

## Projeto de Lei n.º 25/XV/1.ª (PCP)

### Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano

#### **Título:**

Data de admissão: 8 de abril de 2022

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

## ÍNDICE

- I. A INICIATIVA
- II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS
- III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL
- IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL
- V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR
- VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS
- VII. AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMPACTO
- VIII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

## I. A INICIATIVA

---

A presente iniciativa incide sobre o regime do arrendamento urbano, propondo a alteração de três diplomas legais sobre a matéria [[Código Civil \(CC\)](#), [Novo Regime do Arrendamento Urbano](#) (NRAU) e [Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto](#)]<sup>1</sup>.

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

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

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

A iniciativa em apreço pretende alterar os artigos [1051.º](#), [1076.º](#), [1081.º](#), [1094.º](#), [1096.º](#), [1097.º](#), [1098.º](#), [1102.º](#) e [1103.º](#) do Código Civil e os artigos [14.º - A](#) e [57.º](#) do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. A iniciativa legislativa procede também ao aditamento dos artigos [14.º - B](#) e [34.º - A](#) ao NRAU, bem como à alteração dos artigos [2.º](#) e [3.º](#) do Regime de Celebração do Contrato de Arrendamento Urbano.

Por fim, a iniciativa *sub judice* revoga os artigos [15.º](#), [15.º- A](#), [15.º- B](#), [15.º - C](#), [15.º- D](#), [15.º- E](#), [15.º- F](#), [15.º- G](#), [15.º- H](#), [15.º- I](#), [15.º- J](#), [15.º- K](#), [15.º- L](#), [15.º- M](#), [15.º- N](#), [15.º- O](#), [15.º- P](#), [15.º- Q](#), [15.º- R](#) e [15.º- S](#) do NRAU.

---

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

O quadro comparativo que segue em anexo ilustra bem as alterações propostas no projeto de lei em análise.

## II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

---

### ▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa em apreciação é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português (PCP), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição](#)<sup>2</sup> e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#)<sup>3</sup> (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea *b*) do artigo 156.º da Constituição e *b*) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea *g*) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea *f*) do artigo 8.º do Regimento.

A iniciativa assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento. Encontra-se redigida sob a forma de artigos, é precedida de uma breve exposição de motivos e tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal, cumprindo assim os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

São também respeitados os limites à admissão da iniciativa estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que esta parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 4 de abril de 2022, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). A 8 de abril foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª), por despacho do Presidente da Assembleia da República, tendo sido anunciado na sessão plenária do dia 13 de abril.

---

<sup>2</sup> Hiperligação para o sítio da *internet* da Assembleia da República.

<sup>3</sup> Hiperligação para o sítio da *internet* da Assembleia da República.

## ▪ Verificação do cumprimento da lei formulário

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, conhecida como [lei formulário](#)<sup>4</sup> contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

O título da presente iniciativa legislativa - «Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano» - traduz o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário. Em caso de aprovação, o título poderá ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

A presente iniciativa procede à alteração do CC, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, e do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, tendo o proponente optado por não referir o número de ordem de alteração ou o elenco das alterações anteriores.

Apesar de o n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário estabelecer que os «diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas», 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», «Regimes Jurídicos» ou atos legislativos de estrutura semelhante.

Em caso de aprovação, esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª série do *Diário da República*, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

---

<sup>4</sup> Hiperligação para o sítio da *internet* da Assembleia da República.

No que diz respeito à entrada em vigor, aplica-se o n.º 2 do artigo 2.º da referida lei formulário, segundo o qual «Na falta de fixação do dia, os diplomas referidos no número anterior entram em vigor, em todo o território nacional e no estrangeiro, no 5.º dia após a publicação».

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

#### ▪ **Conformidade com as regras de legística formal**

A elaboração de atos normativos da Assembleia da República deve respeitar regras de legística formal, constantes do [Guia de Legística para a Elaboração de Atos Normativos](#)<sup>5</sup>, por forma a garantir a clareza dos textos normativos, mas também a certeza e a segurança jurídicas.

Nesse sentido, cumpre assinalar que o título da iniciativa em apreço deve indicar todos os diplomas que altera, do seguinte modo: «Alteração ao Código Civil e ao Novo Regime do Arrendamento Urbano».

Também na parte inicial da iniciativa deve ser incluído um artigo que identifique o seu objeto, determinando o seguinte: «A presente lei altera o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, e o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro».

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos suscita outras questões pertinentes no âmbito da legística formal, sem prejuízo da análise mais detalhada a ser efetuada no momento da redação final.

### **III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL**

---

O direito à habitação está constitucionalmente consagrado no capítulo dos direitos e deveres sociais, estatuidando para o efeito o [artigo 65.º](#) da Constituição que «Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em

---

<sup>5</sup> Hiperligação para o sítio da *internet* da Assembleia da República.

condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar».

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

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

A matéria objeto da presente iniciativa legislativa - Regime do Arrendamento Urbano - tem o seu enquadramento legal disperso por vários diplomas, desde logo o [CC](#),<sup>6</sup> em especial nos [artigos 1022.º a 1120.º](#).

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

O diploma central nesta matéria consiste no NRAU, que foi aprovado pela [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro (versão consolidada), o qual tem sido objeto das modificações seguintes:

1. [Declaração de Retificação n.º 24/2006](#), de 17 de abril;

---

<sup>6</sup> Texto consolidado retirado do sítio da *internet* do [Diário da República Eletrónico](#). Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 09/05/2022.

