



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Texto final resultante da Votação na especialidade da Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª - “*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*” e do Projeto de Lei n.º 144/XII/1.ª (PS) – “*Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento*”.

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei aprova medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, nomeadamente:

- a) Alterando o regime substantivo da locação, designadamente conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento;
- b) Alterando o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime num curto espaço de tempo;
- c) Criando um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1048.º, 1054.º, 1055.º, 1069.º, 1072.º, 1080.º, 1083.º, 1084.º, 1085.º, 1087.º, 1094.º a 1098.º, 1100.º a 1103.º, 1106.º e 1110.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

19 de Fevereiro, 201/75, de 15 de Abril, 261/75, de 27 de Maio, 561/76, de 17 de Julho, 605/76, de 24 de Julho, 293/77, de 20 de Julho, 496/77, de 25 de Novembro, 200-C/80, de 24 de Junho, 236/80, de 18 de Julho, 328/81, de 4 de Dezembro, 262/83, de 16 de Junho, 225/84, de 6 de Julho, e 190/85, de 24 de Junho, pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 381-B/85, de 28 de Setembro, e 379/86, de 11 de Novembro, pela Lei n.º 24/89, de 1 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 321-B/90, de 15 de Outubro, 257/91, de 18 de Julho, 423/91, de 30 de Outubro, 185/93, de 22 de Maio, 227/94, de 8 de Setembro, 267/94, de 25 de Outubro, e 163/95, de 13 de Julho, pela Lei n.º 84/95, de 31 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 329-A/95, de 12 de Dezembro, 14/96, de 6 de Março, 68/96, de 31 de Maio, 35/97, de 31 de Janeiro, e 120/98, de 8 de Maio, pelas Leis n.ºs 21/98, de 12 de Maio, e 47/98, de 10 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de Novembro, pelas Leis n.ºs 59/99, de 30 de Junho, e 16/2001, de 22 de Junho, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de Outubro, 273/2001, de 13 de Outubro, 323/2001, de 17 de Dezembro, e 38/2003, de 8 de Março, pela Lei n.º 31/2003, de 22 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2003, de 10 de Setembro, e 59/2004, de 19 de Março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de Julho, pela Lei n.º 40/2007, de 24 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de Setembro, e 116/2008, de 4 de Julho, pelas Leis n.ºs 61/2008, de 31 de Outubro, e 14/2009, de 1 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de Maio, e pelas Leis n.ºs 103/2009, de 11 de Setembro, 9/2010, de 31 de Maio, e 23/2010, de 30 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1048.º

[...]

- 1 - O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido judicialmente, caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º.
- 2 - O locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

3 - [...].

4 - Ao direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido extrajudicialmente, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º.

Artigo 1054.º

[...]

1 - Findo o prazo da locação, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.

2 - [...].

Artigo 1055.º

[...]

1 - [...]:

- a) **120 dias**, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- b) 60 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;
- c) 30 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a três meses e inferior a um ano;
- d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a três meses.

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.

Artigo 1069.º

[...]

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Artigo 1072.º

- 1 - [...].
- 2 - [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60% incluindo familiares, ficando abrangidos por esta cláusula todos os contratos de arrendamento independentemente da data em que tenham sido celebrados.

Artigo 1080.º

[...]

As normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento têm natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário

Artigo 1083.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...]:
 - a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
 - b) [...];
 - c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;
 - d) [...];



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.
- 3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo seguinte.
- 4 - É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.
- 5 - É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado e, em geral, a aptidão deste para o uso previsto no contrato.

Artigo 1084.º

[...]

- 1 - [*Anterior n.º 2*].
- 2 - A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior, bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.
- 3 - A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, encargos ou despesas que corram



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

por conta do arrendatário, nos termos do n.º 3 do artigo anterior, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês.

4 - O arrendatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.

5 - Fica sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se no prazo de um mês cessar essa oposição.

Artigo 1085.º

[...]

1 - [...].

2 - O prazo referido no número anterior é reduzido para 3 meses quando o fundamento da resolução seja o previsto nos n.ºs 3 ou 4 do artigo 1083.º.

3 - [Anterior n.º 2].

Artigo 1087.º

[...]

A desocupação do locado, nos termos do artigo 1081.º, é exigível após o decurso de um mês a contar da resolução, se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes.

Artigo 1094.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos.

Artigo 1095.º

[...]



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 1 - [...].
- 2 - O prazo referido no número anterior não pode ser superior a 30 anos, considerando-se automaticamente reduzido ao referido limite quando o ultrapasse.
- 3 - [Revogado].

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, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 2 - Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos celebrados por prazo não superior a 30 dias.
- 3 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 1097.º

[...]

- 1 - O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:
 - a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
 - 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;
 - 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;



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

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.

Artigo 1098.º

[...]

1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;

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;

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;

d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

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.

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:

a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;

b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 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.
- 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.
- 6 - [*Anterior n.º 3*].

Artigo 1100.º

[...]

- 1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, após seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:
- a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver um ano ou mais de duração efectiva;
 - b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver até um ano de duração efectiva.
- 2 - Quando o senhorio denunciar o contrato nos termos da alínea c) do artigo seguinte, o arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.
- 3 - A denúncia do contrato, nos termos dos números anteriores, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.
- 4 - À denúncia pelo arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 6 do artigo 1098.º.

Artigo 1101.º



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado;
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Artigo 1102.º

[...]

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:

- 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;
- b) Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

2 - *[Revogado]*.

3 - [...].

Artigo 1103.º

[...]

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



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

desocupação e da qual conste, de forma expressa e sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.

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:

- a) De comprovativo de que foi iniciado, junto da competente entidade, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado, bem como de termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que declare que a operação urbanística obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística sujeita a controlo prévio; ou
- b) De descritivo da operação urbanística a efetuar no locado, indicando que a operação urbanística está isenta de controlo prévio e as razões pelas quais a mesma obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística isenta de controlo prévio.

3 - Estando a operação urbanística a efetuar no locado sujeita a procedimento de controlo prévio, a denúncia a que se referem os números anteriores é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada de comprovativo de deferimento do correspondente pedido, no caso de operação urbanística sujeita a licença administrativa, ou de que a pretensão não foi rejeitada, no caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia.

4 - No caso previsto no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 15 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 prazo.

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.

