

# Alterações ao Regime do Arrendamento Urbano



# Código Civil



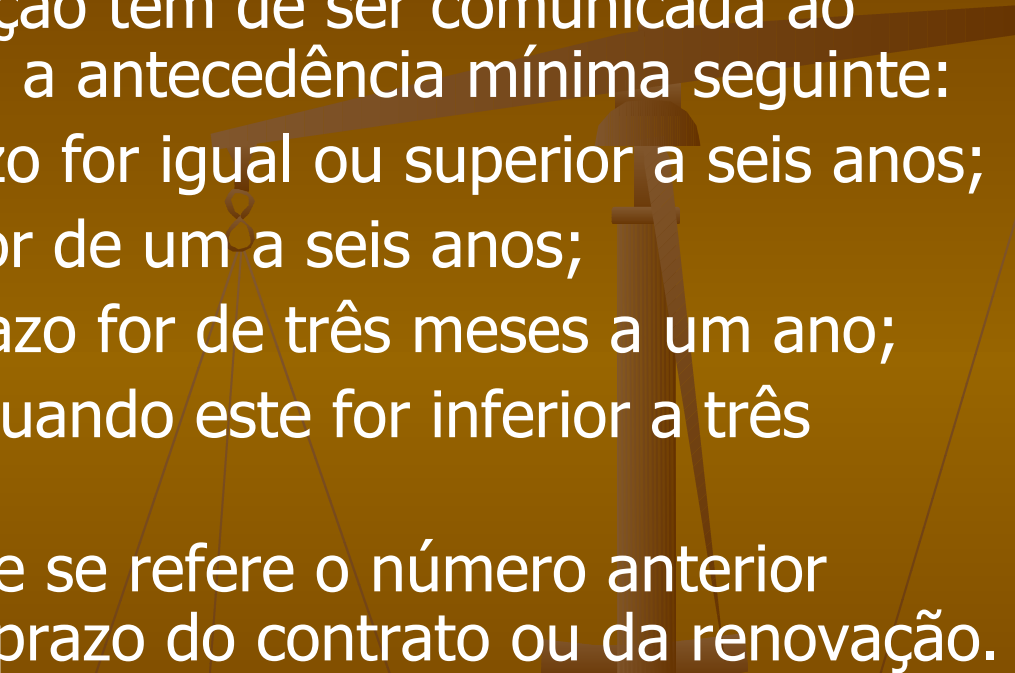
# Artigo 1048º (redacção anterior)

- 1 - O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa ou para a oposição à execução, destinadas a fazer valer esse direito, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041º.
- 2 - Em fase judicial, o locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.
- 3 - O regime previsto nos números anteriores aplica-se ainda à falta de pagamento de encargos e despesas que corram por conta do locatário.

# Artigo 1048º (nova redacção)

- 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 1041º.
- 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 1084º.

# Artigo 1055º (redacção anterior)

- 1 - A oposição à renovação tem de ser comunicada ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte:
    - a) Seis meses, se o prazo for igual ou superior a seis anos;
    - b) 60 dias, se o prazo for de um a seis anos;
    - c) 30 dias, quando o prazo for de três meses a um ano;
    - d) Um terço do prazo, quando este for inferior a três meses.
  - 2 - A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao fim do prazo do contrato ou da renovação.
- 

# Artigo 1055º (nova redacção)

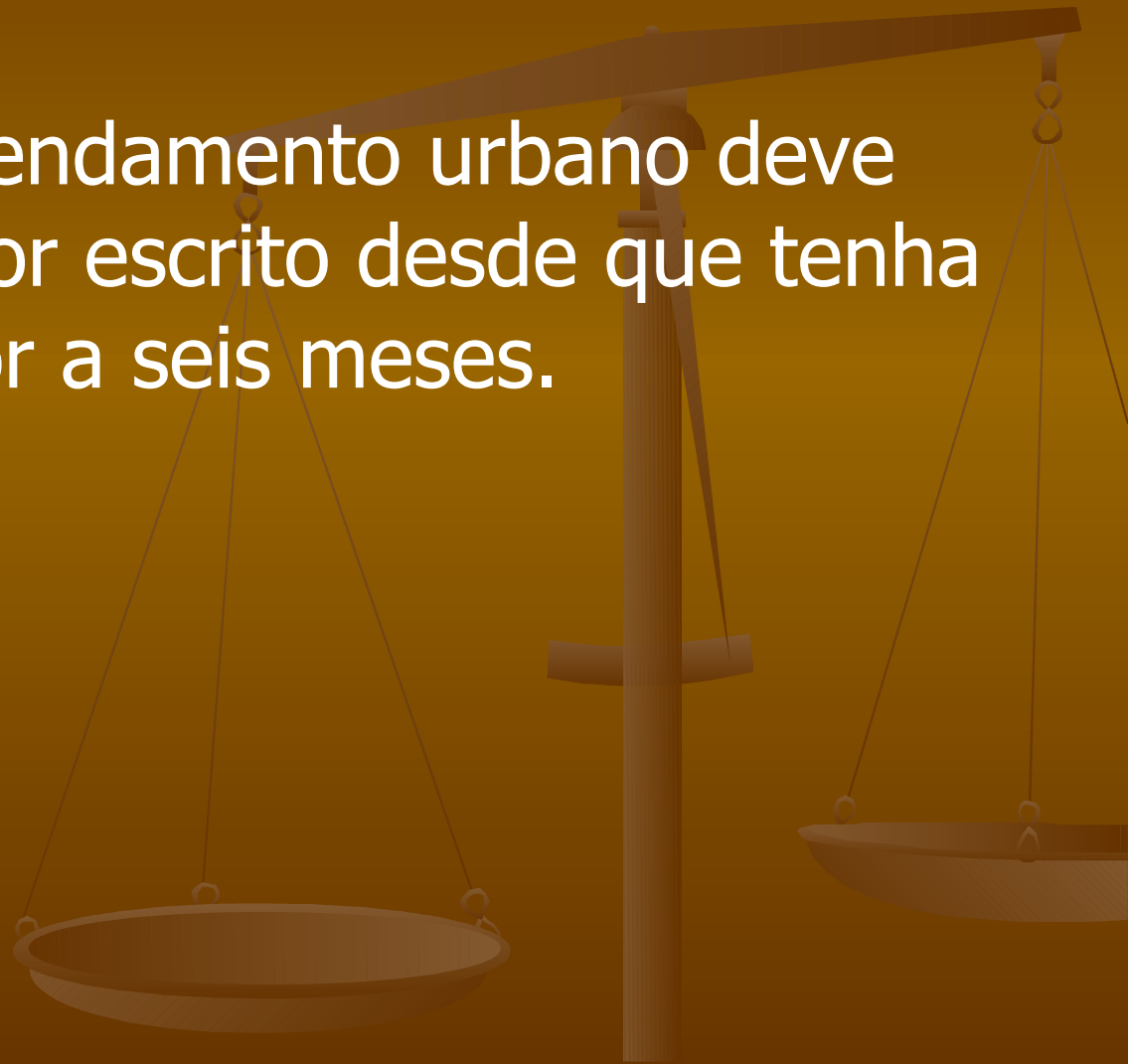
1 - [...]:

