

**Projeto de Lei n.º 69/XIV/1.ª (PCP)**

**Prolonga os contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários**

Data de admissão: 14.11.2019

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

**Índice**

**I. Análise da iniciativa**

**II. Enquadramento parlamentar**

**III. Apreciação dos requisitos formais**

**IV. Análise de direito comparado**

**V. Consultas e contributos**

**VI. Avaliação prévia de impacto**

**VII. Anexo**

**Elaborado por:** Luís Marques (DAC), Cristina Ferreira e Luísa Colaço (DILP),  
Isabel Pereira (DAPLEN)

**Data:** 10 de janeiro de 2019

## I. Análise da iniciativa

---

- **A iniciativa**

A presente iniciativa legislativa tem por finalidade estabelecer um período mínimo de 10 anos para os contratos de arrendamento celebrados. Assim, os autores propõem a alteração dos artigos 1094.º, 1095.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º e 1101.º do Código Civil.

Na exposição de motivos desta iniciativa legislativa aborda-se as alterações introduzidas no Regime de Arrendamento Urbano (RAU) na XIII Legislatura, bem como as inovações introduzidas com o [Novo Regime do Arrendamento Urbano \(NRAU\)](#), aprovado pela [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#), nomeadamente a liberalização dos valores de renda, a curta duração dos contratos de arrendamento e a agilização dos procedimentos de despejo recorrendo ao Balcão Nacional do Arrendamento. Destaca-se a instabilidade e ansiedade vivida pelas famílias decorrentes da dificuldade em garantir a manutenção dos seus contratos de arrendamento devido à sua curta duração. Finalmente, o projeto de lei estabelece um regime transitório para os contratos de arrendamento ainda existentes até à entrada do NRAU, e que ainda se mantenham em regime vinculativo ou de perpetuidade, mencionando que não lhes são aplicáveis as normas do NRAU.

Para uma melhor compreensão das alterações propostas, apresenta-se, em anexo, um quadro comparativo entre as mesmas e as normas em vigor.

- **Enquadramento jurídico nacional**

O direito à habitação encontra-se consagrado na [Constituição da República Portuguesa](#) em especial no [artigo 65.º](#), que, no seu n.º 1, prevê que «todos têm 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».

No ordenamento nacional, o arrendamento é regulado no Código Civil, nos artigos 1022.º e seguintes e em legislação avulsa, em particular o NRAU<sup>1 2</sup>, que revogou o RAU, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 321-B/90](#), de 15 de outubro, com todas as alterações subsequentes. As remissões legais ou contratuais para o RAU<sup>3</sup> consideram-se feitas para os lugares equivalentes do NRAU, com as adaptações necessárias.

No sentido do acompanhamento da evolução do arrendamento urbano em Portugal, considera-se de interesse a leitura do preâmbulo do [Decreto-Lei n.º 321-B/90](#), de 15 de outubro, na medida em que apresenta a sua evolução legislativa desde as regras presentes no Código de Seabra de 1867, passando pela [Lei n.º 46/85](#), de 20 de setembro até ao texto elaborado em 1990, no contexto da preparação desse decreto-lei.

A Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, reflete uma das [estratégias definidas](#) pelo XVII Governo Constitucional, no sentido de rever a Lei do Arrendamento Urbano, por via da dinamização do mercado do arrendamento, da adoção de novas políticas sociais e requalificação do tecido urbano.

O [NRAU](#) assenta no contrato de arrendamento enquanto modalidade de contrato de locação sobre coisa imóvel e reintroduziu a matéria no [Código Civil](#), reocupando o lugar sistemático que tinha até à entrada em vigor do RAU.

A adoção de medidas com vista à revisão do regime do arrendamento urbano continuou a ser objeto prosseguido pelos decisores políticos. Desde a sua aprovação, as normas relativas ao arrendamento urbano (tanto as que constam do Código Civil como as que constam do NRAU) foram sendo sujeitas a diversas alterações.