6 - A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda;
 - b) A garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos;
- 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.
- 8 - A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da denúncia.
- 9 - Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no n.º 5, bem como o não início da obra 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 - Da denúncia pelo senhorio não pode resultar uma duração total do contrato inferior a dois anos
- 11 – A denúncia do contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos é objeto de legislação especial.

Artigo 1106.º

[...]

- 1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:
- a) Cônjuge com residência no locado;
 - b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano;
 - c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 2 - Nos casos previstos nas alíneas *b)* e *c)* do número anterior, a transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no locado há mais de um ano.
- 3 - Havendo várias pessoas com direito à transmissão, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum.
- 4 - O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, à data da morte do arrendatário.
- 5 - [*Anterior n.º 3*].

Artigo 1110.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.»

Artigo 3.º

Alteração ao Código de Processo Civil

Os artigos 222.º, 930.º-B, 930.º-C e 930.º-D do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de Dezembro de 1961, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 47 690, de 11 de Maio de 1967, pela Lei n.º 2 140, de 14 de Março de 1969, pelo Decreto-Lei



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

n.º 323/70, de 11 de Julho, pela Portaria n.º 439/74, de 10 de Julho, pelos Decretos-Leis n.os 261/75, de 27 de Maio, 165/76, de 1 de Março, 201/76, de 19 de Março, 366/76, de 15 de Maio, 605/76, de 24 de Julho, 738/76, de 16 de Outubro, 368/77, de 3 de Setembro, e 533/77, de 30 de Dezembro, pela Lei n.º 21/78, de 3 de Maio, pelos Decretos-Leis n.ºs 513-X/79, de 27 de Dezembro, 207/80, de 1 de Julho, 457/80, de 10 de Outubro, 224/82, de 8 de Junho, e 400/82, de 23 de Setembro, pela Lei n.º 3/83, de 26 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 128/83, de 12 de Março, 242/85, de 9 de Julho, 381-A/85, de 28 de Setembro, e 177/86, de 2 de Julho, pela Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 92/88, de 17 de Março, 321-B/90, de 15 de Outubro, 211/91, de 14 de Junho, 132/93, de 23 de Abril, 227/94, de 8 de Setembro, 39/95, de 15 de Fevereiro, 329-A/95, de 12 de Dezembro, pela Lei n.º 6/96, de 29 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 180/96, de 25 de Setembro, 125/98, de 12 de Maio, 269/98, de 1 de Setembro, e 315/98, de 20 de Outubro, pela Lei n.º 3/99, de 13 de Janeiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 375-A/99, de 20 de Setembro, e 183/2000, de 10 de Agosto, pela Lei n.º 30-D/2000, de 20 de Dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de Outubro, e 323/2001, de 17 de Dezembro, pela Lei n.º 13/2002, de 19 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 38/2003, de 8 de Março, 199/2003, de 10 de Setembro, 324/2003, de 27 de Dezembro, e 53/2004, de 18 de Março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, pelas Leis n.ºs 14/2006, de 26 de Abril, e 53-A/2006, de 29 de Dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 8/2007, de 17 de Janeiro, 303/2007, de 24 de Agosto, 34/2008, de 26 de Fevereiro, e 116/2008, de 4 de Julho, pelas Leis n.ºs 52/2008, de 28 de Agosto, e 61/2008, de 31 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de Novembro, pela Lei n.º 29/2009, de 29 de Junho, pelo Decreto-Lei n.º 52/2011, de 13 de Abril, e pela Lei n.º 63/2011, de 14 de Dezembro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 222.º

[...]

[...]

1.ª [...];



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

2.^a [...];

3.^a Acções de processo sumaríssimo, acções especiais para cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes de contratos e acções no âmbito do procedimento especial de despejo;

4.^a [...];

5.^a [...];

6.^a [...];

7.^a [...];

8.^a [...];

9.^a [...];

10.^a [...].

Artigo 930.º-B

[...]

1 - [...]:

a) *[Revogada]*;

b) [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

Artigo 930.º-C

[...]

1 - [...].



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

2 - O diferimento de desocupação do local arrendado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, devendo o juiz ter em conta as exigências da boa fé, a circunstância de o executado não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o executado, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas, só podendo ser concedido desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos:

- a) [Revogada];
- b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do executado, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção;
- c) [...].

3 - No caso de diferimento, decidido com base na alínea *b)* do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social pagar ao exequente as rendas correspondentes ao período de diferimento, ficando aquele sub-rogado nos direitos deste.

Artigo 930.º-D

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - O juiz deve decidir do pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 20 dias a contar da sua apresentação, sendo, no caso previsto na alínea *b)* do n.º 2 do artigo anterior, a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 4 - O diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.
- 5 - [Revogado].»

Artigo 4.º

Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 26.º, 28.º a 36.º, 50.º a 54.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 9.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado.
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, é efectuada mediante:
- a) Notificação avulsa;
 - b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;
 - c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação.

Artigo 10.º

[...]

1 - [...].

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:

- a) Constitua iniciativa do senhorio para a transição para o NRAU e actualização da renda, nos termos dos artigos 30.º e 50.º; ou
- b) Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º, respectivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior.

3 - [...].

4 - [...].

5 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo anterior, se:

- a) O destinatário da comunicação recusar a assinatura do original ou a recepção do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, o advogado, solicitador ou agente de execução lavra nota do incidente e a comunicação considera-se efectuada no próprio dia face à certificação da ocorrência;
- b) Não for possível localizar o destinatário da comunicação, o senhorio remete carta registada com aviso de recepção para o local arrendado, decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que o destinatário não foi localizado, considerando-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

Artigo 14.º



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - Na pendência da ação de despejo, as rendas que se forem vencendo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais

4 - [...].

5 - [...].

Artigo 15.º

Procedimento especial de despejo

1 - O procedimento especial de despejo é um meio para efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes.

2 - Apenas podem servir de base ao procedimento especial de despejo, independentemente do fim a que se destina o arrendamento:

- a) Em caso de revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil;
- b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável, o contrato escrito donde conste a fixação desse prazo;
- c) Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no artigo 1097.º ou no n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil;
- d) Em caso de denúncia por comunicação, o 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;
- e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;

f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1098.º do Código Civil, do artigo 34.º ou do artigo 53.º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

3 - Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, o comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil é acompanhado dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 1103.º do Código Civil ou, sendo caso disso, de cópia da certidão a que se refere o n.º 7 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, republicado pela Lei **[PdL 47/XII]**.