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

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

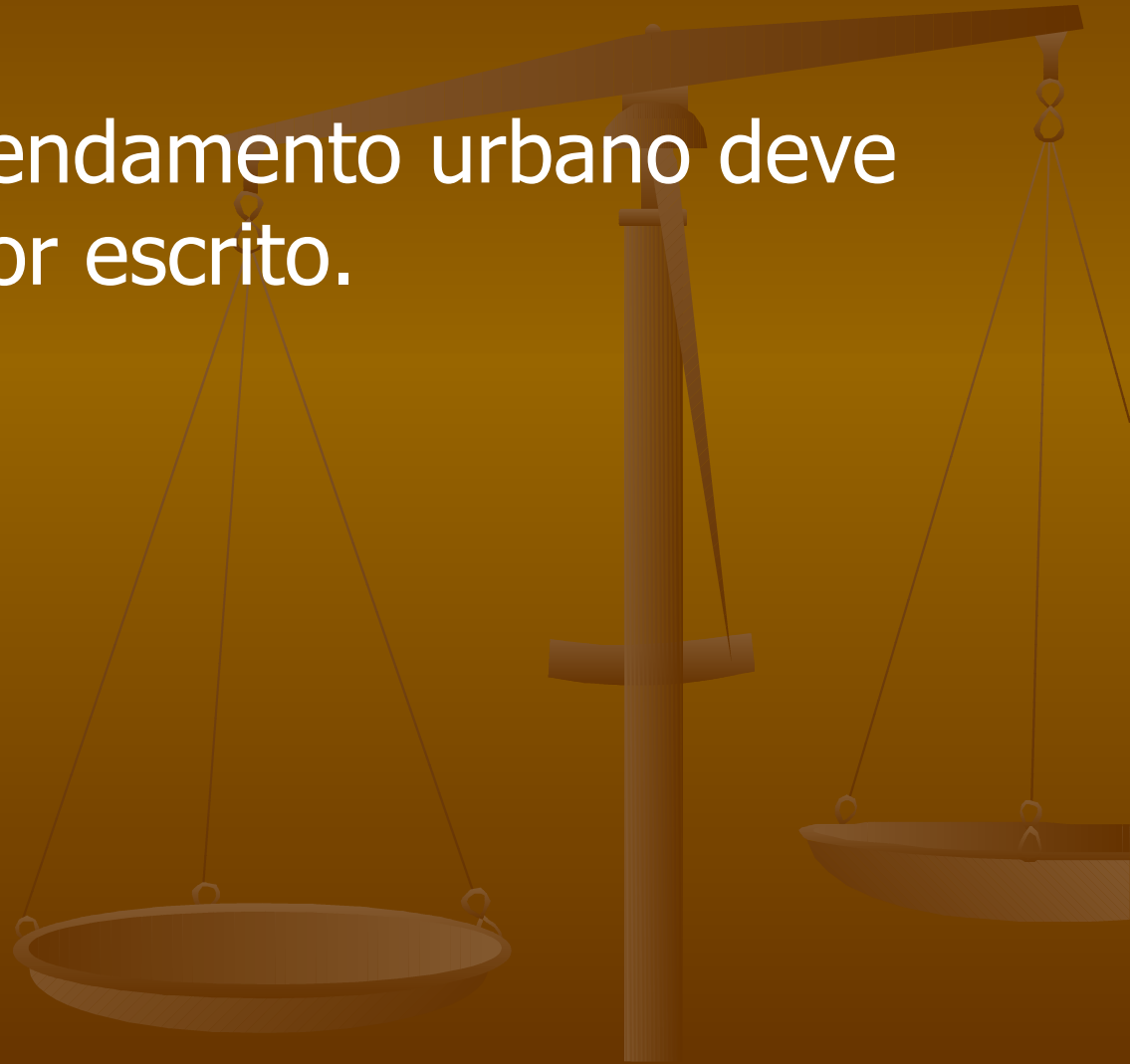
# Artigo 1069º (redacção anterior)

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito desde que tenha duração superior a seis meses.



# Artigo 1069º (nova redacção)

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.



# Artigo 1072º (redacção anterior)

1 - O arrendatário deve usar efectivamente a coisa para o fim contratado, não deixando de a utilizar por mais de um ano.

2 - O não uso pelo arrendatário é lícito:

a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;

c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano.

# Artigo 1072º (nova redacção)

1 - [...].

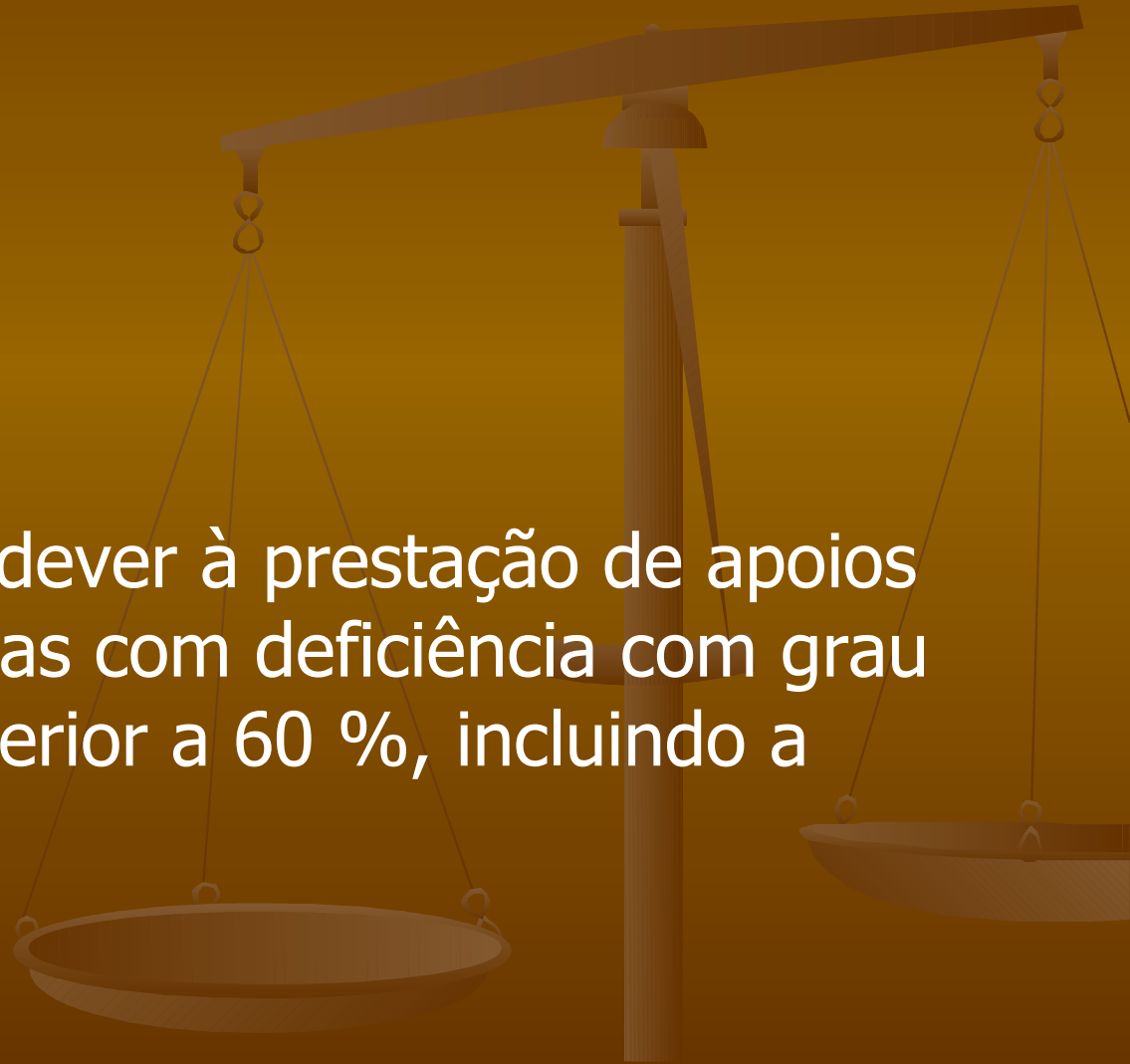
2 - [...]:

a) [...];

b) [...];

