



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 38/XII

Exposição de Motivos

A presente proposta de lei inscreve-se num amplo e profundo conjunto de reformas centrado na aposta clara do XIX Governo Constitucional na dinamização do mercado de arrendamento, na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das actividades económicas associadas ao sector da construção.

A presente proposta de lei concretiza as 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, bem como na parte III, relativa às «Finanças Públicas e Crescimento», do Programa do XIX Governo Constitucional, que prevêem a preparação de legislação em matéria de arrendamento urbano.

No contexto abrangente dos objectivos da reforma, o mercado de arrendamento, bem como a reabilitação urbana, constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível e que, por isso, reclamam um tratamento integrado. Em decorrência, a presente iniciativa legislativa articula-se ainda com a aprovação, pelo Governo, no passado mês de Setembro, da Proposta de Lei n.º 24/XII, que consagra medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

A procura crescente de oferta de arrendamento e a ausência de resposta suficiente e a preços de mercado acessíveis demonstram que a revisão do regime do arrendamento urbano, se já era urgente há várias décadas, é, hoje, prioritária.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Por outro lado, os dados provisórios dos Censos 2011 dão conta de que existem cerca de 12,5% de alojamentos vagos em Portugal, o que revela que existe uma margem de crescimento para o mercado de arrendamento.

Se a reforma do arrendamento de 2006, aprovada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, introduziu alterações consideráveis nos contratos novos, não logrou, no que concerne aos arrendamentos antigos, atingir os resultados a que se propôs, o que se justificará, em parte, pela excessiva complexidade do regime de actualização de rendas então criado.

A reforma do regime do arrendamento urbano que agora se propõe procura 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.

O objectivo da presente reforma é claro: criar um verdadeiro mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras dos seus recursos – e, por isso, também promotoras da poupança – e que fomentem a sua mobilidade, permitindo-lhes mais facilmente encontrar emprego.

Assim, no que respeita ao regime substantivo, as principais alterações respeitam aos contratos de arrendamento para habitação e estão vertidas em três grandes linhas de intervenção.

Por um lado, no que concerne à duração dos contratos, confere-se maior liberdade às partes, promovendo o aparecimento de contratos de duração variada, nomeadamente mais curtos, mais ajustados às necessidades do arrendatário e do senhorio. As partes passam a poder livremente estipular a duração dos contratos para habitação, não estando sujeitas a um prazo mínimo. Todavia, se as partes nada estipularem, os contratos consideram-se celebrados pelo prazo de dois anos.

Por outro lado, no que respeita ao cumprimento da obrigação de pagamento de renda, reforça-se o mecanismo de resolução do contrato de arrendamento quando o arrendatário



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

se encontre em mora, permitindo uma mais rápida cessação do contrato e consequente desocupação do locado. Neste sentido, prevê-se a faculdade de o senhorio resolver o contrato após dois meses de não pagamento ou atraso de pagamento da renda, comunicando-o ao arrendatário. No mês seguinte, e por uma única vez em relação a esse contrato, o arrendatário pode pagar a renda em atraso, caso em que a resolução fica sem efeito. Se o arrendatário não pagar, terá de desocupar o locado sem qualquer outro prazo. O fundamento de resolução do contrato de arrendamento no caso de mora é ainda alargado às situações de atrasos reiterados no pagamento da renda, superiores a oito dias, quando ocorram por quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses. Com esta alteração, obvia-se à manutenção de contratos em que a confiança entre as partes tenha sido quebrada por reiteradas situações de incumprimentos, ainda que, isoladamente, pouco significativos.

Por outro lado, ainda, e tendo por fito promover a reabilitação do edificado português, agiliza-se o procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, que impliquem a desocupação do locado, o qual passa a ser efectuado por mera comunicação. Em contrapartida, prevê-se a responsabilização severa do senhorio que, após a denúncia do contrato nestes termos, não execute as correspondentes obras.

O procedimento de denúncia por mera comunicação do contrato celebrado por duração indeterminada é igualmente aplicado às situações em que o senhorio necessite do locado para habitação pelo próprio ou pelos seus filhos.

Relativamente à livre denúncia, pelo senhorio, dos contratos de duração indeterminada, procede-se à redução, para dois anos, do prazo mínimo para a respectiva comunicação, em consonância com o prazo supletivo de duração dos contratos com prazo certo.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

No que respeita aos contratos celebrados antes da reforma introduzida pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, introduzem-se alterações significativas.

Na linha da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, entendeu-se adequado manter a distinção entre, por um lado, as normas transitórias aplicáveis aos contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, e aos contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, e, por outro, as aplicáveis aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Volvidos mais de cinco anos sobre a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, afigura-se justificada uma aproximação do regime de tais contratos antigos ao regime aprovado por aquela lei para os novos contratos.

Nesta medida, quanto aos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, passa a prever-se a possibilidade de livre denúncia, pelo senhorio, dos contratos celebrados por duração indeterminada nos mesmos termos aplicáveis aos novos contratos. Esta regra apenas é excepcionada quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, em consonância com idêntica protecção já conferida, e que se mantém, relativamente à denúncia para habitação do senhorio.

Relativamente aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, não obstante os dados provisórios dos Censos 2011 darem nota de que, em dez anos, o número de contratos de arrendamento celebrados antes de 1990 decresceu de 430



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

mil para 255 mil, verifica-se que tais contratos representam ainda 33% do total de arrendamentos em vigor em 2011, sendo que 40% dos mesmos têm rendas inferiores a € 50, em muitos casos sem qualquer justificação de ordem social. Nesta medida, entende-se justificado intervir, tratando separadamente as situações que devem ainda ser salvaguardadas, daquelas que, por não justificarem uma especial protecção do ponto de vista social, devem passar a regular-se integralmente, num curto período de tempo, pelo novo regime.

Reconhecendo a excessiva complexidade e ineficácia do regime de actualização de rendas criado pela reforma de 2006, opta-se agora pela promoção do diálogo entre as partes, que deverão procurar alcançar um acordo quanto à manutenção do contrato, salvaguardando sempre os casos de arrendatários com carência económica e/ou idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, nos arrendamentos para habitação, e as microentidades, nos arrendamentos para fins não habitacionais.

Neste sentido, cria-se um mecanismo de negociação da renda, a iniciar pelo senhorio, que deve propor o valor de actualização da renda e o tipo e a duração do contrato que pretende. Por sua vez, o arrendatário pode responder aceitando a proposta, contrapondo nova renda, tipo e duração do contrato, ou denunciando o contrato de arrendamento.