2. [Lei n.º 31/2012](#), de 14 de agosto<sup>7</sup>, que «Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro»;
3. [Lei n.º 79/2014](#), de 19 de dezembro, que «Revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil e procedendo à segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, à terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto<sup>8</sup>, e à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 158/2006](#), de 8 de agosto<sup>9</sup>»;
4. [Lei n.º 42/2017](#), de 14 de junho, que estabelece o «Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local (terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e quarta alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados)»;
5. [Lei n.º 43/2017](#), de 14 de junho, que «Altera o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, procede à quarta alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados»;
6. [Lei n.º 12/2019](#), de 12 de fevereiro<sup>10</sup>, que «Proíbe e pune o assédio no arrendamento, procedendo à quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro»;
7. [Lei n.º 13/2019](#), de 12 de fevereiro<sup>11</sup>, que prevê «Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade»;
8. [Lei n.º 2/2020](#), de 31 de março, que aprova o «Orçamento do Estado para 2020», e cujo [artigo 401.º](#) alterou o [artigo 35.º](#) da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

---

<sup>7</sup> Retificada pela [Declaração de Retificação n.º 59-A/2012](#), de 12 de outubro.

<sup>8</sup> Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

<sup>9</sup> Aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda

<sup>10</sup> Retificada pela [Declaração de Retificação n.º 7/2019](#), de 7 de março.

<sup>11</sup> Retificada pela [Declaração de Retificação n.º 11/2019](#), de 4 de abril.

Um diploma considerado pelos proponentes da iniciativa é a [Lei n.º 13/2019](#), de 12 de fevereiro, sobre as «Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade», nomeadamente a norma transitória do artigo 14.º, n.º 3, que prevê a repriminção do n.º 3 do [artigo 1095.º](#) e o [artigo 1104.º](#) do CC na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. Este diploma procedeu nomeadamente: à alteração ao CC - [artigos 1041.º](#), [1069.º](#), [1074.º](#), [1083.º](#), [1095.º](#), [1096.º](#), [1097.º](#), [1098.º](#), [1101.º](#), [1103.º](#), [1104.º](#) e [1110.º](#); e à quinta alteração ao NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

É importante reter, visto ser alvo de proposta de alteração pela iniciativa em apreço, o diploma que prevê o «Regime de celebração do contrato de arrendamento urbano», aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 160/2006](#), de 8 de agosto (versão consolidada).

O diploma sofreu uma modificação, tendo sido alterados os artigos 1.º a 3.º e republicado, pelo [Decreto-Lei n.º 266-C/2012](#), de 31 de Dezembro<sup>12</sup>.

O [Balcão Nacional do Arrendamento](#) tem competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

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

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

Foi assim criado, pelo [Decreto-Lei n.º 1/2013](#), de 7 de janeiro, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ), o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA),

---

<sup>12</sup> Procede à adaptação à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.



enquanto secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

O [Portal da Habitação](#) dispõe de informação pertinente sobre a matéria, contendo legislação e documentação.

## IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

### ▪ **Âmbito internacional**

#### **Países analisados**

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a: Espanha, França e Irlanda.

#### **ESPANHA**

De acordo com o disposto no [artículo 47](#) da [Constitución Española](#)<sup>13</sup>, é garantido a todos o direito a usufruir de uma habitação digna e adequada, cabendo aos poderes públicos a promoção das condições e do enquadramento legal com vista à prossecução desse objetivo. As leis de arrendamento urbano (LAU) de 1946<sup>14</sup>, 1956<sup>15</sup> e, principalmente, a de 1964<sup>16</sup>, eram muito rígidas no que se refere ao bloqueio dos arrendamentos, uma vez que, por um lado, as rendas estavam praticamente congeladas (dado que a sua atualização dependia de decisão governamental), 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](#)<sup>17</sup>, verificou-se uma alteração substancial ao nível do tratamento do regime do arrendamento urbano com a total liberalização do mercado, 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, de*

---

<sup>13</sup> Diplomas consolidados retirado do portal *oficial boe.es*. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 16/05/2022.

<sup>14</sup> [Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos](#).

<sup>15</sup> [Decreto de 13 de abril de 1956 por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos](#).

<sup>16</sup> [Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos](#).

<sup>17</sup> [Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica](#).

30 de abril (os chamados de «renda antiga»<sup>18</sup>) 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.

Por forma a 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 2/1985, de 30 de abril*, supracitado, mas dando sempre prioridade à liberdade contratual entre as partes.

Em face das temáticas abordadas na presente iniciativa legislativa, cumpre mencionar as seguintes disposições deste diploma, respetivamente:

- Nos termos do [artículo 9](#), onde refere o estabelecimento de um prazo mínimo de duração do contrato, por forma a contribuir para uma estabilidade dos agregados familiares, possibilitando-lhes uma alternativa real à aquisição de casa própria<sup>19</sup>;
- Ainda nos termos do referido artigo 9, reconhece-se a 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<sup>20</sup>;
- Nos termos do [artículo 10](#), a 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;
- Nos termos do [artículo 11](#), 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

---

<sup>18</sup> Com rendas baixas e sujeitos a transmissão forçada aos descendentes dos arrendatários.

<sup>19</sup> Apesar deste normativo 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.

<sup>20</sup> O n.º 3 do artigo 9, refere 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.

- 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;
- Nos termos dos artigos [17](#) e [18](#), referentes à matéria da determinação e da atualização dos valores das rendas, ocorrendo segundo o convencionado por acordo entre as partes. Na ausência de estipulação, estas atualizam-se por referência anual ao [Índice de Garantia de Competitividade](#)<sup>21</sup>, criado nos termos da [Ley 2/2015, de 30 de marzo](#);
  - Nos termos do [artículo 27](#), onde se prevê as situações de incumprimento de obrigações que podem conduzir à denúncia do contrato de arrendamento.