4 - O procedimento especial de despejo previsto na presente subsecção apenas pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto do selo tenha sido liquidado.

5 - Quando haja lugar a procedimento especial de despejo, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de despejo no âmbito do referido procedimento, desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante em dívida, salvo se previamente tiver sido intentada acção executiva para os efeitos previstos no artigo anterior.

6 - No caso de desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o procedimento especial de despejo segue os demais trâmites legalmente previstos quanto ao pedido de desocupação do locado.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

7 - Sempre que os autos sejam distribuídos, o juiz deve pronunciar-se sobre todas as questões suscitadas e, independentemente de ter sido requerida, sobre a autorização de entrada no domicílio.

8 - As rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento especial de despejo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

Artigo 25.º

[...]

1 - A renda resultante da atualização referida no artigo anterior é arredondada para a unidade de cêntimo imediatamente superior.

2 - O mesmo arredondamento aplica-se nos demais casos de determinação da renda com recurso a fórmulas aritméticas.

Artigo 26.º

[...]

1 - Os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.

2 - [...]

3 - Quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de dois anos, se outro superior não tiver sido previsto

4 - [...]:

a) [...]



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

b) Para efeitos das indemnizações previstas no n.º 1 do artigo 1102.º, e na alínea a) do n.º 6 e no n.º 9 do artigo 1103.º, neste último caso independentemente do fim a que se destina o arrendamento, a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º;

c) [...]

5 - [...].

6 - [Revogado].

Artigo 28.º

[...]

1 - Aos contratos a que se refere o presente capítulo aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º.

2 - Aos contratos referidos no número anterior não se aplica o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.

3 - Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, a antecedência a que se refere a alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil é elevada para cinco anos, quando:

a) Ocorra trespasse, locação do estabelecimento ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal após a entrada em vigor da presente lei;

b) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei.

4 - Se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %, a invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil obriga o senhorio, na falta de



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos.

Artigo 29.º

[...]

1 - [...].

2 - A denúncia do contrato de arrendamento nos termos da alínea *d)* do n.º 3 do artigo 31.º e da alínea *d)* do n.º 3 do artigo 51.º confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento.

3 - O disposto no número anterior aplica-se aos arrendamentos para fins não habitacionais, quando o contrato cesse em consequência da aplicação do disposto no n.º 3 do artigo anterior.

Artigo 30.º

Iniciativa do senhorio

A transição para o NRAU e a actualização da renda dependem de iniciativa do senhorio, que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando:

- a)* O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;
- b)* O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), constante da caderneta predial urbana;
- c)* Cópia da caderneta predial urbana

Artigo 31.º

Resposta do arrendatário



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 1 - O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias, a contar da recepção da comunicação prevista no artigo anterior.
- 2 - *[Anterior n.º 2 do artigo 37.º]*.
- 3 - O arrendatário, na sua resposta, pode:
 - a) Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
 - b) Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 33.º;
 - c) Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo e ou à duração do contrato propostos pelo senhorio;
 - d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 34.º.
- 4 - Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, invocar, isolada ou cumulativamente, as seguintes circunstâncias:
 - a) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 35.º e 36.º;
 - b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 36.º.
- 5 - As circunstâncias previstas nas alíneas do número anterior só podem ser invocadas quando o arrendatário tenha no locado a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente for devida a caso de força maior ou doença.
- 6 - A falta de resposta do arrendatário vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo senhorio, ficando o



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

contrato submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do segundo mês seguinte ao do termo do prazo previsto nos n.ºs 1 e 2.

7 - Caso o arrendatário aceite o valor da renda proposto pelo senhorio, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção da resposta:

- a) De acordo com o tipo e a duração acordados;
- b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos.

8 - [*Anterior n.º 9 do artigo 37.º*].

Artigo 32.º

Comprovação da alegação

1 - O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea a) do n.º 4 do artigo anterior faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente, do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar.

2 - [*Anterior n.º 2 do artigo 44.º*].

3 - [*Anterior n.º 4 do artigo 44.º*].

4 - O arrendatário que invoque as circunstâncias previstas na alínea b) do n.º 4 do artigo anterior faz acompanhar a sua resposta, conforme os casos, de documento comprovativo de ter completado 65 anos, ou de documento comprovativo da deficiência alegada, sob pena de não poder prevalecer-se das referidas circunstâncias.

Artigo 33.º

Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio

1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos 35.º e 36.º, caso o arrendatário se oponha ao valor da renda, ao tipo e ou à duração do contrato propostos



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

pelo senhorio, propondo outros, o senhorio, no prazo de 30 dias contados da recepção da resposta daquele, deve comunicar ao arrendatário se aceita ou não a proposta.

- 2 - A oposição do arrendatário ao valor da renda proposto pelo senhorio não acompanhada de proposta de um novo valor vale como proposta de manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do senhorio.
- 3 - A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário.
- 4 - Se o senhorio aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, ou verificando-se o disposto no número anterior, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação prevista no n.º 1 ou do termo do prazo aí previsto:
 - a) De acordo com o tipo e a duração acordados;
 - b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos.
- 5 - Se o senhorio não aceitar o valor de renda proposto pelo arrendatário, pode, na comunicação a que se refere o n.º 1:
 - a) Denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao arrendatário uma indemnização equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário; ou
 - b) Actualizar a renda de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, considerando-se o contrato celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos a contar da referida comunicação.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 6 - A indemnização a que se refere a alínea *a)* do número anterior é agravada para o dobro ou em 50% se a renda oferecida pelo arrendatário não for inferior à proposta pelo senhorio em mais de 10% ou de 20%, respectivamente.
- 7 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a denúncia prevista na alínea *a)* do n.º 5 produz efeitos no prazo de seis meses a contar da recepção da correspondente comunicação, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.
- 8 - No caso de arrendatário que tenha a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior, a denúncia prevista na alínea *a)* do n.º 5 produz efeitos no prazo de um ano, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.
- 9 - A indemnização prevista na alínea *a)* do n.º 5 e no n.º 6 é paga no momento da entrega do locado ao senhorio.
- 10 - No período compreendido entre a recepção da comunicação pela qual o senhorio denuncia o contrato e a produção de efeitos da denúncia, nos termos dos n.ºs 7 e 8, vigora a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, consoante a que for mais elevada.