Assim sendo, nos contratos para habitação, se o arrendatário aceitar a proposta, o valor da renda é actualizado, considerando-se o contrato celebrado por prazo certo, por cinco anos, a menos que as partes acordem noutra duração.

Caso o arrendatário apresente uma contraproposta, se o senhorio aceitar o valor da renda mas não houver acordo quanto ao tipo e/ou à duração do contrato, o contrato considera-se sempre celebrado por prazo certo, por cinco anos.

Se o senhorio não aceitar a renda contraproposta pelo arrendatário pode denunciar o contrato, pagando a este uma indemnização correspondente a cinco anos do valor médio



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

das rendas propostas por cada um deles, a qual é agravada se o acordo se frustrar por pequenas margens. Prevê-se ainda que, havendo lugar a denúncia, o arrendatário deve desocupar o locado num prazo de sete meses, o qual poderá ser elevado para 13 meses caso haja crianças ou estudantes no agregado familiar do arrendatário. O senhorio pode, em alternativa, optar pela actualização da renda, determinada de acordo com o valor patrimonial tributário do locado, caso em que o contrato se considera celebrado por prazo certo, por cinco anos. Salvaguarda-se, assim, a hipótese de o senhorio não ter disponibilidade financeira para o pagamento da indemnização.

O arrendatário que, face ao procedimento desencadeado pelo senhorio, opte pela denúncia do contrato de arrendamento, deve desocupar o locado em três meses, não havendo, nesse caso, lugar a actualização da renda ou ao recebimento de indemnização pela cessação do contrato.

O arrendatário, na sua resposta ao processo de actualização da renda desencadeado pelo senhorio, pode também invocar e comprovar que o seu agregado familiar tem um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), caso em que a actualização da renda corresponderá, durante um período transitório de cinco anos, a um máximo de 25% ou de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário, consoante o rendimento do agregado seja igual ou superior ou inferior a € 500 mensais, sempre com o limite de $\frac{1}{15}$ do valor do locado, determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel. O valor máximo em causa corresponderá a uma taxa de esforço que se entendeu adequada para afectação à habitação do agregado familiar do arrendatário. Durante este período, salvo acordo entre as partes, não pode ocorrer a cessação do contrato ou a alteração do tipo de contrato. Findo o período de cinco anos, ou no decurso do mesmo no caso de o rendimento do agregado familiar do arrendatário



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

e elevar-se para valores iguais ou superiores a cinco RMNA, a renda passa a poder ser actualizada nos termos gerais.

Por sua vez, caso o arrendatário, na sua resposta, invoque e comprove ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, poderá haver actualização de renda pelo valor negociado ou pelo valor do locado determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, excepto se se verificar simultaneamente uma situação de carência económica. Atendendo, contudo, a razões de mobilidade associadas à idade, e salvo acordo entre as partes, não pode ocorrer a cessação do contrato ou a alteração do tipo de contrato.

As razões de mobilidade associadas à idade justificam também que, pretendendo proceder à demolição ou à realização de obra de remodelação ou restauro profundos que impliquem a desocupação do locado, o senhorio possa denunciar o contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada por mera comunicação, mas, no caso de arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, assegurando o respectivo realojamento no mesmo concelho, em condições análogas às que aquele detinha. Nos demais casos, mantém-se o regime supletivo do pagamento da indemnização correspondente.

A presente lei procede ainda à alteração do regime da transmissão dos contratos de arrendamento para habitação antigos, pondo fim à possibilidade de transmissões sucessivas e à transmissão para quem tenha casa própria ou arrendada no mesmo concelho, por um lado, e permitindo, em alguns casos, a transição integral para o novo regime através da alteração do tipo de contrato, por outro lado.

Assim, sempre que a transmissão ocorra para ascendente que viva com o arrendatário e tenha idade inferior a 65 anos, o contrato considera-se celebrado por prazo certo de dois anos, salvo outro acordo das partes. O mesmo sucede quando, transmitindo-se o direito ao



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

arrendamento para menor que viva com o primitivo arrendatário, aquele perfizer 18 anos ou, estando ainda a estudar, 26 anos.

No que respeita aos arrendamentos para fins não habitacionais, consagra-se um regime especial apenas para as microentidades, atendendo à importância que as mesmas assumem no tecido económico português, o que justificou a criação de um regime especial pelo legislador português. Nesta medida, prevê-se um regime transitório de cinco anos, durante o qual apenas pode ser actualizada a renda, por referência ao valor do locado. Nesse período, salvo acordo entre as partes, não pode ocorrer a cessação do contrato ou a alteração do tipo de contrato.

No que respeita ao regime processual, reconhece-se a necessidade e a premência de reforçar os mecanismos que garantam aos senhorios meios para reagir perante o incumprimento do contrato, assim tornando o mercado de arrendamento e o investimento na reabilitação urbana para colocação no mercado de arrendamento uma verdadeira opção para os proprietários e, mais relevantemente ainda, uma opção segura. Esta medida, concretizada mediante a agilização do procedimento de despejo, é fundamental para recuperar a confiança dos proprietários.

Até à presente data, o senhorio tinha de recorrer a um processo de despejo apresentado junto de um tribunal. Mesmo dispondo de um título executivo nos termos previstos na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, verificou-se que o tempo médio de duração da correspondente acção executiva é ainda de dezasseis meses. Tal longa espera, muitas vezes acompanhada pelo não recebimento das rendas, revelou ser um motivo de desincentivo para a colocação de imóveis no mercado do arrendamento pelos proprietários, ou ainda para a elevação do valor da renda como forma de controlo do risco.

Para tornar o arrendamento num contrato mais seguro e com mecanismos que permitam reagir com eficácia ao incumprimento, é criado um novo procedimento extrajudicial que



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

permite que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz, num prazo médio estimado de três meses, no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário.

Promove-se, por esta via, a confiança do senhorio no funcionamento ágil do mercado de arrendamento e o investimento neste sector da economia.

O mecanismo especial de despejo aplica-se à cessação do contrato por revogação, à caducidade do contrato de arrendamento pelo decurso do prazo, à cessação do contrato por oposição à renovação, à cessação do contrato de arrendamento por denúncia livre pelo senhorio, à cessação do contrato de arrendamento por denúncia para habitação do senhorio ou filhos ou para obras profundas, à cessação do contrato de arrendamento por denúncia pelo arrendatário, bem como à resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por mais de 2 meses ou por oposição pelo arrendatário à realização de obras coercivas.