No âmbito desta temática, cumpre ainda fazer referência o enquadramento legal que decorre da [Ley 4/2013, de 4 de junio](#)<sup>22</sup>, no âmbito da sua [Disposición final 2.ª](#), cumpre ainda relevar o contexto legal aplicável aos casos de venda da propriedade arrendada, em cujo contrato só subsiste se estiver registado no Registo de propriedade dos contratos de arrendamento urbano, regime previsto nos termos o [Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero](#)<sup>23</sup>.

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 através do [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de março, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#), diploma cujas principais alterações introduzidas consistiram nas modificações a diversos diplomas, entre os quais salientamos as alterações à [Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#), supracitada, para além de [alterações](#) à [Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil \(artículos 249](#)<sup>24</sup>, [440](#)<sup>25</sup>, [441](#)<sup>26</sup>, [549](#)<sup>27</sup> e [686](#)<sup>28</sup>).

## FRANÇA

---

<sup>21</sup> Retirado do sítio da Internet do *ine.es*. Consultas efetuadas a 16/05/2022

<sup>22</sup> [Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas](#).

<sup>23</sup> [Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos](#).

<sup>24</sup> No que concerne às disposições constantes do seu n.º 6.

<sup>25</sup> No que concerne às disposições constantes dos seus n.ºs 3 e 4.

<sup>26</sup> No que concerne às disposições constantes do seu n.º 5.

<sup>27</sup> No que concerne às disposições constantes do seu n.º 4.

<sup>28</sup> No que concerne às disposições constantes do seu n.º 1.

O regime do arrendamento urbano para habitação decorre da [Loi n.º 86-1290 de 23 de dezembro de 1986](#)<sup>29</sup> e da [Loi n.º 89-462, de 6 julho de 1989](#)<sup>30</sup>, esta extensamente modificada<sup>31</sup>. 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. Este 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 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 deste diploma 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 dispenderem 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 [article 3](#)<sup>32</sup> da *Loi n.º 89-462, du 6 juillet 1989*, na redação que lhe foi dada pela lei *Alur*, lista os elementos que devem constar do contrato de arrendamento, dos quais se destaca a duração do

---

<sup>29</sup> Diplomas consolidados retirado do portal oficial [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 16/05/2022.

<sup>30</sup> *Loi n.º 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n.º 86-1290 du 23 décembre 1986*.

<sup>31</sup> *Loi n.º 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière*.

<sup>32</sup> Artigo alterado pelas [Lois n.º 2018-1021](#), 23 novembro e [n.º 2019-1147](#), de 8 de novembro.

contrato e o montante a pagar e condições da sua revisão, 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, contudo abrange todos os arrendamentos submetidos ao regime da *Loi n.º 89-462, du 6 juillet 1989*.

Ainda no quadro da *Loi n.º 89-462, du 6 juillet 1989*, importa adicionalmente relevar o disposto no [article 10](#), onde se define que o contrato de arrendamento a proprietários que sejam pessoas singulares tem a duração de pelo menos 3 anos<sup>33</sup>, podendo ser convencionado outro prazo nunca inferior a um ano, nos termos do [article 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](#)<sup>34</sup> fixada pelo [INSEE – Instituto Nacional de Estatísticas e Estudos Económicos](#).<sup>35</sup>

Os artigos [15](#) e [22](#) da *Loi n.º 89-462, du 6 juillet 1989*, conjugados com as disposições constantes da *Loi 86-1290, du 23 décembre 1986*, da [Loi 75-1351, du 31 décembre 1975](#) e da [Loi 48-1360, du 1 septembre 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

<sup>33</sup> A lei prevê que no caso de os senhorios serem pessoas coletivas o prazo do contrato de arrendamento seja de 6 anos, renováveis ou não, dependendo do estipulado pelas partes.

<sup>34</sup> Retirado do sítio da *internet* do *insee.fr*. Consultas efetuadas a 17/05/2022.

<sup>35</sup> Retirado do sítio da *internet* do *insee.fr*. Consultas efetuadas a 17/05/2022.

sua própria residência ou alguém da sua família, para o vender ou por um motivo sério e legítimo.

Adicionalmente, cumpre também relevar a [Loi 2018-1021 du novembre 2018](#)<sup>36</sup>, *portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)*. Este diploma reflete a «estratégia habitacional» do governo e abrange áreas tão diversas como o ordenamento do território, o planeamento urbano, a construção, a habitação social, o respeito pelo meio ambiente, o alojamento local, o despejo por ocupações ilegais, o condomínio, o combate à habitação indigna e a tecnologia digital. O [article 118](#) deste diploma promove ainda uma alteração à *Loi n.º 89-462, du 6 juillet 1989*, no sentido para evitar ações de despejos, incluindo a consideração de um possível procedimento de sobre-endividamento, consagrado no seu [article 24](#).

Este diploma cria também 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. É ainda criado um sistema experimental de controlo dos arrendamentos, através dos artigos [139](#) e [140](#), nomeadamente no que concerne à supervisão das denominadas «zonas tensas», impondo multas pesadas para os senhorios não cumpridores.

Por fim, o governo é autorizado a definir um sistema de incentivo a ferramentas digitais para arrendamentos de habitações vazias ou mobiladas, nos termos do [article 128](#), facilitando adicionalmente a entrega desmaterializada dos documentos anexos ao contrato de arrendamento (o chamado [arrendamento digital](#)<sup>37</sup>).

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

---

<sup>36</sup> *LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1)*.

<sup>37</sup> Retirado do sítio da *internet* do *gouvernement.fr*. Consultas efetuadas a 17/05/2022.

[Code civil](#), do [Code de la construction et de l'habitation](#) e do [Code de la sécurité sociale](#). No portal do [Service-Public-logement](#)<sup>38</sup> encontra-se, de forma detalhada e completa, toda a informação respeitante a esta matéria.