Artigo 34.º

Denúncia pelo arrendatário

- 1 - Caso o arrendatário denuncie o contrato, a denúncia produz efeitos no prazo de dois meses a contar da recepção pelo senhorio da resposta prevista na alínea *d)* do n.º 3 do artigo 31.º, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.
- 2 - No caso previsto no presente artigo não há lugar a actualização da renda.

Artigo 35.º



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA

- 1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de cinco anos a contar da recepção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos da alínea *a)* do n.º 4 do artigo 31.º.
- 2 - No período de cinco anos referido no número anterior, a renda pode ser actualizada nos seguintes termos:
 - a)* O valor actualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a $\frac{1}{15}$ do valor do locado;
 - b)* O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI;
 - c)* O valor actualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de protecção e compensação social:
 - i)* A um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea *a)*;
 - ii)* A um máximo de 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea *a)*, no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1500 mensais.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor actualizado da renda, no período de 5 anos referido no n.º 1, corresponde ao valor da primeira renda devida.
- 4 - No mês correspondente àquele em que foi feita a invocação da circunstância regulada no presente artigo e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual do rendimento perante o senhorio, sob pena de não poder prevalecer-se da mesma.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

5 - Findo o período de cinco anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

- a) O arrendatário não pode invocar as circunstâncias previstas nas alíneas do n.º 4 do artigo 31.º;
- b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos.

Artigo 36.º

Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos, ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60 %

- 1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que tem idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes, aplicando-se no que respeita ao valor da renda o disposto nos números seguintes.
- 2 - Se o arrendatário aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio, a nova renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo senhorio, da resposta.
- 3 - Se o arrendatário se opuser ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, o senhorio, no prazo de 30 dias contados da recepção da resposta do arrendatário, deve comunicar-lhe se aceita ou não a renda proposta.
- 4 - A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da renda proposta pelo arrendatário.
- 5 - Se o senhorio aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, ou verificando-se o disposto no número anterior, a nova renda é devida no



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo senhorio, da resposta ou do termo do prazo para esta, consoante os casos.
- 6 - Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, o contrato mantém-se em vigor sem alteração do regime que lhe é aplicável, sendo o valor da renda apurado nos termos das alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo anterior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 7 - Se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA:
- a)* O valor da renda é apurado nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior;
 - b)* O valor da renda vigora por um período de cinco anos, correspondendo ao valor da primeira renda devida;
 - c)* É aplicável o disposto no n.º 6 do artigo anterior.
- 8 - Quando for actualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação com o respectivo valor.
- 9 - Findo o período de cinco anos a que se refere a alínea *b)* do n.º 7:
- a)* O valor da renda pode ser actualizado por iniciativa do senhorio, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, não podendo o arrendatário invocar a circunstância prevista na alínea *a)* do n.º 4 do artigo 31.º;
 - b)* O contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.
- 10 - No caso previsto no número anterior, o arrendatário pode ter direito a uma resposta social, nomeadamente através de subsídio de renda, de habitação social ou de mercado social de arrendamento, nos termos e condições a definir em diploma próprio.

Artigo 37.º



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Valor da renda

Se o valor da renda apurado nos termos da alínea b) do n.º 5 do artigo 33.º, do n.º 2 do artigo 35.º ou dos n.ºs 6 e 7 do artigo 36.º for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.

Artigo 50.º

Iniciativa do senhorio

A transição para o NRAU e a actualização da renda dependem de iniciativa do senhorio, que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando:

- a) O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;
- b) O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI constante da caderneta predial urbana;
- c) Cópia da caderneta predial urbana.

Artigo 51.º

Resposta do arrendatário

- 1 - O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias, a contar da recepção da comunicação prevista no artigo anterior.
- 2 - Quando termine em dias diferentes o prazo de vários sujeitos, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.
- 3 - O arrendatário, na sua resposta, pode:
 - a) Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
 - b) Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 52.º;
 - c) Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo e ou à duração do contrato propostos pelo senhorio;



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º.

4 - Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54.º, invocar uma das seguintes circunstâncias:

a) Existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade;

b) Tem a sua sede no locado e que é uma associação privada sem fins lucrativos regularmente constituída que se dedica à atividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal;

c) O locado funciona como casa fruída por república de estudantes, nos termos previstos na Lei n.º 12/85, de 20 de junho.

5 - Microentidade é a empresa que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes:

a) Total do balanço: € 500 000;

b) Volume de negócios líquido: € 500 000;

c) Número médio de empregados durante o exercício: cinco.

6 - O arrendatário que invoque uma das circunstâncias previstas no n.º 4 faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo da mesma, sob pena de não poder prevalecer-se da referida circunstância.

7 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 6 e 7 do artigo 31.º.

Artigo 52.º

Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Sem prejuízo do disposto no artigo 54.º, é aplicável, com as necessárias adaptações, o artigo 33.º, com excepção do seu n.º 8.

Artigo 53.º

Denúncia pelo arrendatário

É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 34.º.

Artigo 54.º

Microentidade e associação privada sem fins lucrativos

- 1 - Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de cinco anos a contar da recepção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º.
- 2 - No período de cinco anos referido no número anterior, o valor actualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º.
- 3 - Se o valor da renda apurado nos termos do número anterior for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.
- 4 - Quando for actualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação com o respectivo valor.
- 5 - No mês correspondente àquele em que foi feita a invocação de uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual da manutenção daquela circunstância perante o senhorio, sob pena de não poder prevalecer-se da mesma.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

6 - Findo o período de cinco anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 50.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

- a) O arrendatário não pode invocar novamente qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º;
- b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos.

Artigo 57.º

[...]

1 - [...]:

- a) [...];
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
- c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) [...];
- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

2 - [...].

3 - O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, à data da morte do arrendatário.

4 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 5 - Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de dois anos.
- 6 - Salvo no caso previsto na alínea *e)* do n.º 1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea *d)* do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de dois anos.

Artigo 58.º

[...]

- 1 - O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local
- 2 - [...]»

Artigo 5.º

Aditamento à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

São aditados à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, os artigos 14.º-A e 15.º-A a 15.º-T, com a seguinte redacção:

«Artigo 14.º-A

Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

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.

Artigo 15.º-A

Balcão Nacional do Arrendamento

- 1 - É criado, junto da Direcção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo.
- 2 - O BNA tem competência em todo o território nacional para a tramitação do procedimento especial de despejo.