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

Para assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional é criado junto da Direcção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ) o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA). Em síntese, o procedimento especial de despejo segue os seguintes trâmites: a) o senhorio apresenta junto do BNA, directamente ou através de profissional do foro, o requerimento de despejo; b) o BNA promove a notificação ao inquilino; c) se o inquilino não deduzir oposição ao pedido de despejo, o balcão emite título de desocupação do locado, podendo o senhorio promover a efectivação do mesmo, apenas havendo lugar à intervenção de tribunal, com carácter urgente, para a autorização de entrada no domicílio do arrendatário caso este se recuse a desocupar o imóvel ou incumpra o acordo de desocupação firmado com o senhorio; d) se o arrendatário deduzir oposição



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

ao pedido de despejo por não verificação do fundamento invocado pelo senhorio, há lugar à intervenção do juiz, num processo judicial especial e urgente, mas apenas nos casos em que é prestada caução, paga a taxa de justiça e, no decurso do mesmo, efectuado o depósito das rendas vencidas.

Tendo em consideração que o procedimento especial de despejo se aplica aos casos de cessação do contrato de arrendamento de menor litigiosidade, nos casos em que o arrendatário deduz oposição ao requerimento de despejo e o processo é distribuído ao juiz, da respectiva decisão judicial cabe recurso com efeito meramente devolutivo.

No âmbito do procedimento especial de despejo, o pedido de pagamento de renda, encargos ou despesas pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de desocupação do locado. Evita-se, desta forma, a instauração em tribunal de duas acções distintas: uma para efectivar o despejo e outra para obter o pagamento das rendas em atraso.

Nos casos de constituição de título para desocupação do locado em que não houve distribuição do processo ao juiz, prevê-se a possibilidade de o arrendatário impugnar, com efeito meramente devolutivo, o respectivo título, em caso de violação das normas relativas à comunicação da cessação do contrato e à notificação do requerimento de despejo.

Nos casos de oposição ao despejo, o juiz decide todas as questões referentes ao pedido de despejo apresentado no procedimento especial, devendo a decisão final incluir a autorização para a entrada imediata no domicílio do arrendatário, caso considere que o despejo deve ser efectivado. Evita-se, desta forma, o reenvio do processo ao tribunal quando o arrendatário se recuse a sair do locado.

Por sua vez, a transferência para o arrendatário do ónus de impugnação do despejo, de prestação de caução e de pagamento da taxa de justiça no âmbito do procedimento especial



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

visa dissuadir o uso deste procedimento apenas como meio dilatório para a efectivação do despejo.

Em contrapartida, são sancionados todos os que, sem fundamento, promovam o procedimento especial de despejo.

Encontram-se previstas algumas causas de suspensão do procedimento especial de despejo, nomeadamente quando exista título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio, ou título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do arrendatário. Tratando-se de arrendamento para habitação, há lugar à suspensão das diligências executórias, quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda.

Por fim, o arrendatário pode requerer o diferimento da desocupação do locado, por razões sociais imperiosas, por um período de cinco meses. O diferimento de desocupação do locado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, devendo o juiz ter em consideração as exigências da boa fé, a circunstância de o arrendatário não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o arrendatário, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.

Ao longo de todo o procedimento especial de despejo é sempre garantido um grau de jurisdição.

Para combater a informalidade e a economia paralela, estabelece-se que os contratos de arrendamento relativamente aos quais o senhorio se pretenda prevalecer deste mecanismo têm de estar registados junto da administração fiscal, bem como cumpridas todas as obrigações tributárias relativas aos mesmos.

Foi promovida a audição da Comissão Nacional de Protecção de Dados.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Assim:

Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

Artigo 1.º

Objecto

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

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

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1048.º, 1055.º, 1069.º, 1083.º, 1084.º, 1087.º, 1094.º a 1098.º, 1100.º a 1103.º, 1106.º e 1110.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de Fevereiro, 201/75, de 15 de Abril, 261/75, de 27 de Maio, 561/76, de 17 de Julho, 605/76, de 24 de Julho, 293/77, de 20 de Julho, 496/77, de 25 de Novembro, 200-C/80, de 24 de Junho, 236/80, de 18 de Julho, 328/81, de 4 de Dezembro, 262/83, de 16 de Junho, 225/84, de 6 de Julho, e 190/85, de 24 de Junho, pela Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 381-B/85, de 28 de Setembro, e 379/86, de 11 de Novembro, pela Lei n.º 24/89, de 1 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 321-B/90, de 15 de Outubro, 257/91, de 18 de Julho,



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

423/91, de 30 de Outubro, 185/93, de 22 de Maio, 227/94, de 8 de Setembro, 267/94, de 25 de Outubro, e 163/95, de 13 de Julho, pela Lei n.º 84/95, de 31 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 329-A/95, de 12 de Dezembro, 14/96, de 6 de Março, 68/96, de 31 de Maio, 35/97, de 31 de Janeiro, e 120/98, de 8 de Maio, pelas Leis n.ºs 21/98, de 12 de Maio, e 47/98, de 10 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de Novembro, pelas Leis n.ºs 59/99, de 30 de Junho, e 16/2001, de 22 de Junho, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de Outubro, 273/2001, de 13 de Outubro, 323/2001, de 17 de Dezembro, e 38/2003, de 8 de Março, pela Lei n.º 31/2003, de 22 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2003, de 10 de Setembro, e 59/2004, de 19 de Março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de Julho, pela Lei n.º 40/2007, de 24 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de Setembro, e 116/2008, de 4 de Julho, pelas Leis n.ºs 61/2008, de 31 de Outubro, e 14/2009, de 1 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de Maio, e pelas Leis n.ºs 103/2009, de 11 de Setembro, 9/2010, de 31 de Maio, e 23/2010, de 30 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1048.º

[...]

- 1 - O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido judicialmente, caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º.
- 2 - O locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.
- 3 - [...].
- 4 - Ao direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido extrajudicialmente, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 1055.º

[...]

1 - [...]:

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

2 - A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

Artigo 1069.º

[...]

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.

Artigo 1083.º

[...]

1 - [...].

2 - [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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

Artigo 1084.º

[...]

- 1 - [Anterior n.º 2].
- 2 - A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior, bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 3 - A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, nos termos do n.º 3 do artigo anterior, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês.
- 4 - O arrendatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.
- 5 - Fica sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se no prazo de um mês cessar essa oposição.

Artigo 1087.º

[...]

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

Artigo 1094.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

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

Artigo 1095.º

[...]

1 - [...].

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

3 - [Revogado].

Artigo 1096.º

[...]

- 1 - O contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de igual duração, se outros não estiverem contratualmente previstos.
- 2 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 1097.º

[...]

- 1 - O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:
 - a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
 - b) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
 - c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
 - d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.
- 2 - A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

Artigo 1098.º

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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

- a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- b) 90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;
- d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

2 - A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;
- b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.