---

<sup>1</sup> Texto consolidado, retirado da base de dados dre.pt, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação conferida pela [Declaração de Retificação n.º 24/2006, de 17 de abril](#), pela [Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto](#), pela [Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro](#), pelas [Leis n.ºs 79/2014, de 19 de dezembro](#), [42/2017, de 14 de junho](#), [43/2017, de 14 de junho](#), [12/2019, de 12 de fevereiro](#), pela [Declaração de Retificação n.º 7/2019, de 7 de março](#), pela [Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro](#), e pela [Declaração de Retificação n.º 11/2019, de 4 de abril](#)

<sup>2</sup> Recomenda-se a leitura das normas transitórias inseridas respetivamente no artigo 11.º da [Lei n.º 31/2012](#), de 14 de agosto, e artigo 6.º da [Lei n.º 79/2014](#), de 19 de dezembro.

<sup>3</sup> Texto consolidado da base de dados de legislação da DATAJURIS.

Desta forma, o XIX Governo Constitucional procedeu à concretização das reformas consagradas no capítulo respeitante ao mercado de arrendamento e no Capítulo III, relativo às finanças públicas e crescimento constantes do seu [Programa](#), e das medidas vertidas nas alíneas i) a iv) do ponto 6.1 e nas alíneas ii) e iii) do ponto 6.2 do [Memorando de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional](#), que previam a preparação de legislação em matéria de arrendamento urbano. No capítulo do Programa respeitante ao mercado de arrendamento urbano, lê-se as medidas então propostas pelo Governo da altura:

«(...) a curto, a médio e a longo prazo, o Governo propõe-se tomar um conjunto de medidas com vista à revisão do regime vinculístico, em condições de sustentabilidade social e à criação de condições de confiança para quem queira colocar imóveis no mercado de arrendamento. A saber:

(...)

- Ponderação da revisão da prorrogação legal forçada dos contratos num horizonte de 15 anos (acompanhada da estipulação de regras de proteção social);
- Limitação dos casos de transmissão por morte do contrato de arrendamento para habitação;
- Reforço da liberdade contratual entre as partes na celebração dos contratos de arrendamento.»

Surgiu assim a [Lei n.º 31/2012](#), de 14 de agosto, a qual procedeu à reforma do regime do arrendamento urbano propondo-se encontrar soluções simples, assentes em quatro dimensões essenciais: (i) alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil; (ii) revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; (iii) agilização do procedimento de despejo; e (iv) melhoria do enquadramento fiscal.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Segundo a Exposição de Motivos da [PPL n.º 38/XII-GOV](#) que deu origem à Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Depois de concretizadas as reformas do arrendamento urbano instituídas pela Lei n.º 31/2012, o XIX Governo adotou e promoveu um conjunto de medidas de ajustamento do setor materializadas na [Lei n.º 79/2014](#), de 19 de setembro.

No decurso da XIII Legislatura o regime do arrendamento urbano foi objeto de mais alterações (tanto no âmbito do Código Civil como no âmbito do NRAU), na sequência da apresentação de iniciativas legislativas dos grupos parlamentares e do Governo. Com estas alterações pretendeu-se promover e fortalecer o arrendamento habitacional permanente.

A [Lei n.º 42/2017](#), de 14 de junho aprovou o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local.

A [Lei n.º 43/2017](#), de 14 de junho, procedeu à alteração de normas relativas ao arrendamento urbano constantes do Código Civil, do NRAU e do [regime jurídico das obras em prédios arrendados](#) (RJOPA), aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto.

A [Lei n.º 12/2019](#), de 12 de fevereiro, procedeu à inserção no NRAU da proibição e punição do assédio no arrendamento.

Por fim, a [Lei n.º 13/2019](#), também de 12 de fevereiro, aprovou 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. Destaca-se, neste último diploma, a criação, no [artigo 36.º do NRAU](#), de um regime especial aplicável a contratos de arrendamento habitacionais com arrendatários com mais de 65 anos de idade ou com grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%: (1) no caso de contratos celebrados antes da entrada em vigor Regime do Arrendamento Urbano (RAU), ou seja antes de 14 de novembro de 1990, que já tenham transitado para o NRAU, em que o arrendatário comprove que reside no locado há mais de 15 anos e que, à data da transição, tinha 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 do contrato com fundamento em demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado; (2) no caso de contratos de duração limitada celebrados na vigência do RAU (entre 14 de novembro de 1990 e 27 de junho de 2006) em que o

arrendatário comprove que, à data de entrada em vigor das presentes alterações, residia no locado há mais de 20 anos, tendo idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %, o senhorio apenas se poderá opor se à renovação ou denunciar o contrato com fundamento em demolição ou realização de obras de remodelação ou restauros profundos que obriguem à desocupação do locado.