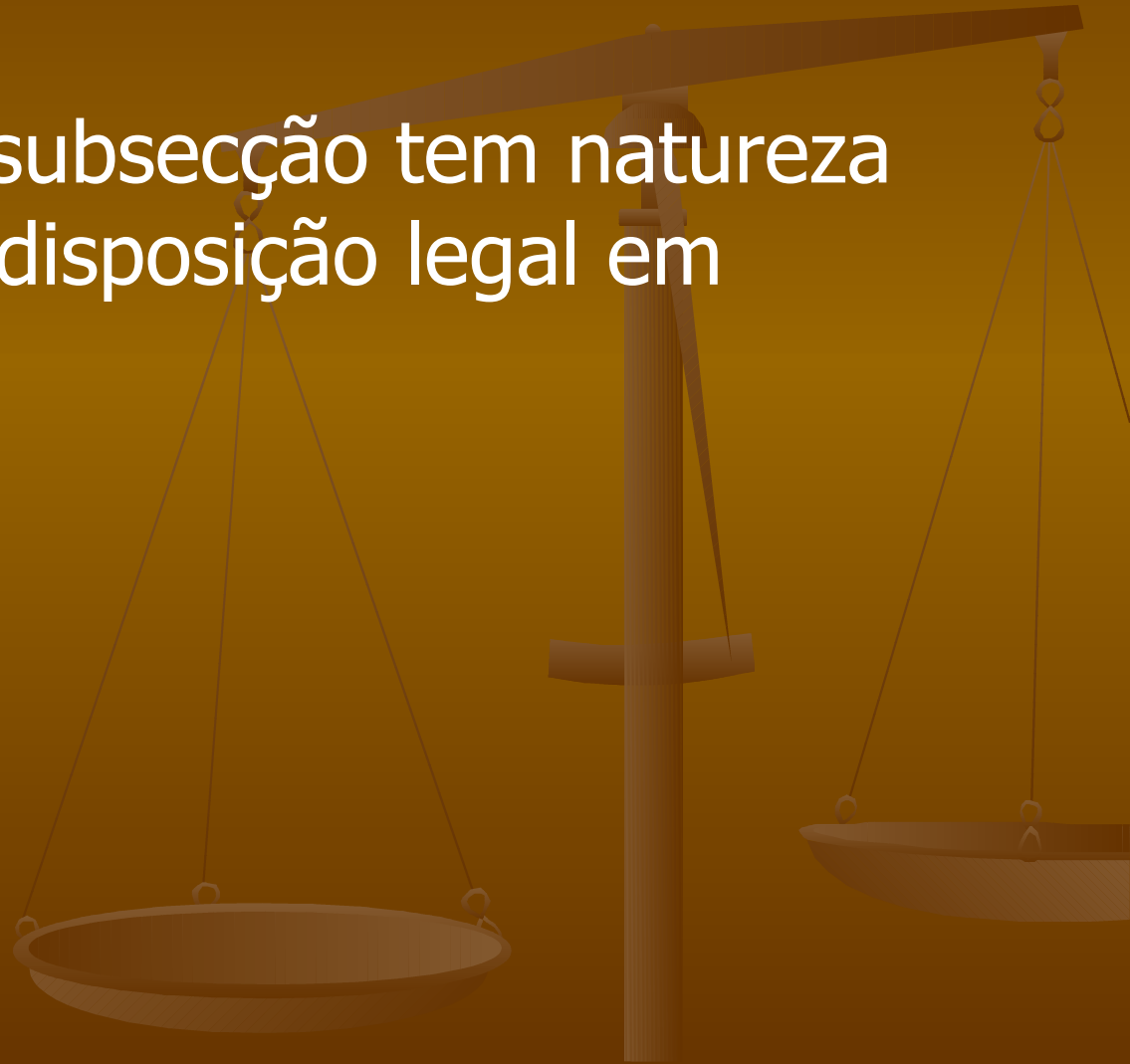
c) [...];

d) Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60 %, incluindo a familiares.



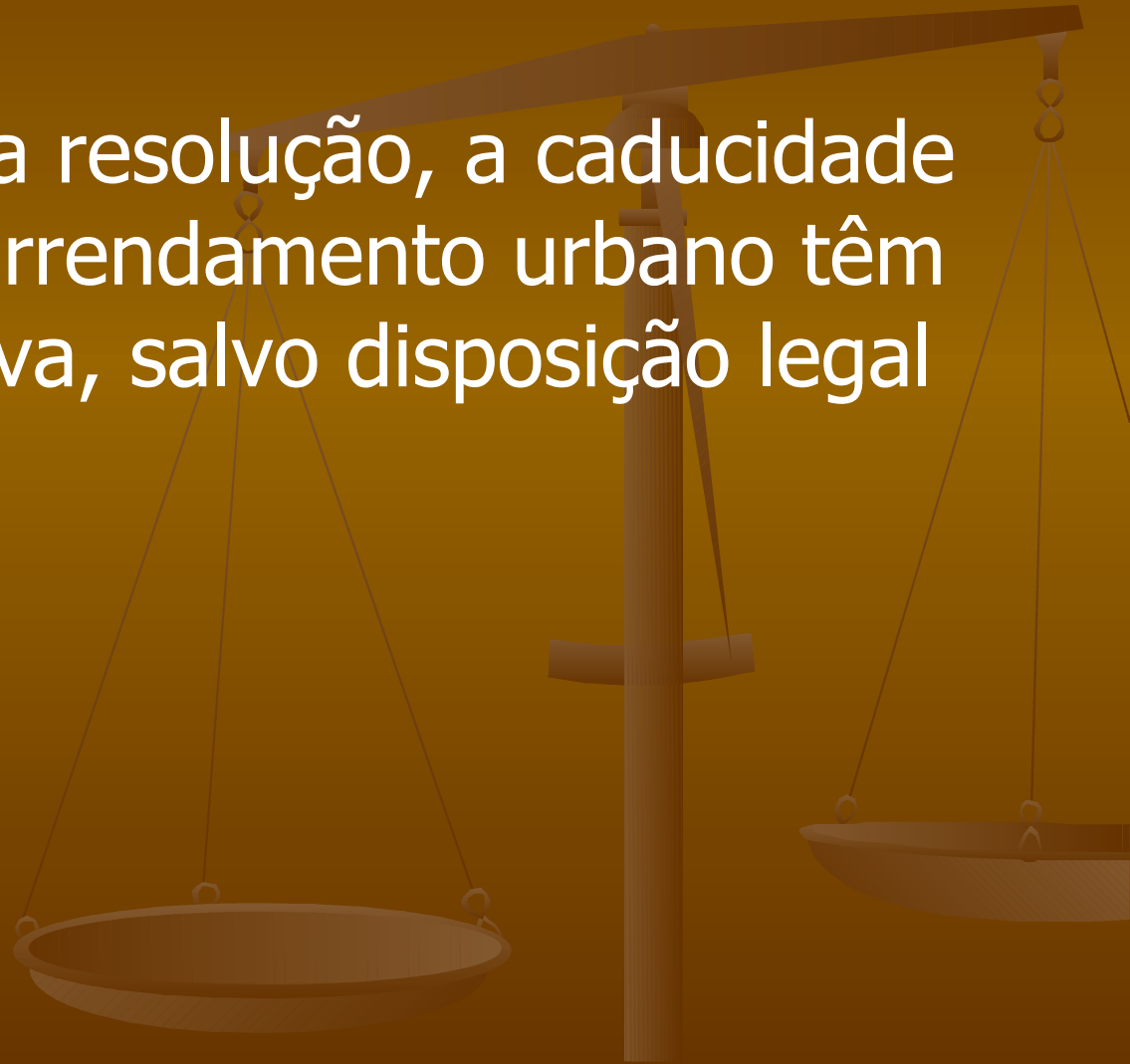
# Artigo 1080º (redacção anterior)