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, salvo se este tiver entretanto caducado.

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.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

6 - [Anterior n.º 3].

Artigo 1100.º

[...]

1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, após seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver um ano ou mais de duração efectiva;
- b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver até um ano de duração efectiva.

2 - Quando o senhorio denunciar o contrato nos termos da alínea c) do artigo seguinte, o arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato, salvo se este tiver entretanto caducado.

3 - A denúncia do contrato, nos termos dos números anteriores, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.

4 - À denúncia pelo arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 6 do artigo 1098.º.

Artigo 1101.º

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Artigo 1102.º

[...]

1 - O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a seis meses de renda e da verificação dos seguintes requisitos:

- a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
- b) Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

2 - [Revogado].

3 - [...].

Artigo 1103.º

[...]

1 - A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste, de forma expressa e sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.

2 - Quando a denúncia tiver o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º, a comunicação referida no número anterior é acompanhada de declaração do município que ateste que foi iniciado procedimento de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

controle prévio da operação urbanística a efectuar no locado e que esta obriga à desocupação do mesmo.

- 3 - 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.
- 4 - A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:
 - a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a seis meses de renda;
 - b) [Anterior alínea b) do n.º 3].
- 5 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da comunicação prevista no n.º 1, aplica-se o disposto na alínea a) do número anterior.
- 6 - A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no momento da entrega do locado.
- 7 - Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no n.º 3, bem como o não início da obra no prazo de seis meses, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.
- 8 - Da denúncia pelo senhorio não pode resultar uma duração total do contrato inferior a dois anos.
- 9 - [Anterior n.º 8].

Artigo 1106.º

[...]

- 1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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

Artigo 1110.º

[...]

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 3.º

Alteração ao Código de Processo Civil

Os artigos 222.º, 930.º-B, 930.º-C e 930.º-D do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de Dezembro de 1961, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 47 690, de 11 de Maio de 1967, pela Lei n.º 2 140, de 14 de Março de 1969, pelo Decreto-Lei n.º 323/70, de 11 de Julho, pela Portaria n.º 439/74, de 10 de Julho, pelos Decretos-Leis n.os 261/75, de 27 de Maio, 165/76, de 1 de Março, 201/76, de 19 de Março, 366/76, de 15 de Maio, 605/76, de 24 de Julho, 738/76, de 16 de Outubro, 368/77, de 3 de Setembro, e 533/77, de 30 de Dezembro, pela Lei n.º 21/78, de 3 de Maio, pelos Decretos-Leis n.ºs 513-X/79, de 27 de Dezembro, 207/80, de 1 de Julho, 457/80, de 10 de Outubro, 224/82, de 8 de Junho, e 400/82, de 23 de Setembro, pela Lei n.º 3/83, de 26 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 128/83, de 12 de Março, 242/85, de 9 de Julho, 381-A/85, de 28 de Setembro, e 177/86, de 2 de Julho, pela Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 92/88, de 17 de Março, 321-B/90, de 15 de Outubro, 211/91, de 14 de Junho, 132/93, de 23 de Abril, 227/94, de 8 de Setembro, 39/95, de 15 de Fevereiro, 329-A/95, de 12 de Dezembro, pela Lei n.º 6/96, de 29 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 180/96, de 25 de Setembro, 125/98, de 12 de Maio, 269/98, de 1 de Setembro, e 315/98, de 20 de Outubro, pela Lei n.º 3/99, de 13 de Janeiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 375-A/99, de 20 de Setembro, e 183/2000, de 10 de Agosto, pela Lei n.º 30-D/2000, de 20 de Dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de Outubro, e 323/2001, de 17 de Dezembro, pela Lei n.º 13/2002, de 19 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 38/2003, de 8 de Março, 199/2003, de 10 de Setembro, 324/2003, de 27 de Dezembro, e 53/2004, de 18 de Março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, pelas Leis n.ºs 14/2006, de 26 de Abril, e 53-A/2006, de 29 de Dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 8/2007, de 17 de Janeiro, 303/2007, de 24 de Agosto, 34/2008, de 26 de Fevereiro, e 116/2008, de 4 de Julho, pelas Leis n.ºs 52/2008, de 28 de Agosto, e 61/2008, de 31 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de Novembro, pela Lei n.º 29/2009, de 29 de Junho, pelo Decreto-Lei



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

n.º 52/2011, de 13 de Abril, e pela Lei n.º 63/2011, de 14 de Dezembro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 222.º

[...]

[...]

1.ª [...];

2.ª [...];

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

4.ª [...];

5.ª [...];

6.ª [...];

7.ª [...];

8.ª [...];

9.ª [...];

10.ª [...].

Artigo 930.º-B

[...]

1 - [...];

a) [Revogada];

b) [...].

2 - [...].

3 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

Artigo 930.º-C

[...]

1 - [...].

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

a) [Revogada];

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

c) [...].

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

Artigo 930.º-D

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

1 - [...].

2 - [...].

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

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

5 - [Revogado].»

Artigo 4.º

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

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

«Artigo 9.º

[...]

1 - [...].

2 - As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado.

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, é efectuada mediante:

- a) Notificação avulsa;
- b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;
- c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação.

Artigo 10.º

[...]

1 - [...].

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

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

3 - [...].

4 - [...].

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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

Artigo 14.º

[...]

1 - [...].

2 - Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão mortis causa, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação.

3 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 4 - Se as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.
- 5 - Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no número anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato, aplicando-se, em caso de deferimento do requerimento, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 6 do artigo 15.º e nos artigos 15.º-J, 15.º-L e 15.º-N a 15.º-P.

Artigo 15.º

Procedimento especial de despejo

- 1 - O procedimento especial de despejo é o meio para efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes.
- 2 - Apenas podem servir de base ao procedimento especial de despejo:
 - a) Em caso de revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil;
 - b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável, o contrato escrito donde conste a fixação desse prazo;
 - c) Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no artigo 1097.º ou no n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil;
 - d) Em caso de denúncia por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101.º ou no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;
 - f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1098.º do Código Civil, do artigo 34.º ou do artigo 53.º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.
- 3 - O procedimento especial de despejo previsto na presente subsecção apenas pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto do selo tenha sido liquidado.
- 4 - Quando haja lugar a procedimento especial de despejo, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de despejo no âmbito do referido procedimento, desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante em dívida, salvo se previamente tiver sido intentada acção executiva para os efeitos previstos no artigo anterior.
- 5 - No caso de desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o procedimento especial de despejo segue os demais trâmites legalmente previstos quanto ao pedido de desocupação do locado.
- 6 - Sempre que os autos sejam distribuídos, o juiz deve pronunciar-se sobre todas as questões suscitadas e, independentemente de ter sido requerida, sobre a autorização de entrada no domicílio.
- 7 - Na pendência do procedimento especial de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 26.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

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

4 - [...]:

- a) Continua a aplicar-se o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do RAU;
- b) O montante previsto no n.º 1 do artigo 1102.º do Código Civil não pode ser inferior a seis meses de renda calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º;
- c) O disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil não se aplica se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.

