação da denúncia e o restante no ato da entrega do locado, sob pena de</p>	<p>b) (...);</p> <p>c) Comprovativo de que com o procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado foi indicada a situação do arrendamento existente.</p> <p>3- (...).</p> <p>4- (...).</p> <p>5- (...).</p> <p>6- (...).</p> <p>7- (...).</p> <p>8. (...).</p>
--	---

<p>ineficácia.</p> <p>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.</p> <p>10 - Da denúncia pelo senhorio não pode resultar uma duração total do contrato inferior a dois anos.</p> <p>11 - A denúncia prevista na alínea b) do artigo 1101.º é objeto de legislação especial, sem prejuízo do disposto nos números anteriores.</p>	<p>9- (...).</p> <p>10- (...).</p> <p>11- (...).»</p>
---	---

NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano) (versão atual)	PJL N.º 909/XIV/2. ^a
Artigo 14.º A (Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas)	
<p>1 - O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário.</p> <p>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, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente à compensação pela execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio.</p>	<p>1- O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário, salvo discordância das partes quanto aos valores</p> <p>2- (...).</p>
Artigos 15.º, 15.º- A, 15.º- B, 15.º- C, 15.º- D, 15.º- E, 15.º- F, 15.º- G, 15.º- H, 15.º- I, 15.º- J, 15.º- K, 15.º- L, 15.º- M, 15.º- N, 15.º- O, 15.º- P, 15.º- Q, 15.º- R e 15.º- S	
(...)	REVOGADO
Artigo 57.º (Transmissão por morte)	

<p>1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:</p> <p>a) (...); b) (...); c) (...); d) (...); e) (...); f) (...). 2- (...). 3- (...). 4- (...). 5- (...). 6- (...).»</p>	<p>1- O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente quando lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento, se lhe sobreviver:</p> <p>a) (...); b) (...); c) (...); d) (...); e) (...); f) (...). 2- (...). 3- (...). 4- (...). 5- (...). 6- (...).»</p>
<p>(Aditamento) Artigo 14.ºB Apio e proteção nas situações do procedimento de despejo</p>	
	<p>1- A notificação de procedimento de despejo deve conter informação concreta relativa aos serviços públicos a quem o arrendatário se possa dirigir caso não tenha alternativa de habitação.</p> <p>2- Os serviços de segurança social que acompanham o procedimento de despejo mantêm, até ao final do processo, ligação com o tribunal e com o agente de execução, com obrigatoriedade de elaboração de relatório sobre a situação social do arrendatário.</p> <p>3- Constitui motivo de suspensão excepcional do processo de despejo a conclusão, no relatório previsto no número anterior, da situação de fragilidade por falta de alternativa habitacional ou outra razão social imperiosa do arrendatário.</p>
<p>(Aditamento) Artigo 34.º A Novos Contratos</p>	
	<p>Aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e que tenham transitado para o NRAU, cujo arrendatário, à data da entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %, o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil havendo lugar à</p>

	atualização ordinária da renda, nos termos gerais.»
--	---

<p><u>Decreto-Lei n.º 160/2006</u> (Regime de celebração do contrato de arrendamento urbano) (versão atual)</p>	<p>PJL N.º 909/XIV/2.^a</p>
<p>Artigo 2.º (Conteúdo necessário)</p>	
<p>Do contrato de arrendamento urbano deve constar:</p> <p>a) A identificação das partes, indicando os seus nomes, números de identificação civil e de identificação fiscal e, quando aplicável, naturalidade, data de nascimento e estado civil;</p> <p>b) O domicílio ou a sede do senhorio;</p> <p>c) A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;</p> <p>d) O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade;</p> <p>e) A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do artigo 5.º;</p> <p>f) O quantitativo da renda;</p> <p>g) A data da celebração.</p>	<p>Do contrato de arrendamento urbano deve constar:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p> <p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p> <p>e) (...);</p> <p>f) (...);</p> <p>g) (...);</p> <p>h) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios.</p>
<p>Artigo 3.º (Conteúdo eventual)</p>	
<p>1 - O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, quando aplicável:</p> <p>a) A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;</p> <p>b) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;</p> <p>c) O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissa;</p> <p>d) O regime da renda, ou da sua actualização;</p> <p>e) O prazo;</p> <p>f) A existência de regulamento da propriedade horizontal;</p>	<p>1- O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, quando aplicável:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) Revogado.</p> <p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p> <p>e) (...);</p> <p>f) (...);</p> <p>g) (...).</p> <p>2- (...).</p> <p>3- (...).»</p>