Na tabela constante do anexo b) transcrevem-se as normas do Código Civil que são pertinentes para a análise da presente iniciativa e apresenta-se, especificamente, as alterações ocorridas ao regime da duração dos contratos:

## II. Enquadramento parlamentar

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

A pesquisa efetuada à base de dados da Atividade Parlamentar (AP) não revelou quaisquer iniciativas legislativas ou petições pendentes sobre a matéria em apreço (prolongamento da duração de contratos de arrendamento), na presente data.

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

Na XIII Legislatura foram apresentadas as seguintes iniciativas legislativas sobre matéria idêntica ou conexa:

- [Projeto de Lei n.º 1203/XIII/4.ª \(PCP\)](#) – Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais. Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;

- [Projeto de Lei n.º 1189/XIII/4.ª](#) - Proceda à interpretação autêntica do n.º 7 do artigo 1041.º do Código Civil, aditado pelo artigo 2.º da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que estabelece 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. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 43/2019, de 21 de junho;

- [Projeto de Lei n.º 1112/XIII/4.ª \(CDS-PP\)](#) - Incentiva o arrendamento de quartos a estudantes, procedendo à alteração do Código do Imposto Municipal sobre as

Projeto de Lei n.º 69/XIV/1.ª (PCP)

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

Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual. Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;

- [Projeto de Lei n.º 1045/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Cria o regime jurídico do arrendamento urbano para efeitos de qualificação, educação e formação. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30, tendo sido rejeitada;

- [Projeto de Lei n.º 1044/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 156/2015 de 10 de agosto para atribuição de um subsídio para o arrendamento para famílias numerosas e monoparentais. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30, tendo sido rejeitada;

- [Projeto de Lei n.º 1043/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Procede à sexta alteração ao novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, para aperfeiçoamento do balcão nacional do arrendamento e atribuição de novas soluções sociais. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro;

- [Projeto de Lei n.º 1040/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Cria o fundo de garantia para o arrendamento. Esta Iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30 e rejeitada;

- [Projeto de Lei n.º 1039/XIII/4.ª \(PSD\)](#) - Cria um Programa de Cooperação entre o Estado e as Autarquias Locais para o aproveitamento do património imobiliário público com vista ao arrendamento. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30, tendo sido rejeitada;

- [Projeto de Lei n.º 864/XIII/3.ª \(PSD\)](#) - Alteração do Código ao Imposto sobre Pessoas Singulares para dedução de encargos com imóveis de jovens até 30 anos com contratos de arrendamento. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30 e rejeitada;

- [Projeto de Lei n.º 853/XIII/3.ª \(BE\)](#) - Estabelece a suspensão de prazos do novo Regime do Arrendamento Urbano e de processos de despejo. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 30/2018, de 16 de julho;

- [Projeto de Lei n.º 852/XIII/3.ª \(PEV\)](#) - Revoga a Lei nº 31/2012 de 14 de agosto (Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano). Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 30, tendo sido rejeitada;

- [Projeto de Lei n.º 850/XIII/3.ª \(BE\)](#) - Estabelece a punição contra-ordenacional por assédio no arrendamento. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro;

Projeto de Lei n.º 69/XIV/1.ª (PCP)

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

- [Projeto de Lei n.º 847/XIII/3.ª \(BE\)](#) - Estabelece medidas de combate à precariedade no arrendamento habitacional (introduz alterações ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, e ao novo regime de arrendamento urbano). Esta iniciativa esteve na origem da Lei 13/2019;
- [Projeto de Lei n.º 821/XIII/3.ª \(CDS-PP\)](#) - Cria um incentivo ao arrendamento habitacional, reduzindo a taxa de tributação autónoma, em sede de IRS, dos rendimentos prediais, resultantes de contratos de arrendamento para habitação, procedendo à alteração do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 17, tendo sido rejeitada;
- [Projeto de Lei n.º 771/XIII/3.ª \(PCP\)](#) - Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação. Esta iniciativa caducou no dia 2019-10-24;
- [Projeto de Lei n.º 770/XIII/3.ª \(PCP\)](#) - Revoga a revisão do regime jurídico do arrendamento urbano aprovado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Esta iniciativa foi sujeita a votação na Reunião Plenária n.º 107, tendo sido rejeitada;
- [Projeto de Lei n.º 723/XIII/3.ª \(PAN\)](#) - Determina que por cada três imóveis em regime de arrendamento local o proprietário deve assegurar que o quarto imóvel seja destinado a arrendamento de longa duração. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 493/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Alargamento dos beneficiários e dos apoios do Programa Porta 65 Jovem -terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro que cria e regula o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 487/XIII/2.ª \(BE\)](#) - Alarga em cinco anos a idade máxima para acesso ao programa de apoio ao arrendamento Porta 65 (terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro). Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 466/XIII/2.ª \(CDS-PP\)](#) - Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, que cria o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens (Porta 65 - Jovem). Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto;