5 - [...].

6 - [Revogado].

Artigo 28.º

[...]

1 - Aos contratos a que se refere o presente capítulo aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades dos números seguintes.

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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

- a) Ocorra trespasse, locação do estabelecimento ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal após a entrada em vigor da presente lei;
- b) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei.

4 - Se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %, a invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha.

Artigo 29.º

[...]

1 - [...].

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

3 - O disposto no número anterior aplica-se aos arrendamentos para fins não habitacionais, quando o contrato cesse em consequência da aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 28.º.

Artigo 30.º

Iniciativa do senhorio



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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

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

Artigo 31.º

Resposta do arrendatário

- 1 - O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias, a contar da recepção da comunicação prevista no artigo anterior.
- 2 - [Anterior n.º 2 do artigo 37.º].
- 3 - O arrendatário, na sua resposta, pode:
 - a) Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
 - b) Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 33.º;
 - c) Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo e ou à duração do contrato propostos pelo senhorio;
 - d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 34.º.
- 4 - Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, invocar, isolada ou cumulativamente, as seguintes circunstâncias:
 - a) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 35.º e 36.º;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 36.º.

5 - As circunstâncias previstas nas alíneas do número anterior só podem ser invocadas quando o arrendatário tenha no locado a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente for devida a caso de força maior ou doença.

6 - A falta de resposta do arrendatário vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo senhorio, ficando o contrato submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do segundo mês seguinte ao do termo do prazo previsto nos n.ºs 1 e 2.

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

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

8 - [Anterior n.º 9 do artigo 37.º].

Artigo 32.º

Comprovação da alegação

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 2 - [Anterior n.º 2 do artigo 44.º].
- 3 - [Anterior n.º 4 do artigo 44.º].
- 4 - O arrendatário que invoque as circunstâncias previstas na alínea b) do n.º 4 do artigo anterior faz acompanhar a sua resposta, conforme os casos, de documento comprovativo de ter completado 65 anos, ou de documento comprovativo da deficiência alegada, sob pena de não poder prevalecer-se das referidas circunstâncias.

Artigo 33.º

Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio

- 1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos 35.º e 36.º, caso o arrendatário se oponha ao valor da renda, ao tipo e ou à duração do contrato propostos pelo senhorio, propondo outros, o senhorio, no prazo de 30 dias contados da recepção da resposta daquele, deve comunicar ao arrendatário se aceita ou não a proposta.
- 2 - A oposição do arrendatário ao valor da renda proposto pelo senhorio não acompanhada de proposta de um novo valor vale como proposta de manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do senhorio.
- 3 - A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário.
- 4 - Se o senhorio aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, ou verificando-se o disposto no número anterior, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação prevista no n.º 1 ou do termo do prazo aí previsto:
 - a) De acordo com o tipo e a duração acordados;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos.
- 5 - Se o senhorio não aceitar o valor de renda proposto pelo arrendatário, pode, na comunicação a que se refere o n.º 1:
- a) Denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao arrendatário uma indemnização equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário; ou
 - b) Actualizar a renda de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, considerando-se o contrato celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos a contar da referida comunicação.
- 6 - A indemnização a que se refere a alínea a) do número anterior é agravada para o dobro ou em 50% se a renda oferecida pelo arrendatário não for inferior à proposta pelo senhorio em mais de 10% ou de 20%, respectivamente.
- 7 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a denúncia prevista na alínea a) do n.º 5 produz efeitos no prazo de seis meses a contar da recepção da correspondente comunicação, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.
- 8 - No caso de arrendatário que tenha a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior, a denúncia prevista na alínea a) do n.º 5 produz efeitos no prazo de um ano, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.
- 9 - A indemnização prevista na alínea a) do n.º 5 e no n.º 6 é paga no momento da entrega do locado ao senhorio.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 10 - No período compreendido entre a recepção da comunicação pela qual o senhorio denuncia o contrato e a produção de efeitos da denúncia, nos termos dos n.ºs 7 e 8, vigora a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, consoante a que for mais elevada.

Artigo 34.º

Denúncia pelo arrendatário

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

Artigo 35.º

Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA

- 1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de cinco anos a contar da recepção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 31.º.
- 2 - No período de cinco anos referido no número anterior, a renda pode ser actualizada nos seguintes termos:
- a) O valor actualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a $\frac{1}{15}$ do valor do locado;
 - b) O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI;
 - c) O valor actualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de protecção e compensação social:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- i) A um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a);
 - ii) A um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 500 mensais.
- 3 - Se o valor da renda apurado nos termos do número anterior for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.
- 4 - Quando for actualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação com o respectivo valor.
- 5 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor actualizado da renda, no período de 5 anos referido no n.º 1, corresponde ao valor da primeira renda devida.
- 6 - No mês correspondente àquele em que foi feita a invocação da circunstância regulada no presente artigo e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual do rendimento perante o senhorio, sob pena de não poder prevalecer-se da mesma.
- 7 - Findo o período de cinco anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, com as seguintes especificidades:
 - a) O arrendatário não pode invocar as circunstâncias previstas nas alíneas do n.º 4 do artigo 31.º;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos.

Artigo 36.º

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

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

sendo o valor da renda apurado nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo anterior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

7 - Se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA:

- a) O valor da renda é apurado nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior;
- b) O valor da renda vigora por um período de cinco anos, correspondendo ao valor da primeira renda devida;
- c) É aplicável o disposto no n.º 6 do artigo anterior.

8 - Quando for actualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação com o respectivo valor.

9 - Findo o período de cinco anos a que se refere a alínea b) do n.º 7:

- a) O valor da renda pode ser actualizado por iniciativa do senhorio, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, não podendo o arrendatário invocar a circunstância prevista na alínea a) do n.º 4 do artigo 31.º;
- b) O contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.

10 - No caso previsto no número anterior, o arrendatário pode ter direito a um subsídio de renda, nos termos e condições a definir em diploma próprio.

Artigo 50.º

Iniciativa do senhorio

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

- a) O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI, acompanhado de cópia da caderneta predial urbana.