O disposto nesta subsecção tem natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.

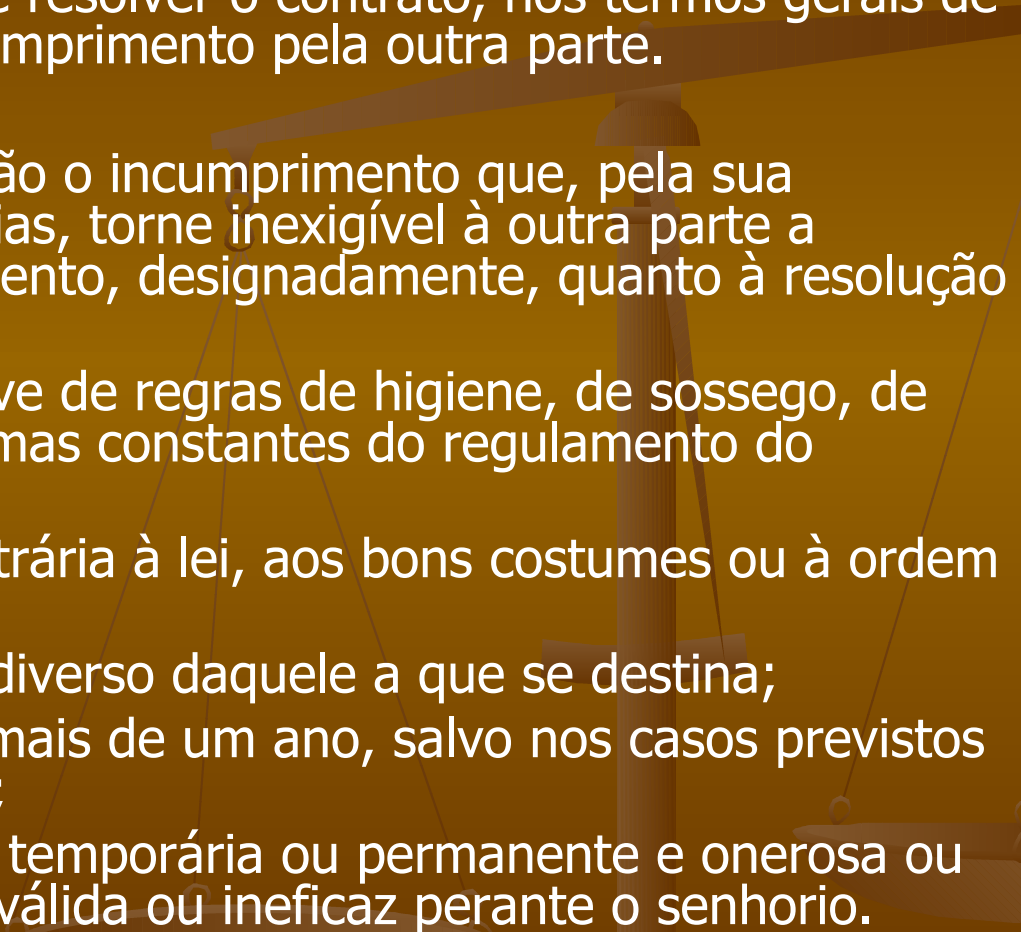


# Artigo 1080º (nova redacção)

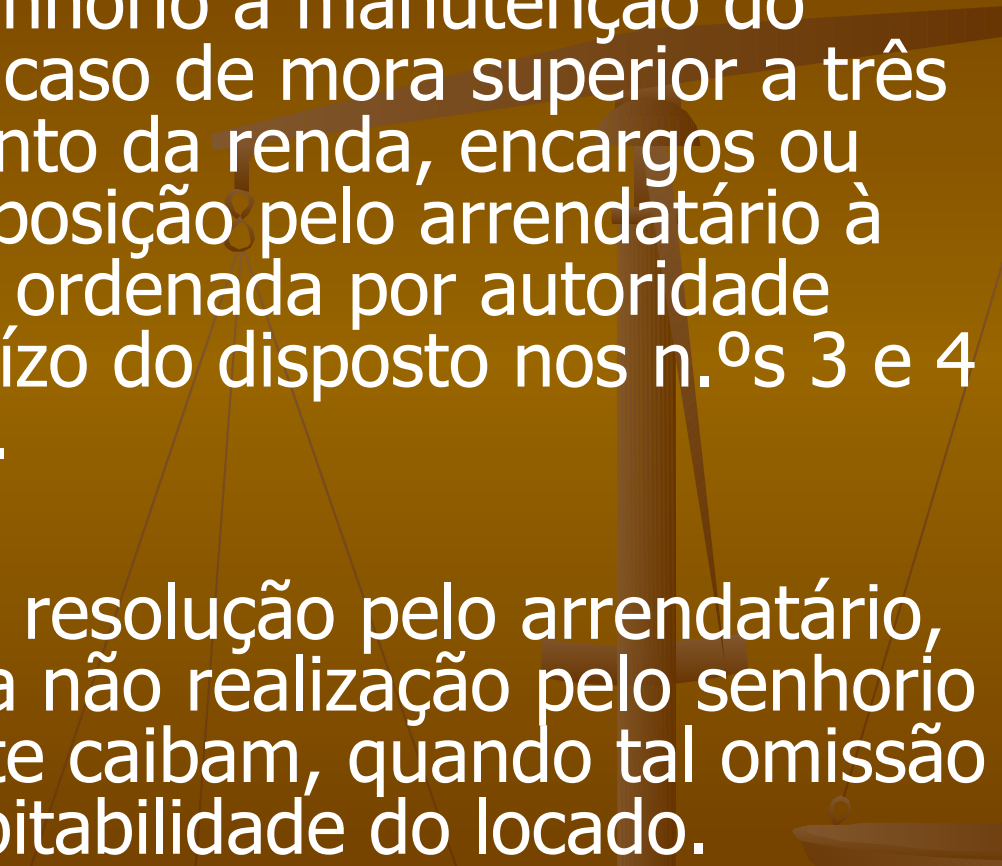
As normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento urbano têm natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.