- [Projeto de Lei n.º 420/XIII/2.ª \(CDS-PP\)](#) - Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro - Cria e regula o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por jovens. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 87/2017, de 18 de agosto;
- [Projeto de Lei n.º 325/XIII/2.ª \(BE\)](#) - Prolonga para dez anos o período transitório no Novo Regime do Arrendamento Urbano para salvaguarda dos arrendatários com rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, para os arrendatários com mais de 65 anos, para os arrendatários com deficiência com mais de 60% de incapacidade e para lojas e entidades com interesse histórico e cultural (terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro). Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;
- [Projeto de Lei n.º 313/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Reforça a proteção dos arrendatários em caso de cessação de contrato de arrendamento (Terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro - Novo Regime de Arrendamento Urbano). Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;
- [Projeto de Lei n.º 311/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial. Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;
- [Projeto de Lei n.º 310/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 43/2017, de 14 de junho;
- [Projeto de Lei n.º 309/XIII/2.ª \(PCP\)](#) - Alarga o regime de transmissão por morte do arrendamento para habitação e garante a transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição. Esta iniciativa caducou em 2019-10-24;
- [Projeto de Lei n.º 122/XIII/1.ª \(BE\)](#) - Altera o regime de arrendamento apoiado para uma maior justiça social - primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro. Esta iniciativa esteve na origem da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

Projeto de Lei n.º 69/XIV/1.ª (PCP)

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

- [Projeto de Lei n.º 108/XIII/1.ª \(PCP\)](#) - Suspende a aplicação do Regime do Arrendamento Apoiado (Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro). Esta iniciativa esteve na origem da Lei N.º 32/2016, de 24 de agosto.

Consultada a mesma base de dados, foi encontrada a seguinte petição sobre matéria conexa:

- [Petição n.º 305/XIII/2.ª](#) - Recomenda a adoção de providências com vista a facultar a opção de contratos de consumo e de arrendamento, serem traduzidos para outras línguas, em benefício de turistas e migrantes, cuja apreciação, ocorrida na então Comissão de Economia, Inovação e Obras Públicas, foi concluída a 19 de junho de 2018.

### **III. Apreciação dos requisitos formais**

---

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

A presente iniciativa é subscrita por dez Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português (PCP), ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição](#) e no artigo 118.º do [Regimento da Assembleia da República](#) (RAR), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, nos termos da alínea *b*) do artigo 156.º da Constituição e da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 4.º do RAR.

Assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 119.º do RAR, encontra-se redigido sob a forma de artigos, é precedido de uma breve exposição de motivos e tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal, dando assim cumprimento aos requisitos formais estabelecidos no n.º 1 do artigo 124.º do RAR.

De igual modo, encontram-se respeitados os limites à admissão das iniciativas, previstos no n.º 1 do artigo 120.º do RAR, e, não introduzindo qualquer alteração em matéria de aumento de despesas ou diminuição de receitas no ano económico em curso, não contende com o princípio da “Lei- travão”, previsto no n.º 2 do artigo 120.º do Regimento e n.º 3 do artigo 167.º da Constituição, este projeto de lei parece não infringir

princípios constitucionais e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

Deu entrada a 12 de novembro 2019, tendo sido admitida em 14 de novembro, e baixou, na generalidade, à Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação, tendo sido anunciada nesse mesmo dia.

- **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela [Lei n.º 43/2014, de 11 de julho](#), de ora em diante designada como lei formulário, contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

A presente iniciativa procede à alteração dos artigos 1094.º, 1095.º, 1096.º, 1097.º e 1101.º do Código Civil.

O Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, sofreu já inúmeras alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de Fevereiro, 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, pela Lei n.º 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, pelo Decreto-Lei n.º 199/2003, de 10 de Setembro, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs

263-A/2007, de 23 de Julho, 324/2007, de 28 de Setembro, e 116/2008, de 4 de Julho, pela Lei n.º 61/2008, de 31 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de Maio, pelas Leis n.ºs 29/2009, de 29 de Junho, 103/2009, de 11 de Setembro, 9/2010, de 31 de Maio, 23/2010, de 30 de Agosto, 24/2012, de 9 de Julho, 31/2012 e 32/2012, ambas de 14 de Agosto, 23/2013, de 5 de Março, 79/2014, de 19 de Dezembro, 82/2014, de 30 de Dezembro, 111/2015, de 27 de Agosto, 122/2015, de 1 de Setembro, 137/2015, de 7 de Setembro, 143/2015, de 8 de Setembro, 150/2015, de 10 de Setembro, 5/2017, de 02 de Março, 8/2017, de 03 de Março, 24/2017, de 24 de Maio, 43/2017, de 14 de Junho, 48/2018, de 14 de Agosto, 49/2018, de 14 de Agosto, 64/2018, de 29 de Outubro, 13/2019, de 12 de Fevereiro e pela Lei n.º 85/2019, de 03 de Setembro.

No n.º 1 do artigo 6.º da citada Lei Formulário é estabelecido o dever de indicar, nos diplomas legais que alterem outros, o número de ordem da alteração introduzida e a identificação dos diplomas que procederam a alterações anteriores.

A Lei Formulário foi aprovada e publicada num contexto de ausência de um Diário da República Eletrónico, sendo que, neste momento, o mesmo é acessível universal e gratuitamente.

Assim, por motivos de segurança jurídica, e tentando manter uma redação simples e concisa, parece-nos mais seguro e eficaz não colocar o número de ordem de alteração nem o elenco de diplomas que procederam a alterações quando a mesma incida sobre Códigos, “Leis Gerais”, “Regimes Gerais”, ou leis com estrutura semelhantes.

Relativamente ao título, sugere-se o seguinte:

**Prolonga o prazo mínimo dos contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários, alterando o Código Civil**

Em caso de aprovação em votação final global, a iniciativa deve ser publicada sob a forma de lei na 1.ª série do Diário da República, conforme o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da *lei formulário*, e entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, conforme previsto no artigo 3.º do articulado e no n.º 1 do artigo 2.º da citada *lei formulário*, segundo o qual os atos legislativos “*entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação.*”

Na presente fase do processo legislativo a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões em face da lei formulário.

- **Regulamentação ou outras obrigações legais**

A presente iniciativa não prevê a necessidade de regulamentação posterior das suas normas, nem condiciona a sua aplicação ao cumprimento de qualquer obrigação legal.

#### **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.

##### **ESPAÑA**

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

Até ao final da primeira década do século XXI, o parque habitacional de Espanha era composto por cerca de 25 milhões de casas, das quais cerca de 1/3 constituíam segundas habitações, ou habitações vazias. Dasquelas, só cerca de 13,2% é que se destinavam ao arrendamento.

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 [1964](#), eram muito rígidas no que se refere ao bloqueio dos arrendamentos, uma vez que, por um lado, as 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 alterações<sup>5</sup>, 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](#) (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 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](#) (Disposição final 2.ª da *Ley 4/2013, de 5 de junho*).

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

---

<sup>5</sup> [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](#); e [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](#).

- 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, o 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);
- 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](#) e da [Loi n.º 89-462, de 6 julho de 1989](#), esta extensamente modificada<sup>6</sup>.

---

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



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.

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 arrendamentos 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 arrendamentos submetidos ao regime da lei 89-462.

Segundo o [artigo 10](#), o contrato de arrendamento a proprietários que sejam pessoas singulares tem a duração de pelo menos 3 anos<sup>7</sup>, 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 do [índice de referência dos arrendamentos](#) fixada pelo [INSEE – Instituto Nacional de Estatísticas e Estudos Económicos](#).

Em caso de renovação do contrato, a renda pode ser revista para baixo, caso se trate de uma habitação situada numa das «zonas tensas». Os senhorios têm, neste caso, a possibilidade de instituir um complemento de renda caso o fogo reúna determinadas características de conforto ou de localização, quando comparado com outros fogos situados na mesma zona.