## IRLANDA

O regime jurídico aplicável ao mercado de arrendamento, anteriormente enquadrado no âmbito do [Landlord and Tenant Act 1967 a 1994](#), deu lugar em 2004 ao [Residential Tenancies Act 2004](#)<sup>39</sup>, o qual até à data foi objeto de [diversas alterações](#). Com a reforma de 2015, o governo irlandês teve como objetivo travar o constante aumento das rendas para fins habitacionais e aprovar um regime mais transparente nas relações entre senhorio e inquilino.

A renda é estabelecida através de negociação entre as partes mas o seu montante não pode ser acima do definido pelos valores de mercado ([artigo 19 e seguintes](#) do [Residential Tenancies Act 2004](#)). O valor de mercado vem definido no [artigo 24](#) sendo que o [Residential Tenancies Board \(RTB\)](#)<sup>40</sup> publica a cada trimestre o [índice](#)<sup>41</sup> de referência dos valores das rendas praticados no mercado.

Com o regime de 2004 a renda era atualizada a cada 12 meses, contudo, a partir de 2015, essa atualização passou a ter lugar só a cada 24 meses, excetuando os casos em que tenha havido acordo escrito entre as duas partes relativamente à aplicação 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:

---

<sup>38</sup> Retirado do sítio da *internet* do [service-public.fr](#). Consultas efetuadas a 17/05/2022.

<sup>39</sup> Diplomas consolidados retirado do portal oficial [irishstatutebook.ie](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 17/05/2022.

<sup>40</sup> Retirado do sítio da *internet* do [rtb.ie](#). Consultas efetuadas a 17/05/2022.

<sup>41</sup> Retirado do sítio da *internet* do [rtb.ie](#). Consultas efetuadas a 17/05/2022.

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

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

- se precisar do imóvel para a sua habitação ou de um dos seus familiares imediatos;
- se pretende fazer obras que obriguem a saída do inquilino;
- se pretende alterar o fim a que se destina o imóvel, convertendo o arrendamento de habitacional em comercial.

Os sítios da *internet* [Citizens's Information](#)<sup>42</sup> e o [Threshold](#)<sup>43</sup> 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. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

---

### ▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP) verificou-se que, neste momento, sobre matéria idêntica ou conexas, não se encontram iniciativas ou petições em tramitação.

### ▪ Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)

A consulta à mesma base permitiu constatar que, na XIV Legislatura, existiram, os seguintes antecedentes parlamentares, sobre matéria idêntica ou conexas:

- (i) [Projeto de Lei 14/XIV/1.ª](#) (PCP) - «Extingue o Balcão Nacional do Arrendamento e repõe o procedimento especial de despejo por via judicial (Sétima alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho,

---

<sup>42</sup> Retirado do sítio da *internet* do [citizensinformation.ie](#). Consultas efetuadas a 17/05/2022.

<sup>43</sup> Retirado do sítio da *internet* do <https://www.threshold.ie>. Consultas efetuadas a 17/05/2022.



- Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro e pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro - Novo Regime de Arrendamento Urbano), esta iniciativa caducou em 28 de março de 2022;
- (ii) [Projeto de Lei 69/XIV/1.ª](#) (PCP) - «Prolonga os contratos de arrendamento para 10 anos, garantindo maior estabilidade aos arrendatários, estando em fase de apreciação na generalidade», esta iniciativa caducou em 28 de março de 2022;
  - (iii) [Projeto de Lei 157/XIV/1.ª](#) (PCP) - «Alteração ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação», esta iniciativa caducou em 28 de março de 2022;
  - (iv) [Projeto de Lei 171/XIV/1.ª](#) (PCP) - «Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais», esta iniciativa caducou em 28 de março de 2022;
  - (v) [Projeto de Lei 249/XIV/1.ª](#) (BE) - «Estabelece a moratória aos processos de despejo decorrentes da liberalização da Lei do Arrendamento Urbano até à construção de um robusto parque habitacional público», esta iniciativa caducou em 28 de março de 2022;
  - (vi) [Projeto de Lei 368/XIV/1.ª](#) (PS) - «Procede à terceira alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, alterada pelas Leis n.ºs 4-A/2020 e 4-B/2020, ambas de 6 de abril, que aprova medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19», que deu origem à [Lei 14/2020](#), de 9 de maio;
  - (vii) [Projeto de Lei 387/XIV/1.ª](#) (PCP) - «Estabelece um regime excepcional no arrendamento habitacional e não habitacional no caso de comprovada diminuição de rendimento», o qual foi rejeitado em sede de votação na generalidade, no dia 21 de maio de 2021, com os votos contra do PS, PSD, CDS-PP, PAN e com a abstenção da IL;
  - (viii) [Projeto de Lei 483/XIV/1.ª](#) (BE) - «Alarga o regime extraordinário de proteção dos arrendatários (4.ª alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)», que deu origem à [Lei 58-A/2020](#), de 30 de setembro;
  - (ix) [Projeto de Lei 488/XIV/1.ª](#) (PCP) - «Alarga o regime extraordinário de proteção aos arrendatários até 31 de dezembro de 2021 e define o prazo para entrega de candidaturas para apoio financeiro do IHRU até 31 de dezembro de 2020», que deu origem à [Lei 58-A/2020](#), de 30 de setembro;