Artigo 15.º-B

Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo

- 1 - O requerimento de despejo é apresentado, em modelo próprio, no BNA.
- 2 - No requerimento deve o requerente:
 - a) Identificar as partes, indicando os seus nomes e domicílios, bem como os respectivos números de identificação civil;
 - b) Indicar o seu endereço de correio electrónico, se pretender receber comunicações por meios electrónicos;
 - c) Indicar o tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição;
 - d) Indicar o lugar onde deve ser feita a notificação, o qual, na falta de domicílio convencionado por escrito, deve ser o local arrendado;
 - e) Indicar o fundamento do despejo e juntar os documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;
 - f) Indicar o valor da renda;



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- g)* Formular o pedido e, no caso de pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, discriminar o valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas;
 - h)* Juntar comprovativo do pagamento do imposto de selo;
 - i)* Indicar que pretende proceder ao pagamento da taxa devida, ou sendo o caso, indicar a modalidade de apoio judiciário concedido, bem como juntar documento comprovativo da respectiva concessão, sem prejuízo do disposto no n.º7;
 - j)* Designar o agente de execução ou o notário competente para proceder à desocupação do locado;
 - k)* Designar agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, nos casos em que seja designado notário para proceder à desocupação do locado ou este venha a ser competente;
 - l)* Assinar o requerimento.
- 3 - Havendo pluralidade de arrendatários ou constituindo o local arrendado casa de morada de família, o requerente deve ainda identificar os nomes e domicílios de todos os arrendatários e de cada um dos cônjuges, consoante os casos.
- 4 - Sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 15.º, durante o procedimento especial de despejo não é permitida a alteração dos elementos constantes do requerimento, designadamente do pedido formulado.
- 5 - A entrega do requerimento de despejo por advogado ou solicitador é efectuada apenas por via electrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário.
- 6 - O requerente que, sendo representado por advogado ou solicitador, não cumprir o disposto no número anterior fica sujeito ao pagamento imediato de uma multa no valor de 2 unidades de conta processuais.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 7 - Faltando, à data da apresentação do requerimento, menos de 30 dias para o termo do prazo de prescrição ou de caducidade, ou ocorrendo outra causa de urgência, deve o requerente apresentar documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido, mas ainda não concedido.
- 8 - O procedimento considera-se iniciado na data do pagamento da taxa devida ou na data da junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou pagamento faseado de taxa de justiça e demais encargos com o processo.

Artigo 15.º-C

Recusa do requerimento

- 1 - O requerimento só pode ser recusado se:
- a) Não estiver endereçado ao BNA;
 - b) Não indicar o fundamento do despejo ou não for acompanhado dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;
 - c) Não estiver indicado o valor da renda;
 - d) Não estiver indicada a modalidade de apoio judiciário requerida ou concedida, bem como se não estiver junto o documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário;
 - e) Omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido;
 - f) Não estiver assinado;
 - g) Não constar do modelo a que se refere o n.º 1 do artigo anterior;
 - h) Não se mostrarem pagos a taxa e o imposto do selo;
 - i) O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento.
- 2 - Nos casos em que haja recusa, o requerente pode apresentar outro requerimento no prazo de 10 dias subsequentes à notificação daquela,



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

considerando-se o procedimento iniciado na data em que teve lugar o pagamento da taxa devida pela apresentação do primeiro requerimento ou a junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado de taxa de justiça e demais encargos com o processo.

Artigo 15.º-D

Finalidade, conteúdo e efeito da notificação

- 1 - O BNA expede imediatamente notificação para o requerido, por carta registada com aviso de recepção, para, em 15 dias, este:
 - a) Desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada; ou
 - b) Deduzir oposição à pretensão e ou requerer o diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto nos artigos 15.º-O e 15.º-P.
- 2 - Havendo vários requeridos, a notificação é expedida para todos eles, nos termos e para os efeitos previstos no número anterior.
- 3 - A notificação é expedida para o local indicado no requerimento de despejo, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 236.º, nos n.ºs 3 a 5 do artigo 237.º-A e no n.º 2 do artigo 238.º do Código de Processo Civil, não havendo lugar à advertência prevista no artigo 241.º do mesmo código.
- 4 - O acto de notificação deve conter:
 - a) Os elementos referidos nas alíneas a) a b) do n.º 2 do artigo 15.º-B e, se for caso disso, no n.º 3 do mesmo artigo;
 - b) A indicação do prazo para a oposição e a respectiva forma de contagem;
 - c) A indicação de que, na falta de desocupação do locado, de oposição dentro do prazo legal ou do pagamento ou depósito das rendas que se



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

venceram na pendência do procedimento especial de despejo, será constituído título para desocupação do locado com a faculdade de o requerente a efectivar imediatamente;

- d)* Nos casos de pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, a indicação de que, na falta de pagamento da quantia pedida e da taxa liquidada pelo requerente, são ainda devidos juros de mora desde a data da apresentação do requerimento;
- e)* A indicação de que a dedução de oposição cuja falta de fundamento o requerido não deva ignorar o responsabiliza pelos danos que causar ao requerente e determina a condenação em multa de valor não inferior a dez vezes a taxa devida.

5 - A notificação efectuada nos termos do presente artigo interrompe a prescrição, nos termos do disposto no artigo 323.º do Código Civil.

Artigo 15.º-E

Constituição de título para desocupação do locado

1 - O BNA converte o requerimento de despejo em título para desocupação do locado se:

- a)* Depois de notificado, o requerido não deduzir oposição no respectivo prazo;
- b)* A oposição se tiver por não deduzida nos termos do disposto no n.º 4 do artigo seguinte;
- c)* Na pendência do procedimento especial de despejo, o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo, nos termos previstos no n.º 7 do artigo 15.º.

2 - O título de desocupação do locado é autenticado com recurso a assinatura electrónica.