Artigo 51.º

Resposta do arrendatário

- 1 - O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias, a contar da recepção da comunicação prevista no artigo anterior.
- 2 - Quando termine em dias diferentes o prazo de vários sujeitos, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.
- 3 - O arrendatário, na sua resposta, pode:
 - a) Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
 - b) Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 52.º;
 - c) Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo e ou à duração do contrato propostos pelo senhorio;
 - d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º.
- 4 - Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, invocar que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54.º.
- 5 - Microentidade é a empresa que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes:
 - a) Total do balanço: € 500 000;
 - b) Volume de negócios líquido: € 500 000;
 - c) Número médio de empregados durante o exercício: cinco.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 6 - O arrendatário que invoque a circunstância prevista no n.º 4 faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo da mesma, sob pena de não poder prevalecer-se da referida circunstância.
- 7 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 6 e 7 do artigo 31.º.

Artigo 52.º

Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio

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

Artigo 53.º

Denúncia pelo arrendatário

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

Artigo 54.º

Microentidade

- 1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de cinco anos a contar da recepção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º.
- 2 - No período de cinco anos referido no número anterior, o valor actualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º.
- 3 - Se o valor da renda apurado nos termos do número anterior for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 4 - Quando for actualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação com o respectivo valor.
- 5 - No mês correspondente àquele em que foi feita a invocação da qualidade de microentidade e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual da manutenção daquela qualidade perante o senhorio, sob pena de não poder prevalecer-se da mesma.
- 6 - Findo o período de cinco anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 50.º e seguintes, com as seguintes especificidades:
- a) O arrendatário não pode invocar novamente a circunstância prevista no n.º 4 do artigo 51.º;
 - b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos.

Artigo 57.º

[...]

1 - [...]:

- a) [...];
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
- c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

2 - [...].

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

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

5 - Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de dois anos.

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

Artigo 58.º

[...]

1 - O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com aquele, estabelecimento a funcionar no local, nele trabalhando efectivamente.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

2 - [...].»

Artigo 5.º

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

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

«Artigo 14.º-A

Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas

O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário.

Artigo 15.º-A

Balcão Nacional do Arrendamento

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

Artigo 15.º-B

Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo

- 1 - O requerimento de despejo é apresentado, em modelo próprio, no BNA.
- 2 - No requerimento deve o requerente:
 - a) Identificar as partes, indicando os seus nomes e domicílios;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) Indicar o seu endereço de correio electrónico, se pretender receber comunicações ou ser notificado por este meio;
 - c) Indicar o lugar onde deve ser feita a notificação, o qual, na falta de domicílio convencionado por escrito, deve ser o local arrendado;
 - d) Indicar o fundamento do despejo e juntar os documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;
 - e) Formular o pedido e, no caso de pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, discriminar o valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas;
 - f) Indicar a taxa de justiça paga;
 - g) Identificar o agente de execução ou o notário competente para proceder à desocupação do locado;
 - h) Assinar o requerimento.
- 3 - Havendo pluralidade de arrendatários ou constituindo o local arrendado casa de morada de família, o requerente deve ainda identificar os nomes e domicílios de todos os arrendatários e de cada um dos cônjuges, consoante os casos.
- 4 - Durante o procedimento especial de despejo não é permitida a alteração dos elementos constantes do requerimento, designadamente do pedido formulado.
- 5 - Se o requerente indicar endereço de correio electrónico, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea b) do n.º 2, as comunicações e notificações pelo BNA ao requerente são efectuadas por meios electrónicos, em termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 6 - A entrega do requerimento de despejo por advogado ou solicitador é efectuada apenas por via electrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário.
- 7 - O requerente que, sendo representado por advogado ou solicitador, não cumprir o disposto no número anterior fica sujeito ao pagamento imediato de uma multa no valor de 2 UC, salvo alegação e prova de justo impedimento.
- 8 - O disposto na alínea h) do n.º 2 não é aplicável quando o requerimento de despejo for apresentado por meios electrónicos, assegurando o sistema informático a identificação do requerente ou mandatário que procede à apresentação do requerimento.
- 9 - O modelo e as formas de apresentação do requerimento de despejo são aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 15.º-C

Recusa do requerimento

- 1 - O requerimento só pode ser recusado se:
 - a) Não estiver endereçado ao BNA;
 - b) Não indicar o fundamento do despejo ou não for acompanhado dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;
 - c) Omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente ou o lugar da notificação do requerido;
 - d) Não estiver assinado, excepto nos casos previstos no n.º 8 do artigo anterior;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- e) Não estiver redigido em língua portuguesa;
- f) Não constar do modelo a que se refere o n.º 9 do artigo anterior;
- g) Não se mostrar paga a taxa de justiça devida;
- h) O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento.

2 - Nos casos em que haja recusa, o requerente pode apresentar outro requerimento no prazo de 10 dias subsequentes à notificação daquela, considerando-se o procedimento iniciado na data em que o primeiro requerimento foi apresentado.

Artigo 15.º-D

Finalidade, conteúdo e efeito da notificação

- 1 - O secretário do BNA expede imediatamente notificação para o requerido, por carta registada com aviso de recepção, para, em 10 dias, este:
 - a) Desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa de justiça por ele liquidada; ou
 - b) Deduzir oposição à pretensão e ou requerer o diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto nos artigos 15.º-O e 15.º-P.
- 2 - Havendo vários requeridos, a notificação é expedida para todos eles, nos termos e para os efeitos previstos no número anterior.
- 3 - A notificação é expedida para o local indicado no requerimento de despejo, aplicando-se o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 237.º-A e no n.º 2 do artigo 238.º do Código de Processo Civil.
- 4 - O acto de notificação deve conter:
 - a) Os elementos referidos nas alíneas a) a f) do n.º 2 e, se for caso disso, no n.º 3 do artigo 15.º-B;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) A indicação do prazo para a oposição e a respectiva forma de contagem;
- c) A indicação de que, na falta de pagamento ou de oposição dentro do prazo legal, será constituído título para desocupação do locado com a faculdade de o requerente a efectivar imediatamente;
- d) Nos casos de pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, a indicação de que, na falta de pagamento da quantia pedida e da taxa de justiça liquidada pelo requerente, são ainda devidos juros de mora desde a data da apresentação do requerimento;
- e) A indicação de que a dedução de oposição cuja falta de fundamento o requerido não deva ignorar o responsabiliza pelos danos que causar ao requerente e determina a condenação em multa de valor não inferior a dez vezes a taxa de justiça devida.