- (x) [Projeto de Lei 496/XIV/1.<sup>a</sup>](#) - «Altera o Código Civil, garantindo a não discriminação no acesso ao arrendamento por quem detém animais de companhia», esta iniciativa caducou em 28 de março de 2022;
- (xi) [Projeto de Lei 596/XIV/2](#) (BE) – «Alarga o regime extraordinário de proteção dos arrendatários (7.<sup>a</sup> alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março)», que deu origem à [Lei 75-A/2020](#), de 30 de dezembro;
- (xii) [Projeto de Lei 909/XIV/2.<sup>a</sup>](#) (PCP) - «Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano, estando em fase de apreciação na generalidade», o qual foi rejeitado em sede de votação na generalidade, em sede de votação na generalidade no dia 17 de setembro de 2021, com os votos contra do PS, PSD, CDS-PP, PAN, CH, IL e Cristina Rodrigues (Ninsc) e a favor do BE, PCP, PEV e Joacine Katar Moreira (Ninsc);
- (xiii) [Proposta de Lei 47/XIV/1.<sup>a</sup>](#) (GOV) - «Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico de arrendamento forçado», que deu origem à [Lei 68/2020](#), de 05 de novembro;
- (xiv) [Proposta de Lei 32/XIV/1.<sup>a</sup>](#) (GOV) - «Altera o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19», que deu origem à [Lei 17/2020](#), de 29 de maio;
- (xv) [Proposta de Lei 21/XIV/1.<sup>a</sup>](#) (GOV) - «Estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19», que deu origem à [Lei 4-C/2020](#), de 6 de abril;
- (xvi) [Proposta de Lei 18/XIV/1.<sup>a</sup>](#) (GOV) - «Estabelece um regime excecional e temporário de caducidade e da oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, atendendo à pandemia da doença COVID-19», que deu origem à [Lei 4-A/2020](#), de 6 de abril.

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

## VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

---

### ▪ Consultas obrigatórias

O Presidente da 6.<sup>a</sup> Comissão, Deputado Afonso Oliveira, promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela [Associação Nacional de Municípios Portugueses](#)<sup>44</sup> (ANMP) e pela [Associação Nacional de Freguesias](#)<sup>45</sup> (ANAFRE).

A ANAFRE no seu [parecer](#) refere que as freguesias não têm intervenção direta nesta matéria, pelo que, considera que não deve emitir parecer sobre o presente projeto de lei.

A ANMP concluiu o seu [parecer](#) ao afirmar que «acompanha as motivações da presente iniciativa legislativa, uma vez que se verifica que na generalidade dos Municípios há crescentes necessidades de habitação a suprir, muitas delas resultantes de denúncias de contratos de arrendamento, pelo que se considera essencial haver uma reavaliação da reforma em curso, para a qual releva a presente iniciativa legislativa, emitindo, nestes termos, a ANMP, parecer favorável ao projeto de lei em audição.»

### ▪ Consultas facultativas

Atendendo à matéria em causa a Comissão pode, se assim o deliberar, solicitar pareceres escritos ao [Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.](#)<sup>46</sup>, ao [Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I. P.](#)<sup>47</sup> e à [Direção-Geral da Administração da Justiça](#)<sup>48</sup>, bem como às associações de inquilinos e de proprietários.

## VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO <sup>49</sup>

---

FIDALGO, Vítor Palmela - Estado atual do regime da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e atualização das rendas. **Revista da Faculdade de**

---

<sup>44</sup> [Home - Portal Institucional \(anmp.pt\)](#)

<sup>45</sup> <http://anafre.pt/home>

<sup>46</sup> <http://www.ihru.pt/>

<sup>47</sup> [Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça | Justiça.gov.pt \(justica.gov.pt\)](#)

<sup>48</sup> [Direção-Geral da Administração da Justiça | DGAJ.justica.gov.pt](#)

<sup>49</sup> Atendendo ao tema em causa, não é possível apresentar toda a bibliografia relevante disponível na coleção da Biblioteca Passos Manuel, resumindo-se este contributo a alguns dos documentos mais recentes nesta área. Para uma informação bibliográfica mais completa deverá ser consultado o catálogo da Biblioteca.

**Direito da Universidade de Lisboa.** Lisboa. ISSN 0870-3116. Vol. 60, nº 1 (2019), p. 147-169. Cota: RP-226.

Resumo: «O presente estudo tem como objetivo estabelecer uma análise do estado atual do regime da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e atualização das rendas, no que diz respeito aos contratos de renda mesmo celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) e aos contratos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, dando especial enfoque às recentes alterações levadas a cabo pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.»

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

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

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

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

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

Resumo: No presente artigo o autor tece algumas considerações sobre o contrato de arrendamento urbano na reforma de 2012. Depois de uma breve introdução ao tema são desenvolvidos os seguintes tópicos: considerações gerais sobre o regime de duração do contrato de arrendamento urbano; a (vera e própria) denúncia do contrato

de arrendamento urbano na Reforma de 2012; as desvinculações discricionárias nos contratos de arrendamento com prazo certo; a desvinculação unilateral *ad nutum* em arrendamentos para habitação anteriores à Lei 6/2006; a desvinculação unilateral *ad nutum* em arrendamentos para fins não habitacionais anteriores à Lei n.º 6/2006.

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

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

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

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

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

Resumo: «Através das Leis n.º 12/2019 e 13/2019, ambas de 12 de fevereiro, foi novamente alterado o regime jurídico do arrendamento urbano. Nada de novo numa área em que as modificações legislativas se sucedem *ad nauseam*. Esta intervenção tem, no entanto, uma marca que a destaca das ocorridas nas últimas três décadas: o recrudescer do vinculismo que, embora com diferentes velocidades consoantes as etapas, estava em retirada desde 1990. Invertendo a marcha, a maioria parlamentar que apoia o XXI Governo Constitucional promoveu em vários aspetos o afastamento da autonomia privada e o dirigismo estatal. Os motivos políticos desta mudança são demasiado evidentes para necessitarem de ser esmiuçados.»