# Artigo 1083º (redacção anterior)

- 1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.
  - 2 - É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio:
    - a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
    - b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
    - c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
    - d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º;
    - e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.
- 

## Artigo 1083º (redacção anterior, cont.)

- 3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.
  - 4 - 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.
- 

# Artigo 1083º (nova redacção)

1 - [...].

2 - [...]:

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

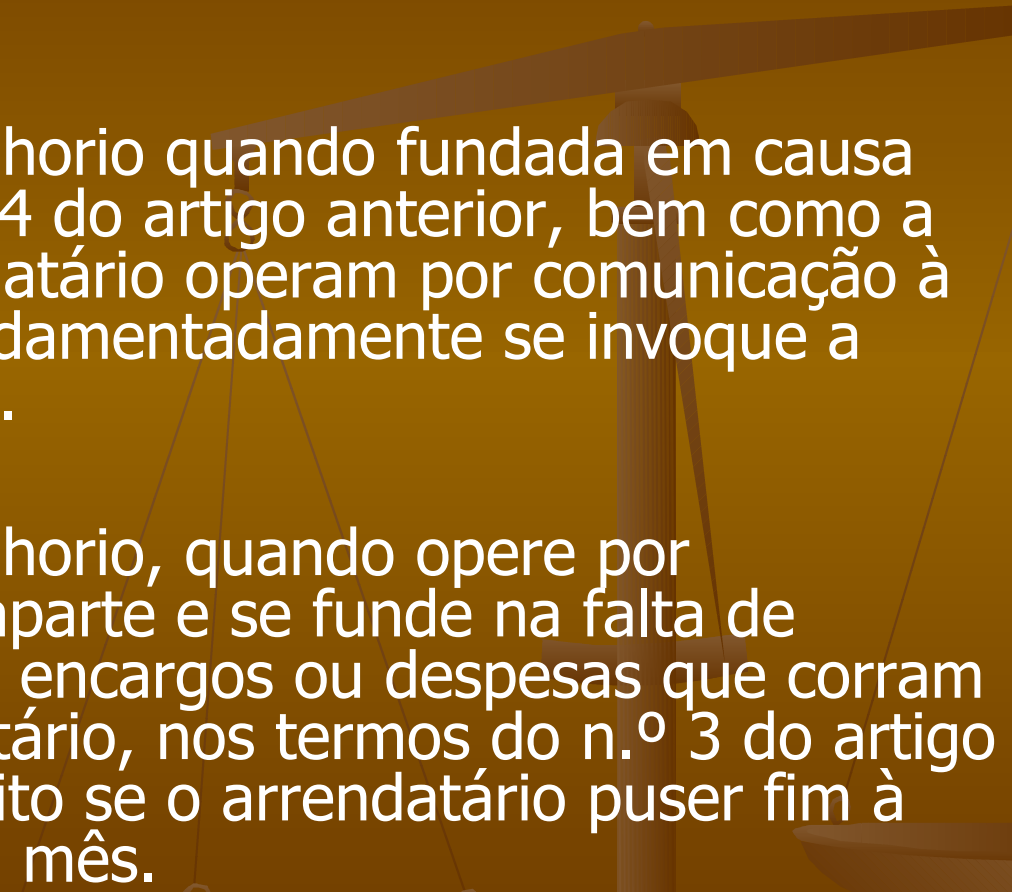
# Artigo 1083º (nova redacção, cont.)

- 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.

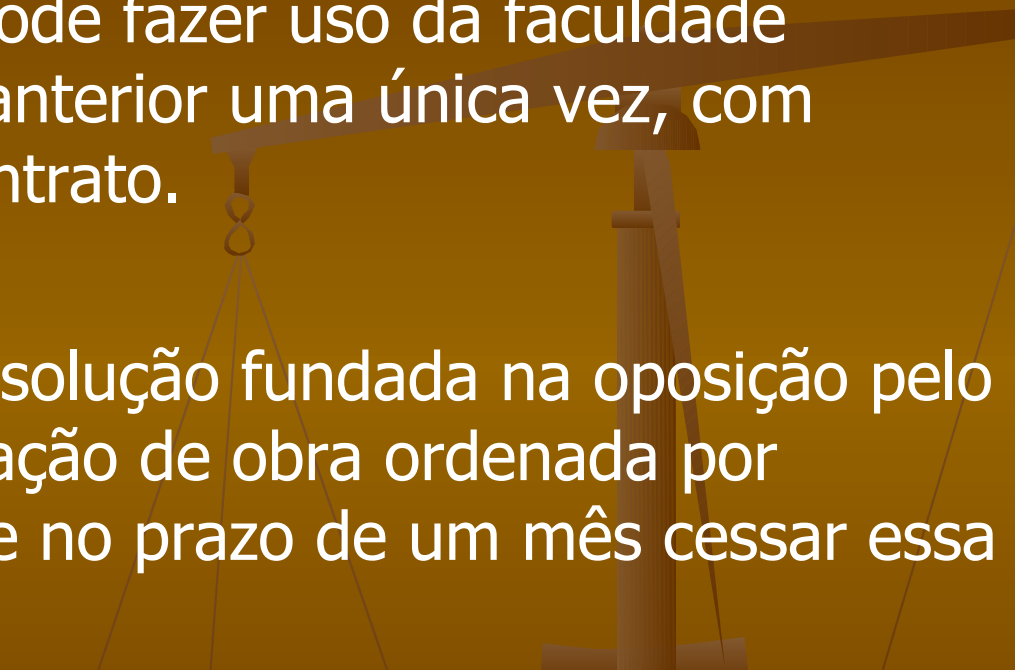
# Artigo 1084º (redacção anterior)

- 1 - A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista no n.º 3 do artigo anterior bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.
- 2 - A resolução pelo senhorio com fundamento numa das causas previstas no n.º 2 do artigo anterior é decretada nos termos da lei de processo.
- 3 - A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de três meses.
- 4 - Fica igualmente sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se no prazo de três meses cessar essa oposição.

# Artigo 1084º (nova redacção)

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

# Artigo 1084º (nova redacção, cont.)

- 
- 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 1085º (redacção anterior)

1 - A resolução deve ser efectivada dentro do prazo de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