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

Artigo 15.º-E

Constituição de título para desocupação do locado

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

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 2 - O título de desocupação do locado é autenticado com recurso a assinatura electrónica.
- 3 - Constituído o título de desocupação do locado, o secretário disponibiliza o requerimento de despejo no qual tenha sido colocada a fórmula de título para desocupação do locado:
 - a) Ao requerente, por meios electrónicos se este tiver indicado endereço de correio electrónico, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 15.º-B;
 - b) Ao agente de execução ou notário por aquele designado, preferencialmente por meios electrónicos.
- 4 - Não tendo o requerente designado o agente de execução ou o notário, ou tendo a designação ficado sem efeito, o secretário do BNA procede à designação segundo a escala constante da lista oficial e através de meios electrónicos que garantam a aleatoriedade no resultado e a igualdade na distribuição, disponibilizando de imediato ao designado, por meios electrónicos, o título de desocupação do locado.
- 5 - Considera-se que a designação do agente de execução ou do notário fica sem efeito se algum destes declarar, por meios electrónicos, que a não aceita.
- 6 - O recurso aos meios electrónicos previstos nos n.ºs 3 a 5 é definido por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 15.º-F

Oposição

- 1 - O requerido pode opor-se à pretensão de despejo no prazo de 10 dias, a contar da sua notificação.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 2 - A oposição não carece de forma articulada, devendo ser apresentada no BNA, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.
- 3 - Com a oposição, deve o requerido proceder à junção do documento comprovativo da taxa de justiça e, nos casos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º do Código Civil, ao pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.
- 4 - Na falta de junção do documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça ou do pagamento da caução prevista no número anterior, a oposição tem-se por não deduzida.

Artigo 15.º-G

Desistência do procedimento

- 1 - Até à dedução da oposição ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição, o requerente pode desistir do procedimento especial de despejo.
- 2 - No caso previsto no número anterior, o BNA devolve ao requerente o expediente respeitante ao procedimento especial de despejo e notifica o requerido daquele facto, se este já tiver sido notificado do requerimento de despejo.

Artigo 15.º-H

Distribuição e termos posteriores

- 1 - Deduzida oposição, o secretário do BNA apresenta os autos à distribuição e remete ao requerente cópia da oposição.
- 2 - Recebidos os autos, o juiz pode convidar as partes para, no prazo de 5 dias, aperfeiçoarem as peças processuais.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 3 - Não julgando logo procedente alguma exceção dilatória ou nulidade que lhe cumpra conhecer, ou não decidindo logo do mérito da causa, o juiz ordena a notificação das partes da data da audiência de julgamento.

Artigo 15.º-I

Audiência de julgamento e sentença

- 1 - A audiência de julgamento realiza-se no prazo de 20 dias, a contar da distribuição.
- 2 - Não é motivo de adiamento da audiência a falta de qualquer das partes ou dos seus mandatários, salvo nos casos de justo impedimento.
- 3 - Se as partes estiverem presentes ou representadas na audiência, o juiz procura conciliá-las.
- 4 - Frustrando-se a conciliação, produzem-se as provas que ao caso couber.
- 5 - Qualquer das partes pode requerer a gravação da audiência.
- 6 - As provas são oferecidas na audiência, podendo cada parte apresentar até três testemunhas.
- 7 - A prova pericial é sempre realizada por um único perito.
- 8 - Se considerar indispensável para a boa decisão da causa que se proceda a alguma diligência de prova, o juiz pode suspender a audiência no momento que reputar mais conveniente e marcar logo dia para a sua continuação, devendo o julgamento concluir-se dentro de 10 dias.
- 9 - Finda a produção de prova, pode cada um dos mandatários fazer uma breve alegação oral.
- 10 - A sentença, sucintamente fundamentada, é logo ditada para a acta.

Artigo 15.º-J



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso

- 1 - Havendo título ou decisão judicial para desocupação do locado, o agente de execução ou notário desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel.
- 2 - O senhorio e o arrendatário podem acordar num prazo para a desocupação do locado com remoção de todos os bens móveis, sendo lavrado auto pelo agente de execução ou notário.
- 3 - O agente de execução ou o notário podem solicitar directamente o auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura para efectivar a posse do imóvel, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 840.º do Código de Processo Civil.
- 4 - Quando a desocupação do locado deva efectuar-se em domicílio, a mesma só pode realizar-se entre as 7h e as 21h, devendo o agente de execução ou notário entregar cópia do título ou decisão judicial a quem tiver a disponibilidade do lugar em que a diligência se realiza, o qual pode assistir à diligência e fazer-se acompanhar ou substituir por pessoa da sua confiança que, sem delonga, se apresente no local.
- 5 - O título para desocupação do locado, quando tenha sido efectuado o pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, e a decisão judicial que condene o requerido no pagamento daqueles constituem título executivo para pagamento de quantia certa, aplicando-se, com as necessárias adaptações, os termos previstos no Código de Processo Civil para a execução para pagamento de quantia certa baseada em injunção.
- 6 - Nos casos previstos no número anterior não há lugar a oposição à execução.

Artigo 15.º-L



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Destino dos bens

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

Artigo 15.º-M

Autorização judicial para entrada imediata no domicílio

- 1 - Caso o arrendatário não desocupe o domicílio de livre vontade ou incumpra o acordo previsto no n.º 2 do artigo 15.º-J, e o procedimento especial de despejo não tenha sido distribuído a juiz, o agente de execução ou o notário apresenta requerimento no tribunal judicial da situação do locado para, no prazo de 10 dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio.
- 2 - O requerimento previsto no número anterior assume carácter de urgência e deve ser instruído com:
 - a) O título para desocupação do locado;
 - b) O documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida.
- 3 - Se a considerar necessária, o juiz procede à audição do arrendatário.
- 4 - São motivos de recusa do requerimento de autorização para entrada no domicílio, designadamente:
 - a) Não ter sido utilizado o modelo de requerimento ou este não estar devidamente preenchido;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- b) O requerimento não estar instruído com os documentos referidos no n.º 2;
 - c) A violação do disposto nos artigos 9.º, 10.º e 15.º-D.
- 5 - Conferida autorização judicial para entrada no domicílio, o agente de execução ou notário desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel, aplicando-se o disposto nos n.ºs 2 a 4 do artigo 15.º-J e no artigo anterior.
- 6 - O disposto nos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, aos casos em que a entrada no locado dependa de autorização judicial nos termos da lei.