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

Resumo: O presente artigo faz uma análise das regras transitórias que decorreram até ao Novo Regime de Arrendamento Urbano. O autor aborda as regras relativas ao arrendamento habitacional: aplicação das regras novas independentemente do tipo de contrato do pretérito; contratos habitacionais vinculísticos celebrados na vigência do RAU; contratos habitacionais de duração limitada celebrados na vigência do RAU; contratos habitacionais (exclusivamente vinculísticos) celebrados antes da vigência do RAU; aplicação das regras da transmissão por morte a alguns contratos do pretérito. Por último o autor faz uma análise das regras relativas ao arrendamento não habitacional: aplicação das regras novas independentemente do tipo de contrato do pretérito; contratos não habitacionais vinculísticos celebrados na vigência do DL n.º 257/95; contratos não habitacionais de duração limitada celebrados na vigência do DL n.º 257/95; contratos não habitacionais (exclusivamente vinculísticos) celebrados antes da vigência do DL n.º 257/95; aplicação das regras da transmissão por morte a alguns contratos do pretérito.

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

Resumo: «O regime do arrendamento urbano sofreu, de novo, perturbações, desta vez ocasionadas pela situação epidemiológica do novo Coronavírus - Covid-19, considerada pela Organização Mundial de Saúde, em 30 de janeiro de 2020, como situação de emergência de saúde pública de âmbito internacional. Em 18 de março de 2020, Portugal viu ser declarado o estado de emergência. Encerraram-se empresas, espaços públicos, reinventaram-se formas de trabalhar e de viver e tudo isso teve enormes reflexos nas relações de arrendamento habitacional, e não só. Num tempo invulgar, implementaram-se regras excecionais no regime do arrendamento urbano. E, apesar das mesmas terem um período de vida limitado no tempo, não serão raros os casos em que os reflexos se evidenciarão no futuro. Este breve Guia tem, assim, um cariz histórico, resumindo aquelas que são as regras que vigoram em Portugal neste período excecional e, por outro lado, um cariz orientador para a reflexão que se impõe fazer, face às diversas questões que se colocam e colocarão, a curto e médio prazo, nas relações de arrendamento.»

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

Resumo: «O Arrendamento Urbano foi, recentemente, objeto de diversas alterações legislativas, com a entrada em vigor de numerosa legislação avulsa, primeiramente com a Lei n.º 30/2018, de 16 de julho e, por último, com a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, mediadas por outros diplomas que, de igual forma, contendem com a matéria em apreço, importando analisar as leis atualmente em vigor, tendo em vista a compreensão do respetivo âmbito de aplicação das referidas alterações. Neste sentido, a obra em apreço reside na análise exaustiva aos vários diplomas, alguns sob a forma de comentário aos preceitos alterados e outros através da exposição geral do respetivo conteúdo e suas implicações em matéria de Arrendamento Urbano, a fim de auxiliar o intérprete na difícil tarefa de apreensão, compreensão e aplicação das normas vigentes, logrando-se a utilização prática e intuitiva da presente obra, tanto pelo profissional forense como por qualquer outra pessoa com interesse na matéria em questão.»

## Anexo 1 Quadro Comparativo

<p><u>Código Civil</u></p>	<p><u>Projeto de Lei 25/XV/1</u> - Alteração ao Regime do Arrendamento Urbano</p>
<p>Artigo 1051.º (Casos de caducidade)</p> <p>O contrato de locação caduca:</p> <p>a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;</p> <p>b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram, ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;</p> <p>c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;</p> <p>d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;</p> <p>e) Pela perda da coisa locada;</p> <p>f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;</p> <p>g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.</p>	<p><b>«Artigo 1051º</b> <b>(Casos de caducidade)</b></p> <p>1 - (atual corpo do artigo).</p> <p>2 - No arrendamento urbano, o contrato não caduca pela verificação dos factos previstos na alínea c) do número anterior</p>



	<p>se o arrendatário, no prazo de seis meses após tomar conhecimento, comunicar ao senhorio por carta registada com aviso de receção, que pretende manter a sua posição contratual.</p>
<p><b>Artigo 1076.º</b> <b>Antecipação de rendas</b></p> <p>1 - O pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo escrito, por período não superior a três meses.</p> <p>2 - As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas.</p>	<p><b>Artigo 1076.º</b> <b>(Antecipação de rendas)</b></p> <p>1 - O pagamento da renda pode ser antecipado por período não superior a três meses desde que a respetiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato assinado pelas partes.</p> <p>2 - As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas, no limite máximo de uma renda.</p> <p>3 - No caso da situação prevista do número anterior, a devolução tem de ocorrer até à data da desocupação e entrega do local e constar de documento escrito e assinado pelas partes.</p>
<p><b>Artigo 1081.º</b> <b>Efeitos da cessação</b></p> <p>1 - A cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do</p>	<p><b>Artigo 1081.º</b> <b>(Efeitos da cessação)</b></p> <p>1 - (...).</p>

<p>local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.</p> <p>2 - Com antecedência não superior a três meses sobre a obrigação de desocupação do local, o senhorio pode exigir ao arrendatário a colocação de escritos, quando correspondam aos usos da terra.</p> <p>3 - O arrendatário deve, em qualquer caso, mostrar o local a quem o pretender tomar de arrendamento durante os três meses anteriores à desocupação, em horário acordado com o senhorio.</p> <p>4 - Na falta de acordo, o horário é, nos dias úteis, das 17 horas e 30 minutos às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados e domingos, das 15 às 19 horas.</p>	<p>2 - (...).</p> <p>3 - (...).</p> <p>4 - Na falta de acordo, o horário é, nos dias úteis, das 18 horas às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados das 17 horas às 18 horas e 30 minutos.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Artigo 1094.º</b> Tipos de contratos</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 por prazo certo, pelo período de cinco anos.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Artigo 1094.º</b> <b>(Tipos de contratos)</b></p> <p>1 - (...).</p> <p>2 - (...).</p> <p>3 - No silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período inicial de cinco anos, e renovação automática no fim do prazo e</p>