3 - Constituído o título de desocupação do locado, o BNA disponibiliza o requerimento de despejo no qual tenha sido colocada a fórmula de título



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

para desocupação do locado ao requerente e ao agente de execução, notário ou oficial de justiça designado, consoante os casos, nos termos definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 15.º-F

Oposição

- 1 - O requerido pode opor-se à pretensão de despejo no prazo de 15 dias, a contar da sua notificação.
- 2 - A oposição não carece de forma articulada e, devendo ser apresentada no BNA apenas por via electrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário, sob pena de pagamento imediato de uma multa no valor de 2 unidades de conta processuais.
- 3 - Com a oposição, deve o requerido proceder à junção do documento comprovativo do pagamento da taxa devida de justiça e, nos casos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º do Código Civil, do ao ao pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a 6 rendas, salvo nos casos de apoio judiciário, em que está isento, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.
- 4 - Não se mostrando paga a taxa ou a caução prevista no número anterior, a oposição tem-se por não deduzida.
- 5 - A oposição tem-se igualmente por não deduzida quando o requerido não efectue o pagamento da taxa devida no prazo de 5 dias a contar da data da notificação da decisão definitiva de indeferimento do pedido de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado de taxa e demais encargos com o processo.

Artigo 15.º-G

Extinção do procedimento



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 1 - O procedimento especial de despejo extingue-se pela desocupação do locado, por desistência, bem como por morte do requerente ou do requerido.
- 2 - O requerente pode desistir do procedimento especial de despejo até à dedução da oposição ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição.
- 3 - No caso previsto nos números anteriores, o BNA devolve a pedido do requerente o expediente respeitante ao procedimento especial de despejo e notifica o requerido daquele facto, se este já tiver sido notificado do requerimento de despejo.

Artigo 15.º-H

Distribuição e termos posteriores

- 1 - Deduzida oposição, o BNA apresenta os autos à distribuição e remete ao requerente cópia da oposição.
- 2 - Recebidos os autos, o juiz pode convidar as partes para, no prazo de 5 dias, aperfeiçoarem as peças processuais, ou, no prazo de 10 dias, apresentarem novo articulado sempre que seja necessário garantir o contraditório.
- 3 - Não julgando logo procedente alguma excepção dilatória ou nulidade que lhe cumpra conhecer, ou não decidindo logo do mérito da causa, o juiz ordena a notificação das partes da data da audiência de julgamento.
- 4 - Os autos são igualmente apresentados à distribuição sempre que se suscite questão sujeita a decisão judicial.

Artigo 15.º-I

Audiência de julgamento e sentença

- 1 - A audiência de julgamento realiza-se no prazo de 20 dias, a contar da distribuição.
- 2 - Não é motivo de adiamento da audiência a falta de qualquer das partes ou dos seus mandatários, salvo nos casos de justo impedimento.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- 3 - Se as partes estiverem presentes ou representadas na audiência, o juiz procura conciliá-las.
- 4 - Frustrando-se a conciliação, produzem-se as provas que ao caso couber.
- 5 - Qualquer das partes pode requerer a gravação da audiência.
- 6 - As provas são oferecidas na audiência, podendo cada parte apresentar até três testemunhas.
- 7 - A prova pericial é sempre realizada por um único perito.
- 8 - Se considerar indispensável para a boa decisão da causa que se proceda a alguma diligência de prova, o juiz pode suspender a audiência no momento que reputar mais conveniente e marcar logo dia para a sua continuação, devendo o julgamento concluir-se dentro de 10 dias.
- 9 - Finda a produção de prova, pode cada um dos mandatários fazer uma breve alegação oral.
- 10 - A sentença, sucintamente fundamentada, é logo ditada para a acta.

Artigo 15.º-J

Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso

- 1 - Havendo título ou decisão judicial para desocupação do locado, o agente de execução, o notário ou, na falta destes ou sempre que lei lhe atribua essa competência, o oficial de justiça, desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel, lavrando auto da diligência.
- 2 - O senhorio e o arrendatário podem acordar num prazo para a desocupação do locado com remoção de todos os bens móveis, sendo lavrado auto pelo agente de execução, notário ou oficial de justiça.
- 3 - O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem solicitar directamente o auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura para efectivar a posse



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

do imóvel, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 5 do artigo 840.º do Código de Processo Civil.

- 4 - Quando a desocupação do locado deva efectuar-se em domicílio, a mesma só pode realizar-se entre as 7h e as 21h, devendo o agente de execução, notário ou o oficial de justiça entregar cópia do título ou decisão judicial a quem tiver a disponibilidade do lugar em que a diligência se realiza, o qual pode assistir à diligência e fazer-se acompanhar ou substituir por pessoa da sua confiança que, sem delonga, se apresente no local.
- 5 - O título para desocupação do locado, quando tenha sido efectuado o pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, e a decisão judicial que condene o requerido no pagamento daqueles constituem título executivo para pagamento de quantia certa, aplicando-se, com as necessárias adaptações, os termos previstos no Código de Processo Civil para a execução para pagamento de quantia certa baseada em injunção.
- 6 - Nos casos previstos no número anterior não há lugar a oposição à execução.

Artigo 15.º-L

Destino dos bens

- 1 - O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça procede ao arrolamento dos bens encontrados no locado.
- 2 - O arrendatário deve, no prazo de 30 dias após a tomada da posse do imóvel, remover todos os seus bens móveis, sob pena de estes serem considerados abandonados.

Artigo 15.º-M

Autorização judicial para entrada imediata no domicílio

- 1 - Caso o arrendatário não desocupe o domicílio de livre vontade ou incumpra o acordo previsto no n.º 2 do artigo 15.º-J, e o procedimento especial de despejo não tenha sido distribuído a juiz, o agente de execução, o notário ou



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- o oficial de justiça apresenta requerimento no tribunal judicial da situação do locado para, no prazo de 5 dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio.
- 2 - O requerimento previsto no número anterior assume carácter de urgência e deve ser instruído com:
- a) O título para desocupação do locado;
 - b) O documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida.
- 3 - Se a considerar necessária, o juiz procede à audição do arrendatário.
- 4 - São motivos de recusa do requerimento de autorização para entrada no domicílio, designadamente:
- a) Não ter sido utilizado o modelo de requerimento ou este não estar devidamente preenchido;
 - b) O requerimento não estar instruído com os documentos referidos no n.º 2;
 - c) A violação do disposto nos artigos 9.º, 10.º e 15.º-D.
- 5 - Conferida autorização judicial para entrada no domicílio, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel, aplicando-se o disposto nos n.ºs 2 a 4 do artigo 15.º-J e no artigo anterior.
- 6 - O disposto nos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, aos casos em que a entrada no locado dependa de autorização judicial nos termos da lei.