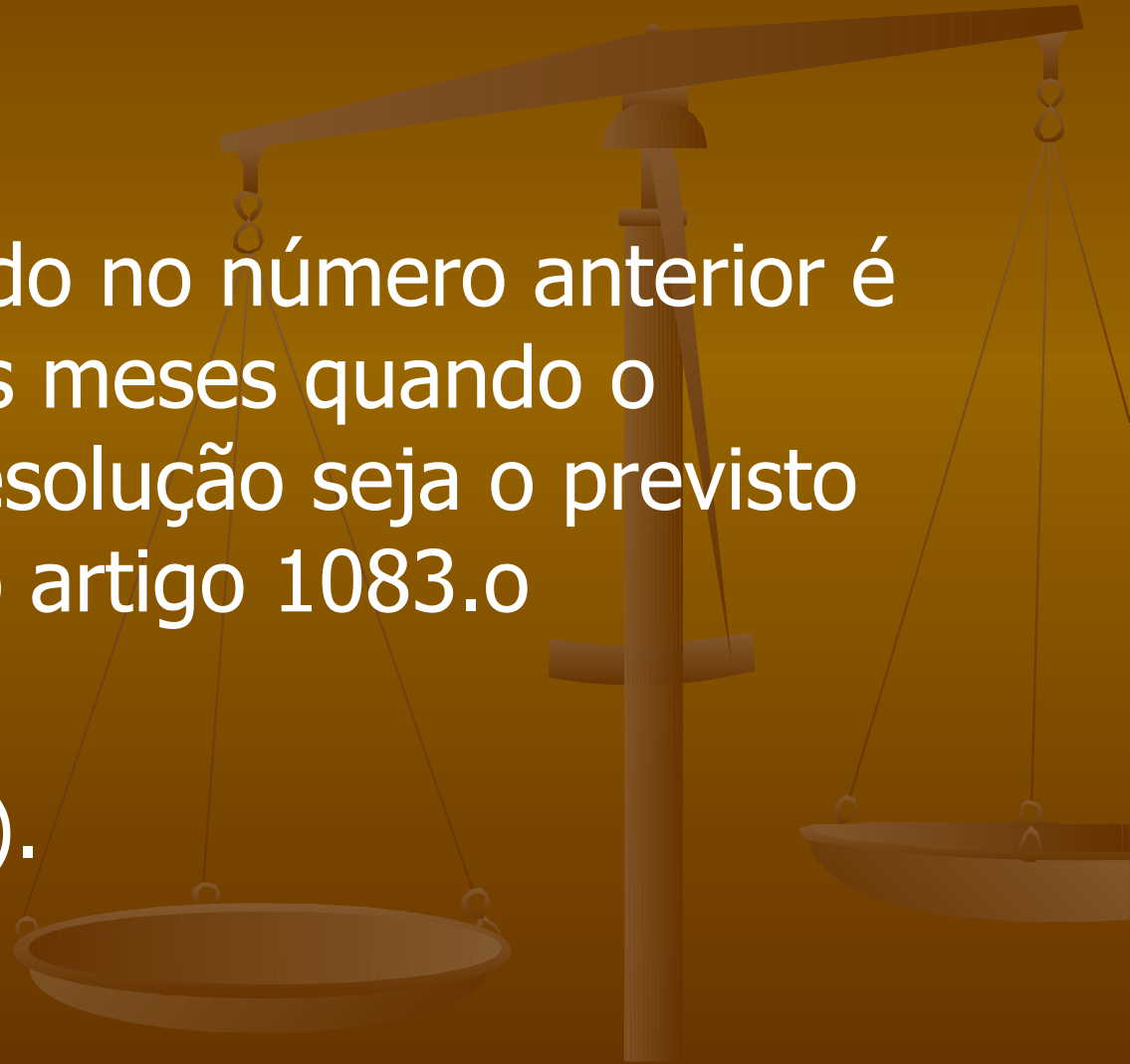
2 - Quando se trate de facto continuado ou duradouro, o prazo não se completa antes de decorrido um ano da sua cessação.

# Artigo 1085º (nova redacção)

1- [...]

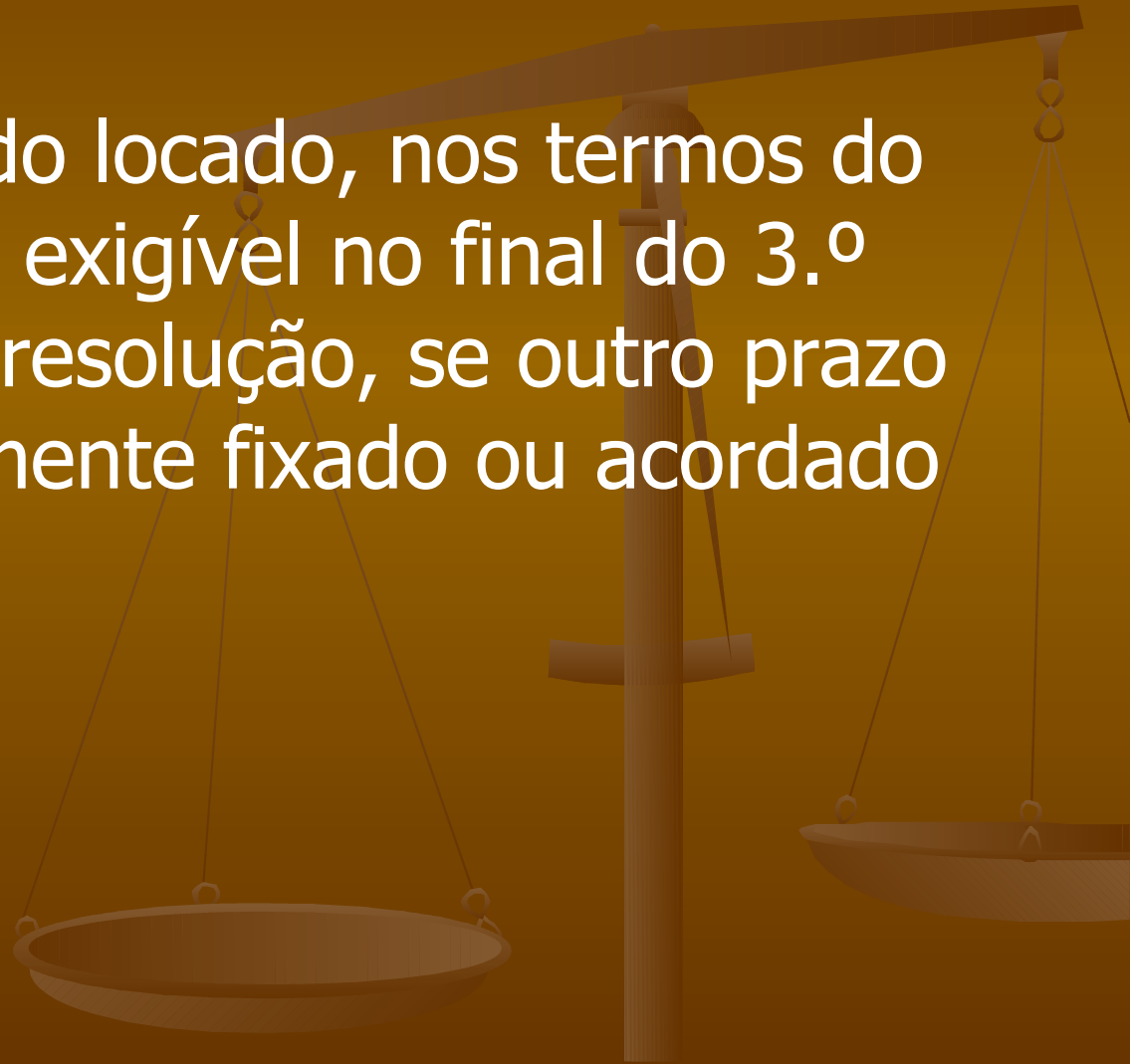
2 - O prazo referido no número anterior é reduzido para três meses quando o fundamento da resolução seja o previsto nos nºs 3 ou 4 do artigo 1083.o

3 - (Anterior nº 2).