	<p>por períodos mínimos de três anos se não for impedida a renovação por qualquer das partes nos termos dos artigos seguintes</p>
<p><b>Artigo 1096.º</b> 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>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><b>Artigo 1096.º</b> <b>(Renovação automática)</b></p> <p>1 - O contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, ou de três anos se este for inferior sem prejuízo do disposto no número seguinte.</p> <p>2 - (...).</p> <p>3 - (...).</p>
<p><b>Artigo 1097.º</b></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><b>Artigo 1097.º</b></p> <p>(Oposição à renovação deduzida pelo senhorio)</p> <p>1 - (...).</p>

<p>a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;</p> <p>b) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;</p> <p>c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;</p> <p>d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.</p> <p>2 - A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.</p> <p>3 - A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.</p> <p>4 - Excetua-se do número anterior a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1102.º e nos n.ºs 1, 5 e 9 do artigo 1103.º.</p>	<p>2 - (...).</p> <p>3 - (...).</p> <p>4 - Revogado.</p>
---	--

<p>Artigo 1098.º</p> <p>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</p>	<p><b>Artigo 1098.º</b></p> <p><b>(Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário)</b></p> <p>1 - (...).</p> <p>2 - (...).</p> <p>3 - Sem prejuízo do número seguinte, decorrido um décimo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante</p>
---	--

<p>comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:</p> <p>a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;</p> <p>b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.</p> <p>4 - Quando o senhorio impedir a renovação automática do contrato, nos termos do artigo anterior, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.</p> <p>5 - A denúncia do contrato, nos termos dos n.ºs 3 e 4, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.</p> <p>6 - A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, exceto se resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano.</p>	<p>comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...).</p> <p>4 - (...).</p> <p>5 - (...).</p> <p>6 - A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, exceto se resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa com quem este viva em economia comum há mais de um ano ou da verificação de situação derivada do regime excecional de moratória no pagamento das rendas constante de diploma próprio.</p>
---	---

<b>Artigo 1102.º</b> Denúncia para habitação	<b>Artigo 1102.º</b> <b>(Denúncia para habitação)</b>
<p>1 - O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e da verificação dos seguintes requisitos:</p> <p>a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;</p> <p>b) Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.</p> <p>2 - (Revogado.)</p> <p>3 - O direito de denúncia para habitação do descendente está sujeito à verificação do requisito previsto na alínea a) do n.º 1 relativamente ao senhorio e do da alínea b) do mesmo número para o descendente.</p>	<p>1 - O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a dois anos e meio de renda e da verificação dos seguintes requisitos:</p> <p>a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;</p> <p>b) Não ter o senhorio, há mais de cinco anos, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto resto do País, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau;</p> <p>c) Não ter ainda usado esta faculdade.</p> <p>2 - (...).</p> <p>3 - (...).</p> <p>4 - O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria da</p>

	família, esteja arrendado há menos tempo.
<p style="text-align: center;"><b>Artigo 1103.º</b> <b>Denúncia justificada</b></p> <p>1 - A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste de forma expressa, sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.</p> <p>2 - Quando a denúncia tiver o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º, a comunicação referida no número anterior é acompanhada, sob pena de ineficácia da denúncia, dos seguintes documentos:</p> <p>a) Comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado; e</p> <p>b) Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística reúne os pressupostos legais de uma obra de demolição ou de uma obra de remodelação ou restauro profundos e as razões que obrigam à desocupação do locado.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Artigo 1103.º</b> <b>(Denúncia justificada)</b></p> <p>1 - (...).</p> <p>2 - (...):</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p>



<p>3 - A denúncia a que se refere o número anterior é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada dos seguintes documentos:</p> <p>a) Alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia;</p> <p>b) Documento emitido pela câmara municipal, que ateste que a operação urbanística constitui, nos termos da lei, uma obra de demolição ou uma obra de remodelação ou restauro profundos para efeitos de aplicação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º, quando tal não resulte do documento referido na alínea anterior.</p> <p>4 - Na situação prevista no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 60 dias contados da receção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último dos prazos.</p> <p>5 - O senhorio que haja invocado o fundamento referido na alínea a) do artigo 1101.º deve dar ao local a utilização invocada no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos.</p>	<p>c) Comprovativo de que com o procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado foi indicada a situação do arrendamento existente.</p> <p>3 - (...).</p> <p>4 - (...).</p> <p>5 - (...).</p>
--	--

<p>6 - A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:</p> <p>a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos da renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado;</p> <p>b) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos.</p>	<p>6 - (...).</p>
<p>7 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1, aplica-se o disposto na alínea a) do número anterior.</p>	<p>7 - (...).</p>
<p>8 - Metade da indemnização deve ser paga após a confirmação da denúncia e o restante no ato da entrega do locado, sob pena de ineficácia.</p>	<p>8 - (...).</p>
<p>9 - Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no n.º 5, ou o não início da obra prevista na alínea b) do artigo 1101.º, no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.</p>	<p>9 - (...).</p>
<p>10 - Da denúncia pelo senhorio não pode resultar uma duração total do contrato inferior a dois anos.</p>	<p>10 - (...).</p>
<p>11 - A denúncia prevista na alínea b) do artigo 1101.º é objeto de legislação</p>	<p>11 - (...).»</p>