<p>g) O domicílio convencionado;</p> <p>h) Quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão para regulamento anexo.</p> <p>2 - Devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes os regulamentos a que se referem as alíneas f) e h) do número anterior e um documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no n.º 2 do artigo 1043.º do Código Civil.</p> <p>3 - Para o efeito do disposto na alínea g) do n.º 1, o domicílio convencionado do arrendatário, ainda que não coincida com o endereço do imóvel arrendado, constitui o local para o qual lhe devem ser remetidas as comunicações e notificações relativas ao contrato de arrendamento.</p>	
---	--

<p><u>Lei n.º 1- A/2020, de 19 de março</u> (versão atual)</p>	<p>PJL N.º 909/XIV/2.^a</p>
<p align="center">Artigo 8.º (Regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários)</p>	
<p>1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, ficam suspensos até 30 de junho de 2021:</p> <p>a) A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;</p> <p>b) A caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;</p> <p>c) A produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;</p> <p>d) O prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas;</p> <p>e) A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.</p> <p>2 - O disposto no número anterior depende do regular pagamento da renda devida nesse</p>	<p>1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, ficam suspensos até 31 de dezembro de 2021:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p> <p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p> <p>e) (...).</p> <p>2 - (...).</p>

<p>mês, salvo se os arrendatários estiverem abrangidos pelo regime previsto nos artigos 8.º ou 8.º-B da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual.</p> <p>3 - O disposto no número anterior aplica-se às rendas devidas nos meses de outubro a dezembro de 2020 e de janeiro a junho de 2021.</p> <p>4 - No caso de contrato de arrendamento para fins não habitacionais relativo a estabelecimentos que, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, tenham sido encerrados em março de 2020 e que ainda permaneçam encerrados a 1 de janeiro de 2021, a duração do respetivo contrato é prorrogada por período igual ao da duração da medida de encerramento, aplicando-se, durante o novo período de duração do contrato, a suspensão de efeitos prevista no n.º 1.</p> <p>5 - A prorrogação prevista no número anterior conta-se desde o termo original do contrato e dela nunca pode resultar um novo período de duração do contrato cujo termo ocorra antes de decorridos seis meses após o levantamento da medida de encerramento e depende do efetivo pagamento das rendas que se vencerem a partir da data de reabertura do estabelecimento, salvo se tiverem efetuado o respetivo diferimento.</p> <p>6 - A suspensão de efeitos prevista no n.º 1 e a prorrogação prevista no n.º 5 cessam se, a qualquer momento, o arrendatário manifestar ao senhorio que não pretende beneficiar das mesmas ou se o arrendatário se constituir em mora quanto ao pagamento da renda vencida a partir da data da reabertura do estabelecimento, salvo se tiverem efetuado o respetivo diferimento.</p>	<p>3 - O disposto no número anterior aplica -se às rendas devidas nos meses de julho a dezembro de 2021.</p> <p>4- (...).</p> <p>5- (...).</p> <p>6- (...).»</p>
---	--

<p><u>Lei n.º 4- C/2020, de 6 de abril</u> (versão atual)</p>	<p>PJL N.º 909/XIV/2.^a</p>
<p>Artigo 4.º (Mora do arrendatário habitacional)</p>	
<p>Nas situações previstas no artigo anterior, o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas se o</p>	<p>1- Nas situações previstas no artigo anterior, o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas se o</p>



arrendatário, tendo diferido o pagamento da renda nos meses de abril a junho de 2020, não efetue o seu pagamento, no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

arrendatário, tendo diferido o pagamento da renda, não efetue o seu pagamento, no prazo de 24 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um vigésimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

2- O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2022 e termo a 31 de dezembro de 2023.