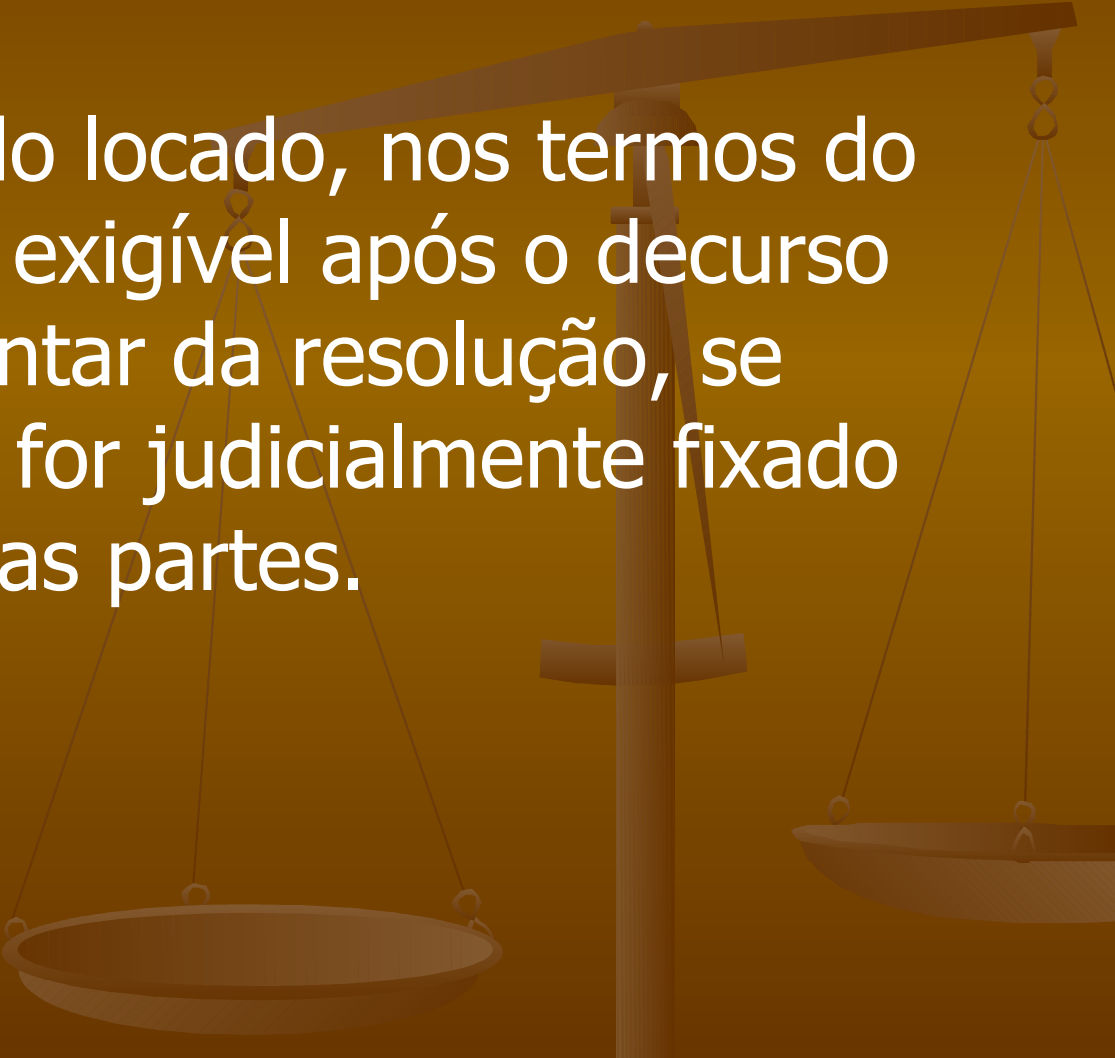
# Artigo 1087º redacção anterior)

A desocupação do locado, nos termos do artigo 1081.º, é exigível no final do 3.º mês seguinte à resolução, se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes.

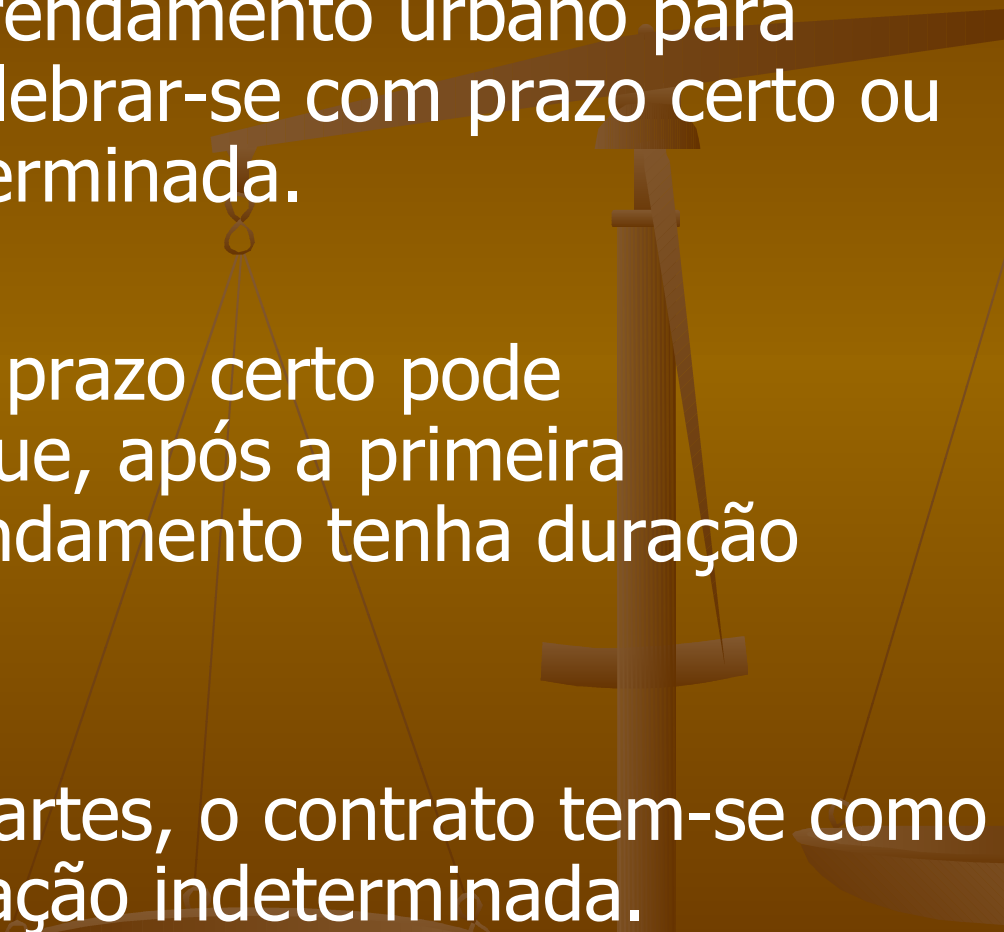


# Artigo 1087º (nova redacção)

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 1094º (redacção anterior)