<p>especial, sem prejuízo do disposto nos números anteriores.</p>	
<p><a href="#">Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro</a> – Novo Regime de Arrendamento Urbano</p>	<p><b>Artigo 2.º</b> <b>Alterações ao NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano)</b> São alterados os artigos 14.º A e 57.º do NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, que passam a ter a seguinte redação:</p>
<p><b>Artigo 14.º-A</b> Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas 1 - O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário.  2 - O contrato de arrendamento, quando acompanhado da comunicação ao senhorio do valor em dívida, prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006,</p>	<p><b>«Artigo 14.º A</b> <b>(Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas)</b> 1 - O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário, salvo discordância das partes quanto aos valores. 2 - (...).</p>

<p>de 8 de agosto, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente à compensação pela execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Artigo 57.º</b></p> <p style="text-align: center;">Transmissão por morte</p> <p>1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:</p> <p>a) Cônjuge com residência no locado;</p> <p>b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;</p> <p>c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;</p> <p>d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;</p> <p>e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Artigo 57.º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(Transmissão por morte)</b></p> <p>1- O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivo quando lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento, se lhe sobreviver:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p> <p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p> <p>e) (...);</p>

<p>f) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA.</p>	<p>f) (...).</p>
<p>2 - Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.</p>	<p>2 - (...).</p>
<p>3 - O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País.</p>	<p>3 - (...).</p>
<p>4 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.</p>	<p>4 - (...).</p>
<p>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 2 anos.</p>	<p>5 - (...).</p>

<p>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 o 12.º ano de escolaridade ou de cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino 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 2 anos.</p>	<p>6 - (...)»</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Artigo 3.º</b></p> <p><b>Aditamento ao NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano)</b></p> <p>São aditados os artigos 14.º - B e o 34.º - A ao NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, com a seguinte redação:</p>
	<p style="text-align: center;"><b>«Artigo 14.º- B</b></p> <p><b>Apoio e proteção nas situações do procedimento de despejo</b></p> <p>1 - A notificação de procedimento de despejo deve conter informação concreta relativa aos serviços públicos a quem o</p>

	<p>arrendatário se possa dirigir caso não tenha alternativa de habitação.</p> <p>2 - Os serviços de segurança social que acompanham o procedimento de despejo mantêm, até ao final do processo, ligação com o tribunal e com o agente de execução, com obrigatoriedade de elaboração de relatório sobre a situação social do arrendatário.</p> <p>3 - Constitui motivo de suspensão excecional do processo de despejo a conclusão, no relatório previsto no número anterior, da situação de fragilidade por falta de alternativa habitacional ou outra razão social imperiosa do arrendatário.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Artigo 34.º - A</b> <b>Novos Contratos</b></p> <p>Aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e que tenham transitado para o NRAU, cujo arrendatário, à data da entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %, o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil</p>

	<p>havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.»</p>
<p><a href="#">Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto</a> - Aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração</p>	<p style="text-align: center;"><b>Artigo 4.º</b></p> <p><b>Alterações Regime de celebração do contrato de arrendamento urbano</b></p> <p>São alterados os artigos 2.º e 3.º do Regime de celebração do contrato de arrendamento urbano aprovado pelo Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, republicado pelo Decreto-lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, na sua redação atual, que passam a ter a seguinte redação:</p>
<p style="text-align: center;"><b>Artigo 2.º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Conteúdo necessário</b></p> <p>Do contrato de arrendamento urbano deve constar:</p> <p>a) A identificação das partes, indicando os seus nomes, números de identificação civil e de identificação fiscal e, quando aplicável, naturalidade, data de nascimento e estado civil;</p> <p>b) O domicílio ou a sede do senhorio;</p> <p>c) A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;</p> <p>d) O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para</p>	<p style="text-align: center;"><b>«Artigo 2.º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(Conteúdo necessário)</b></p> <p>Do contrato de arrendamento urbano deve constar:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p> <p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p>



<p>habitação não permanente, o motivo da transitoriedade;</p> <p>e) A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do artigo 5.º;</p> <p>f) O quantitativo da renda;</p> <p>g) A data da celebração.</p>	<p>e) (...);</p> <p>f) (...);</p> <p>g) (...);</p> <p>h) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Artigo 3.º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Conteúdo eventual</b></p> <p>1 - O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, quando aplicável:</p> <p>a) A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;</p> <p>b) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;</p> <p>c) O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omisso;</p> <p>d) O regime da renda, ou da sua actualização;</p>	<p style="text-align: center;"><b>Artigo 3.º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(Conteúdo eventual)</b></p> <p>1- O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, quando aplicável:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) Revogado.</p> <p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p>

<p>e) O prazo;</p> <p>f) A existência de regulamento da propriedade horizontal;</p> <p>g) O domicílio convencionado;</p> <p>h) Quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão para regulamento anexo.</p> <p>2 - Devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes os regulamentos a que se referem as alíneas f) e h) do número anterior e um documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no n.º 2 do artigo 1043.º do Código Civil.</p> <p>3 - Para o efeito do disposto na alínea g) do n.º 1, o domicílio convencionado do arrendatário, ainda que não coincida com o endereço do imóvel arrendado, constitui o local para o qual lhe devem ser remetidas as comunicações e notificações relativas ao contrato de arrendamento.</p>	<p>e) (...);</p> <p>f) (...);</p> <p>g) (...).</p> <p>2- (...).</p> <p>3- (...).»</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Artigo 5.º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Norma revogatória</b></p> <p>São revogados os artigos 15.º, 15.º- A, 15.º- B, 15.º- C, 15.º- D, 15.º- E, 15.º- F, 15.º- G, 15.º- H, 15.º- I, 15.º- J, 15.º- K, 15.º- L, 15.º- M, 15.º- N , 15.º- O, 15.º- P, 15.º- Q, 15.º- R e 15.º- S do NRAU (Novo</p>



# NOTA TÉCNICA

	<p>Regime do Arrendamento Urbano), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.</p>
--	--