Os [artigos 15](#) e [22](#) da *Lei 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 [Lei 2018-1021](#), de 23 de novembro, também conhecida por *Loi Élan, portant évolution du logement, de*

---

<sup>7</sup> 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.

*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 mobilado), 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*).

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*, na versão dada pelo [artigo 139](#) da lei *Élan*). 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](#) 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](#), alterado pelo o [Housing \(miscellaneous provisions\) Act 2009](#) e pelo [Residential Tenancies Act 2015](#).

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

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](#) com as alterações introduzidas pelo [Residential Tenancies Act 2015](#)). O valor de mercado vem definido no [artigo 24](#) sendo que o [Residential Tenancies Board \(RTB\)](#) publica a cada trimestre o [índex](#) 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 a propriedade dentro de 9 meses (no entanto, esse motivo não se aplica se o proprietário planear vender 10 ou mais fogos em um empreendimento num período de 6 meses).

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

O contrato pode ainda ser resolvido por acordo entre as partes, a todo o tempo, e no final do prazo, por iniciativa de qualquer uma delas.

Os sítios da internet [Citizens's Information](#) e o [Threshold](#) 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

O Presidente da Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP).

A ANMP no seu [parecer](#) entende que “os efeitos decorrentes das alterações introduzidas em 2017 e 2018, nesta matéria, carecem ainda de amadurecimento para que se possa proceder a uma eventual reavaliação, podendo a antecipação de medidas criar uma esfera de proteção excessiva que não equilibre adequadamente, por um lado, a garantia do direito à habitação com a necessidade, por outro (assumida e importantíssima), de dinamização do mercado do arrendamento e respetiva importância

na concretização – para todas as famílias e cidadãos – desse mesmo direito à habitação.”

### **Consultas facultativas**

Atendendo à matéria em causa, a Comissão pode, se assim o deliberar, solicitar os pareceres escritos do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., bem como de 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, considera-se que a iniciativa legislativa tem uma valorização neutra, dado que a totalidade das categorias e indicadores analisados, assumem essa valorização.

### **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. A presente iniciativa não nos suscita questões relacionadas com a utilização de linguagem discriminatória.

## **VII. Anexos**

a) Quadro comparativo entre as alterações propostas e as normas em vigor:

| Código Civil (versão atual) | PJL N.º 69/XIV/1.ª |
|-----------------------------|--------------------|
| 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 - Revogado.</p> <p>3 - Revogado.</p>   |
| <p>Artigo 1095.º</p> <p>Estipulação de prazo certo</p>  |   |
| <p>1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.</p> <p>2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a um nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.</p> <p>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.</p> | <p>1 - As partes podem estipular um prazo para a duração efetiva dos arrendamentos urbanos para habitação, desde que a respetiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.</p> <p>2 - O prazo inicial referido no número anterior não pode ser inferior a 10 anos nem superior a 30 anos, considerando-se ampliado ou reduzido aos limites mínimo e máximo quando fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.</p> <p>3 - Revogado.</p> |
| <p>Artigo 1096.º</p> <p>Renovação automática</p>  |   |
| <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 - Os contratos celebrados nos termos do artigo 1095.º renovam-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos mínimos de 10 anos, se outro superior não estiver especialmente previsto, e quando não sejam denunciados por qualquer das partes.</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 - Revogado.</p> <p>3 - (...).</p>  |
| <p>Artigo 1097.º</p> <p>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>1 - A oposição à renovação do contrato pelo senhorio só pode ser feita mediante notificação judicial avulsa requerida com um ano de antecedência sobre o fim do prazo ou da sua renovação, donde conste de forma expressa o fundamento da oposição sob pena de ineficácia.</p> <p>2 - A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos pelo menos 10 anos da celebração do mesmo.</p> <p>3 - A oposição à renovação do contrato, não pode ser exercida se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, ou se encontre na situação de reforma por invalidez ou sofra de incapacidade para o trabalho, ou permaneça nessa qualidade no imóvel há pelo menos 30 anos.</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>4 - Revogado.</p>   |
| <p style="text-align: center;">Artigo 1098.º<br/>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>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>1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática ou denunciar o contrato nos termos do artigo 1096.º, bem como revogar o contrato, a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar ao senhorio, com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que se operam os efeitos.</p> <p>2 - (...).</p> <p>3 - Revogado.</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>4 - (...).</p> <p>5 - A denúncia do contrato, nos termos dos números anteriores, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.</p> <p>6 - (...).</p> |
| <p>Artigo 1101.º</p> <p>Denúncia pelo senhorio</p>  |  |
| <p>O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:</p> <p>a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;</p> <p>b) Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento;</p> <p>c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco</p>   | <p>1 - (Atual corpo do artigo).</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>anos sobre a data em que pretenda a cessação.</p> | <p>2 - O direito de denúncia do contrato previsto nas alíneas a) e b) do número anterior, não pode ser exercido, salvo acordo das partes, se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, ou se encontre na situação de reforma por invalidez ou sofra de incapacidade para o trabalho, ou permaneça nessa qualidade no imóvel há pelo menos 30 anos, salvo acordo escrito das partes.</p> <p>3 - O direito de denúncia com base na alínea c) tem de ser exercido mediante notificação judicial avulsa ao arrendatário na qual conste expressamente o fundamento da denúncia, sob pena de ineficácia.»</p> |
|--|--|