Artigo 15.º-N

Suspensão da desocupação do locado

- 1 - O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça suspende as diligências para desocupação do locado sempre que o detentor da coisa, ao qual não tenha sido dada a oportunidade de intervir no procedimento



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

especial de despejo, exibir algum dos seguintes títulos, com data anterior ao início daquele procedimento:

- a) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio;
 - b) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do arrendatário, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respectiva notificação ao senhorio, ou de este ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão ou, ainda, de ter reconhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.
- 2 - Tratando-se de arrendamento para habitação, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça suspende as diligências executórias, quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda.
- 3 - Nos casos referidos nos números anteriores, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e adverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que as diligências para a desocupação do locado prosseguem, salvo se, no prazo de 10 dias, requerer ao juiz do tribunal judicial da situação do locado a confirmação da suspensão, juntando ao requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao senhorio ou ao seu representante.
- 4 - Ouvido o senhorio, o juiz do tribunal judicial da situação do locado, no prazo de 5 dias, decide manter suspensas as diligências para a desocupação ou ordena o levantamento da suspensão e a imediata prossecução daquelas.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Artigo 15.º-O

Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação

- 1 - No caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo para a oposição ao procedimento especial de despejo, o arrendatário pode requerer ao juiz do tribunal judicial da situação do locado o diferimento da desocupação, por razões sociais imperiosas, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.
- 2 - O diferimento de desocupação do locado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, devendo o juiz ter em consideração as exigências da boa fé, a circunstância de o arrendatário não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o arrendatário, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas, só podendo ser concedido desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos:
 - a) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do arrendatário, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção;
 - b) Que o arrendatário é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.
- 3 - No caso de diferimento, decidido com base na alínea a) do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período de diferimento, ficando aquele sub-rogado nos direitos deste.

Artigo 15.º-P



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Termos do diferimento da desocupação

- 1 - O requerimento de diferimento da desocupação assume carácter de urgência e é indeferido liminarmente quando:
 - a) Tiver sido apresentado fora do prazo;
 - b) O fundamento não se ajustar a algum dos referidos no artigo anterior;
 - c) For manifestamente improcedente.
- 2 - Se o requerimento for recebido, o senhorio é notificado para contestar, dentro do prazo de 10 dias, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.
- 3 - O juiz deve decidir o pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 20 dias a contar da sua apresentação, sendo, no caso previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.
- 4 - O diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

Artigo 15.º-Q

Impugnação do título para desocupação do locado

- 1 - O arrendatário só pode impugnar o título para desocupação do locado com fundamento na violação do disposto nos artigos 9.º, 10.º e 15.º-D.
- 2 - A impugnação prevista no número anterior é apresentada ao juiz do tribunal judicial da situação do locado, no prazo de 10 dias a contar da deslocação do agente de execução, do notário ou do oficial de justiça ao imóvel para a sua desocupação, ou do momento em que o arrendatário teve conhecimento de ter sido efectuada a sua desocupação, podendo ser acompanhada de cópia do título para desocupação do locado.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

3 - A impugnação observa as seguintes regras:

- a) A prova é oferecida com o requerimento;
- b) A parte requerida é notificada para, em 10 dias, se opor à impugnação e oferecer prova;
- c) A impugnação tem sempre efeito meramente devolutivo, seguindo, com as necessárias adaptações, a tramitação do recurso de apelação, nos termos do Código de Processo Civil.

Artigo 15.º-R

Recurso da decisão judicial para desocupação do locado

Independentemente do valor da causa e da sucumbência, da decisão judicial para desocupação do locado cabe sempre recurso de apelação, nos termos do Código de Processo Civil, o qual tem sempre efeito meramente devolutivo.

Artigo 15.º-S

Uso indevido ou abusivo do procedimento

- 1 - Aquele que fizer uso indevido do procedimento especial de despejo do locado incorre em responsabilidade nos termos da lei.
- 2 - Se o senhorio ou o arrendatário usarem meios cuja falta de fundamento não devessem ignorar ou fizerem uso manifestamente reprovável do procedimento especial de despejo, respondem pelos danos que culposamente causarem à outra parte e incorrem em multa de valor não inferior a 10 vezes a taxa de justiça devida.
- 3 - O disposto no número anterior é ainda aplicável ao detentor do locado ou a qualquer outro interveniente no procedimento especial de despejo que, injustificadamente, obste à efectivação da desocupação do locado.
- 4 - Incorre na prática do crime de desobediência qualificada quem infrinja a decisão judicial de desocupação do locado.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Artigo 15.º-T

Disposições finais

- 1 - Ao procedimento especial de despejo aplica-se, com as necessárias adaptações, e com as seguintes especificidades o regime de acesso ao direito e aos tribunais:
 - a) O prazo previsto no n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 34/2004, de 29 de julho é reduzido para 10 dias;
 - b) Não se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 34/2004, de 29 de julho; e
 - c) Sendo requerido apoio judiciário para dispensa de pagamento ou pagamento faseado das taxas e demais encargos equivale ao pagamento da taxa a que alude o n.º 7 do artigo 15.º-B a junção do documento comprovativo da apresentação do respetivo pedido.
- 2 - Em caso de indeferimento do pedido de apoio judiciário na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado de taxa e demais encargos com o processo, o requerente deve efetuar o pagamento da taxa devida no prazo de 5 dias a contar da data da notificação da decisão definitiva de indeferimento, sob pena de extinção do procedimento ou, caso seja já tenha sido constituído título para desocupação do locado, de pagamento do valor igual a 10 vezes o valor da taxa devida.
- 3 - No procedimento especial de despejo, é obrigatória a constituição de advogado para a dedução de oposição ao requerimento de despejo.
- 4 - As partes têm de se fazer representar por advogado nos actos processuais subsequentes à distribuição no procedimento especial de despejo.
- 5 - Aos prazos do procedimento especial de despejo aplicam-se as regras previstas no Código de Processo Civil, não havendo lugar à sua suspensão durante as férias judiciais, nem a qualquer dilação.
- 6 - Estão sujeitos a distribuição a autorização judicial para entrada imediata no



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

domicílio, a suspensão da desocupação do locado, e o diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, previstos nos artigos 15.º-M a 15.º-P, bem como os demais actos que careçam de despacho judicial.