Artigo 15.º-N

Suspensão da desocupação do locado

- 1 - O agente de execução ou o notário suspende as diligências para desocupação do locado sempre que o detentor da coisa, ao qual não tenha sido dada a oportunidade de intervir no procedimento especial de despejo, exhibir algum dos seguintes títulos, com data anterior ao início daquele procedimento:
- a) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio;
 - b) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do arrendatário, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respectiva notificação ao senhorio, ou de este ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão ou, ainda, de ter reconhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 2 - Tratando-se de arrendamento para habitação, o agente de execução ou o notário suspende as diligências executórias, quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda.
- 3 - Nos casos referidos nos números anteriores, o agente de execução ou o notário lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e adverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que as diligências para a desocupação do locado prosseguem, salvo se, no prazo de 10 dias, requerer ao juiz a confirmação da suspensão, juntando ao requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao senhorio ou ao seu representante.
- 4 - Ouvido o senhorio, o juiz do tribunal judicial da situação do locado, no prazo de 5 dias, decide manter as diligências para a desocupação ou ordena o levantamento da suspensão e a imediata prossecução daquelas.

Artigo 15.º-O

Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação

- 1 - No caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo para a oposição ao procedimento especial de despejo, o arrendatário pode requerer ao tribunal judicial da situação do locado o diferimento da desocupação, por razões sociais imperiosas, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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

- a) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do arrendatário, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção;
- b) Que o arrendatário é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

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

Artigo 15.º-P

Termos do diferimento da desocupação

1 - O requerimento de diferimento da desocupação assume carácter de urgência e é indeferido liminarmente quando:

- a) Tiver sido apresentado fora do prazo;
- b) O fundamento não se ajustar a algum dos referidos no artigo anterior;
- c) For manifestamente improcedente.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 2 - Se o requerimento for recebido, o senhorio é notificado para contestar, dentro do prazo de 10 dias, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.
- 3 - O juiz deve decidir o pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 20 dias a contar da sua apresentação, sendo, no caso previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.
- 4 - O diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

Artigo 15.º-Q

Impugnação do título para desocupação do locado

- 1 - O arrendatário só pode impugnar o título para desocupação do locado com fundamento na violação do disposto nos artigos 9.º, 10.º e 15.º-D.
- 2 - A impugnação prevista no número anterior é apresentada, por meios electrónicos, acompanhada de cópia do título para desocupação do locado, no tribunal judicial da situação do locado, no prazo de 10 dias a contar da deslocação do agente de execução ou do notário ao imóvel para a sua desocupação.
- 3 - A impugnação observa as seguintes regras:
 - a) A prova é oferecida com o requerimento;
 - b) A parte requerida é notificada para, em 10 dias, se opor à impugnação e oferecer prova;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- c) A impugnação tem sempre efeito meramente devolutivo, seguindo, com as necessárias adaptações, a tramitação do recurso de apelação, nos termos do Código de Processo Civil.

Artigo 15.º-R

Recurso da decisão judicial para desocupação do locado

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

Artigo 15.º-S

Uso indevido ou abusivo do procedimento

- 1 - Aquele que fizer uso indevido do procedimento especial de despejo do locado incorre em responsabilidade nos termos da lei.

- 2 - Se o senhorio ou o arrendatário usarem meios cuja falta de fundamento não devessem ignorar ou fizerem uso manifestamente reprovável do procedimento especial de despejo, respondem pelos danos que culposamente causarem à outra parte e incorrem em multa de valor não inferior a 10 vezes a taxa de justiça devida.

- 3 - O disposto no número anterior é ainda aplicável ao detentor do locado ou a qualquer outro interveniente no procedimento especial de despejo que, injustificadamente, obste à efectivação da desocupação do locado.

- 4 - Incorre na prática do crime de desobediência qualificada quem infrinja a decisão judicial de desocupação do locado.

Artigo 15.º-T

Disposições finais



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 1 - Ao procedimento especial de despejo aplica-se o regime de acesso ao direito e aos tribunais.
- 2 - No procedimento especial de despejo, é obrigatória a constituição de advogado para a dedução de oposição ao requerimento de despejo.
- 3 - As partes têm de se fazer representar por advogado nos actos processuais subsequentes à distribuição no procedimento especial de despejo.
- 4 - Aos prazos do procedimento especial de despejo aplicam-se as regras previstas no Código de Processo Civil.
- 5 - Não dependem de distribuição a autorização judicial para entrada imediata no domicílio, a suspensão da desocupação do locado e o diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, previstos nos artigos 15.º-M a 15.º-P.
- 6 - O valor do procedimento especial de despejo é o previsto no n.º 1 do artigo 307.º do Código de Processo Civil.»

Artigo 6.º

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

- 1 - A secção III do capítulo II do título I da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, é subdividida em duas subsecções, nos seguintes termos:
 - a) A subsecção I tem a epígrafe «Acções judiciais» e é composta pelos artigos 14.º e 14-A.º;
 - b) A subsecção II tem a epígrafe «Procedimento especial de despejo» e é composta pelos artigos 15.º a 15.º-T.
- 2 - São ainda introduzidas as seguintes alterações à organização sistemática do capítulo II do título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro:
 - a) A secção II passa a denominar-se «Arrendamento para habitação», deixando de



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

estar dividida em subsecções e sendo composta pelos artigos 30.º a 49.º;

- b) A anterior subsecção II da secção II passa a constituir a secção III, mantendo a epígrafe «Arrendamento para fim não habitacional» e sendo composta pelos artigos 50.º a 56.º;
- c) A anterior secção III passa a constituir a secção IV, mantendo a epígrafe «Transmissão» e continuando a ser composta pelos artigos 57.º e 58.º.

Artigo 7.º

Contagem dos prazos

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

Artigo 8.º

Tributação de rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares

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

Artigo 9.º

Disposição transitória

O disposto nos artigos 30.º a 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua redacção originária, continua a aplicar-se até 31 de Dezembro de 2012.

Artigo 10.º

Legislação complementar

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

- a) Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação;
- b) Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

306/2009, de 23 de Outubro, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados;

- c) Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto, que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda;
- d) Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração;
- e) Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, que aprova e regula as comissões arbitrais municipais.

Artigo 11.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) O n.º 3 do artigo 1095.º, o n.º 2 do artigo 1102.º e o artigo 1104.º do Código Civil;
- b) A alínea a) do n.º 1 do artigo 930.º-B, a alínea a) do n.º 2 do artigo 930.º-C e o n.º 5 do artigo 930.º-D do Código de Processo Civil;
- c) O n.º 6 do artigo 26.º e os artigos 37.º a 49.º, 55.º e 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º.

Artigo 12.º

Republicação

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



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

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

Artigo 13.º

Entrada em vigor

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

2 - Os artigos 30.º a 36.º e 50.º a 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redacção conferida pela presente lei, entram em vigor em 1 de Janeiro de 2013.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 29 de Dezembro de 2011

O Primeiro-Ministro

O Ministro Adjunto e dos Assuntos Parlamentares