- b) Normas do Código Civil que são pertinentes para a análise da presente iniciativa - especificamente, as alterações ocorridas ao regime da duração dos contratos:

| <p align="center"><u>Artigo 1094.º</u><br/><u>Tipos de contratos</u></p> |   |
|--|---|
| <p><b>Versão de 2006</b></p>   | <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 tem-se como celebrado por duração indeterminada.</p>                   |
| <p><b>Versão de 2012</b></p>   | <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 com prazo certo, pelo período de dois anos.</p> |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Versão de 2017 e atual</b> | <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> |
|-------------------------------|--|

| <u>Artigo 1095.º</u><br><u>Estipulação de prazo certo</u> |   |
|---|---|
| <b>Versão de 2006</b>                                     | <p>1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.</p> <p>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, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.</p> <p>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.</p>  |
| <b>Versão de 2012</b>                                     | <p>1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.</p> <p>2 - O prazo referido no número anterior não pode ser superior a 30 anos, considerando-se automaticamente reduzido ao referido limite quando o ultrapasse.</p> <p>3 - (Revogado.)</p>   |
| <b>Versão de 2019 e atual</b>                             | <p>1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.</p> <p>2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a um nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.</p> <p>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.</p> |

| <u>Artigo 1096.º</u><br><u>Renovação automática</u> |  |
|---|--|
| <b>Versão de 2006</b>                               | <p>1 - Exceto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos.</p> <p>2 - Qualquer das partes se pode opor à renovação, nos termos dos artigos seguintes.</p> |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Versão de 2012</b>         | <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, sem prejuízo do disposto no número seguinte.</p> <p>2 - Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos celebrados por prazo não superior a 30 dias.</p> <p>3 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação, nos termos dos artigos seguintes.</p>                             |
| <b>Versão de 2019 e atual</b> | <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>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><u>Artigo 1097.º</u></p> <p><u>Oposição à renovação deduzida pelo senhorio</u></p> |   |
|---|---|
| <b>Versão de 2006</b>   | O senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato.  |
| <b>Versão de 2012</b>   | <p>1 - O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.</li> </ul> <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> |
| <b>Versão de 2019 e atual</b>   | <p>1 - O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <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><u>Artigo 1098.º</u></p> <p><u>Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário</u></p> |   |
|--|---|
| <b>Versão de 2006</b>  | <p>1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato.</p> <p>2 - Após seis meses de duração efetiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.</p> <p>3 - 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.</p>   |
| <b>Versão de 2012</b>  | <p>1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.</li> </ol> <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> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;</li> </ol> |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
|                                      | <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.</p>  |
| <p><b>Versão de 2019 e atual</b></p> | <p>1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;</li> <li>b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.</li> </ul> <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</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | 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. |
|--|--|

| <u>Artigo 1101.º</u><br><u>Denúncia pelo senhorio</u> |  |
|---|--|
| <b>Versão de 2006</b>                                 | O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:<br>a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;<br>b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos;<br>c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.   |
| <b>Versão de 2012</b>                                 | O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:<br>a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;<br>b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado;<br>c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação.   |
| <b>Versão de 2019 e atual<sup>8</sup></b>             | O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:<br>a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;<br>b) Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento;<br>c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação. |

<sup>8</sup> Recomenda-se a leitura da disposição transitória inserida no artigo 14.º da [Lei n.º 13/2019](#), de 12 de fevereiro.