- 7 - O tribunal competente para todas as questões suscitadas no âmbito do procedimento especial de despejo é o da situação do locado.
- 8 - Os actos a praticar pelo juiz no âmbito do procedimento especial de despejo assumem carácter urgente.
- 9 - É atribuída ao membro do Governo responsável pela área da justiça competência para regulamentar o procedimento especial de despejo, nomeadamente, nas seguintes matérias:
 - a) Aprovação do modelo de requerimento de despejo;
 - b) Forma de apresentação dos requerimentos de despejo, oposição, autorização judicial para entrada imediata no domicílio, suspensão da desocupação do locado e diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação;
 - c) Forma de apresentação da impugnação do título para desocupação do locado e da oposição à mesma;
 - d) Forma de pagamento da caução devida pela dedução de oposição à desocupação do locado;
 - e) Forma de apresentação da contestação do pedido de diferimento da desocupação;
 - f) Modo de designação, substituição e destituição do agente de execução, notário ou oficial de justiça;
 - g) Forma de disponibilização do título de desocupação do locado;
 - h) Comunicações e notificações;
 - i) Fixação de taxas e forma de pagamento;



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- j) Remuneração do agente de execução ou notário ou pagamento de taxa no caso de intervenção de oficial de justiça.

Artigo 6.º

Alteração à organização sistemática da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

1 - A secção III do capítulo II do título I da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, é subdividida em duas subsecções, nos seguintes termos:

- a) A subsecção I tem a epígrafe «Acções judiciais» e é composta pelos artigos 14.º e 14-A.º;
- b) A subsecção II tem a epígrafe «Procedimento especial de despejo» e é composta pelos artigos 15.º a 15.º-T.

2 - São ainda introduzidas as seguintes alterações à organização sistemática do capítulo II do título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro:

- a) A secção II passa a denominar-se «Arrendamento para habitação», deixando de estar dividida em subsecções e sendo composta pelos artigos 30.º a 49.º;
- b) A anterior subsecção II da secção II passa a constituir a secção III, mantendo a epígrafe «Arrendamento para fim não habitacional» e sendo composta pelos artigos 50.º a 56.º;
- c) A anterior secção III passa a constituir a secção IV, mantendo a epígrafe «Transmissão» e continuando a ser composta pelos artigos 57.º e 58.º.

Artigo 7.º

Contagem dos prazos

Aos prazos que já estiverem a decorrer aplica-se a redução de prazos resultante da presente lei, mas os novos prazos só se contam a partir da entrada em vigor desta, a não ser que falte menos tempo para se completarem os prazos em curso.

Artigo 8.º

Tributação de rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

1 – As rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares serão objecto de regime fiscal a fixar em diploma próprio.

2 – O diploma referido no número anterior poderá incluir, designadamente, uma taxa especial de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, visando a uniformização da tributação destes rendimentos com a tributação dos rendimentos de capitais, enquadrado no âmbito do Programa de Assistência Económica e Financeira a Portugal celebrado com a União Europeia, o Fundo Monetário Internacional e o Banco Central Europeu.

Artigo 9.º

Alteração do Estatuto dos Benefícios Fiscais

O artigo 44.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 44.º

[...]

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...].

6 – [...].

7 – [...].

8 – [...].

9 – [...].

10 – Os benefícios constantes das alíneas b) a m) do n.º 1 cessam logo que deixem de verificar-se os pressupostos que os determinaram, devendo os proprietários, usufrutuários



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

ou superficiários dar cumprimento ao disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e os constantes da alínea n) cessam no ano, inclusive, em que os prédios venham a ser desclassificados ou sejam considerados devolutos ou em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

11 – [...].

Artigo 10.º

Contrato de seguro de renda

1 – No prazo de 120 dias será regulado em diploma próprio o regime jurídico do contrato de seguro de renda.

2 - O regime jurídico do contrato de seguro de renda incluirá designadamente as seguintes soluções:

- a) O contrato de seguro de renda terá como objecto principal a cobertura do risco de incumprimento pelo arrendatário da obrigação do pagamento de um certo número de rendas ao proprietário.
- b) As partes no contrato de seguro de renda poderão acordar na cobertura adicional de outros riscos para o proprietário relativos ao arrendamento, designadamente, os danos causados pelo arrendatário no imóvel arrendado e os custos e encargos a incorrer pelo proprietário com o eventual procedimento de despejo do arrendatário e com o ressarcimento de rendas e indemnizações eventualmente devidas.
- c) O contrato de seguro de renda será disponibilizado por empresas de seguro devidamente autorizadas.
- d) O seguro de renda poderá ser contratado como seguro individual ou de grupo.

Artigo 11.º

Disposição transitória



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

1 – Os senhorios que tenham iniciado a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar, podem optar pela continuação da aplicação do referido regime se, no momento da entrada em vigor da presente lei, se verificar uma das seguintes situações:

- a) O período de atualização faseada do valor da renda, em 2, 5 ou 10 anos, se encontre a decorrer;
- b) Estiverem verificados os pressupostos previstos nos artigos 35.º ou 52.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, consoante se trate de arrendamento para habitação ou para fim não habitacional.

2 – A opção prevista no número anterior é comunicada pelo senhorio ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., no prazo de 30 dias a contar da data da entrada em vigor da presente lei.

3- A determinação do RABC durante o ano de 2012 para efeitos do disposto no artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, deve ter em conta os rendimentos do agregado familiar durante ano de 2012, tendo em conta a suspensão do pagamento de subsídios de férias e de Natal ou equivalentes definida no artigo 21.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de Dezembro.

Artigo 12.º

Legislação complementar

O Governo deve, no prazo de 90 dias, adequar à presente lei os seguintes diplomas:

- a) Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação;
- b) Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto, que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda;
- c) Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração;



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

- d)* Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, que aprova e regula as comissões arbitrais municipais.

Artigo 13.º

Norma revogatória

São revogados:

- a)* O n.º 3 do artigo 1095.º, o n.º 2 do artigo 1102.º e o artigo 1104.º do Código Civil;
- b)* A alínea *a)* do n.º 1 do artigo 930.º-B, a alínea *a)* do n.º 2 do artigo 930.º-C e o n.º 5 do artigo 930.º-D do Código de Processo Civil;
- c)* O n.º 6 do artigo 26.º e os artigos 38.º a 49.º, 55.º e 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º.

Artigo 14.º

Republicação

São republicados, na sua redação atual e nos anexos I e II à presente lei, respectivamente, e da qual fazem parte integrante:

- a)* O capítulo IV do título II do livro II do Código Civil;
- b)* O capítulo II do título I e o título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Artigo 15.º

Entrada em vigor

Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.



Assembleia da República

Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local