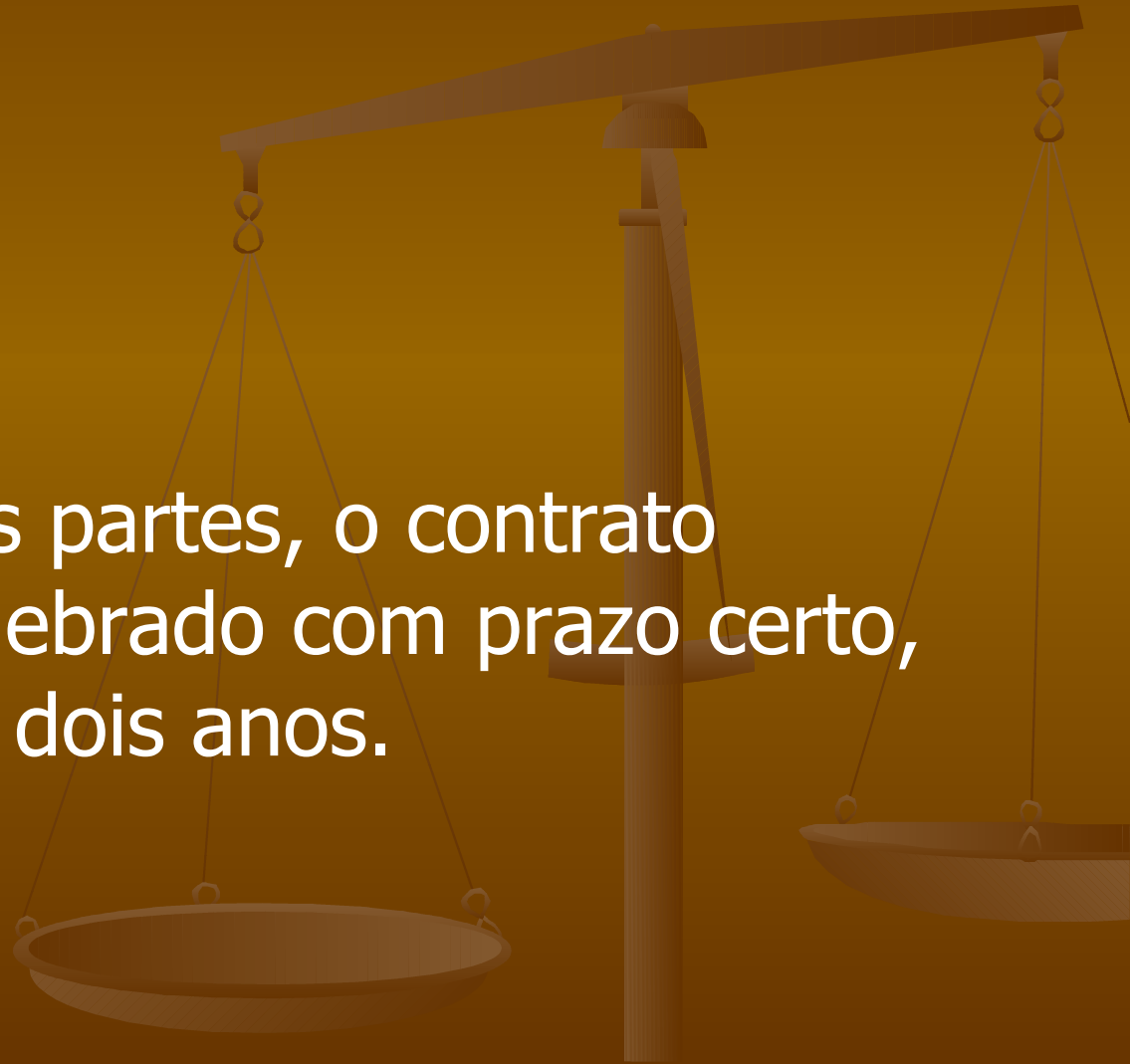
- 1 - O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada.
  - 2 - No contrato com prazo certo pode convencionar-se que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada.
  - 3 - No silêncio das partes, o contrato tem-se como celebrado por duração indeterminada.
- 

# Artigo 1094º (nova redacção)

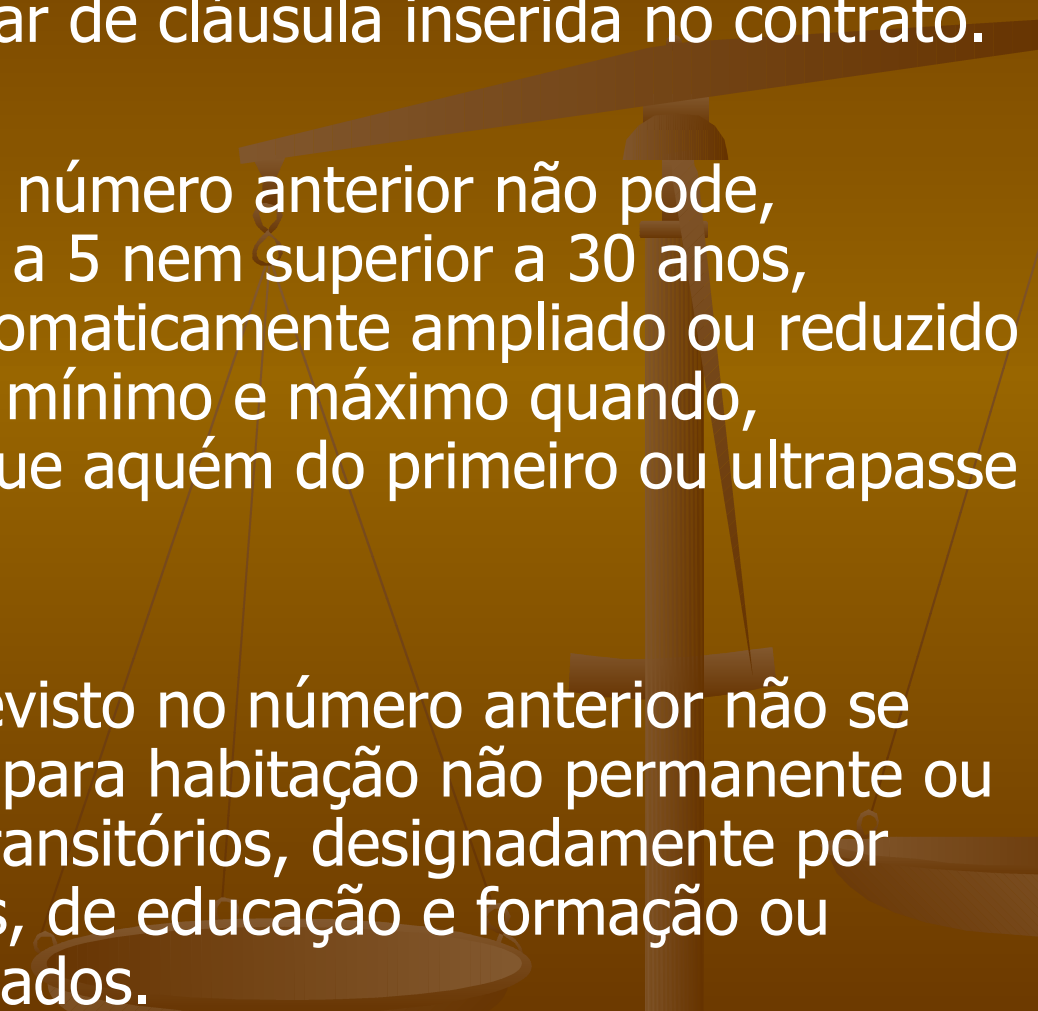
1 - [...].

2 - [...].

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



# Artigo 1095º (redacção anterior)

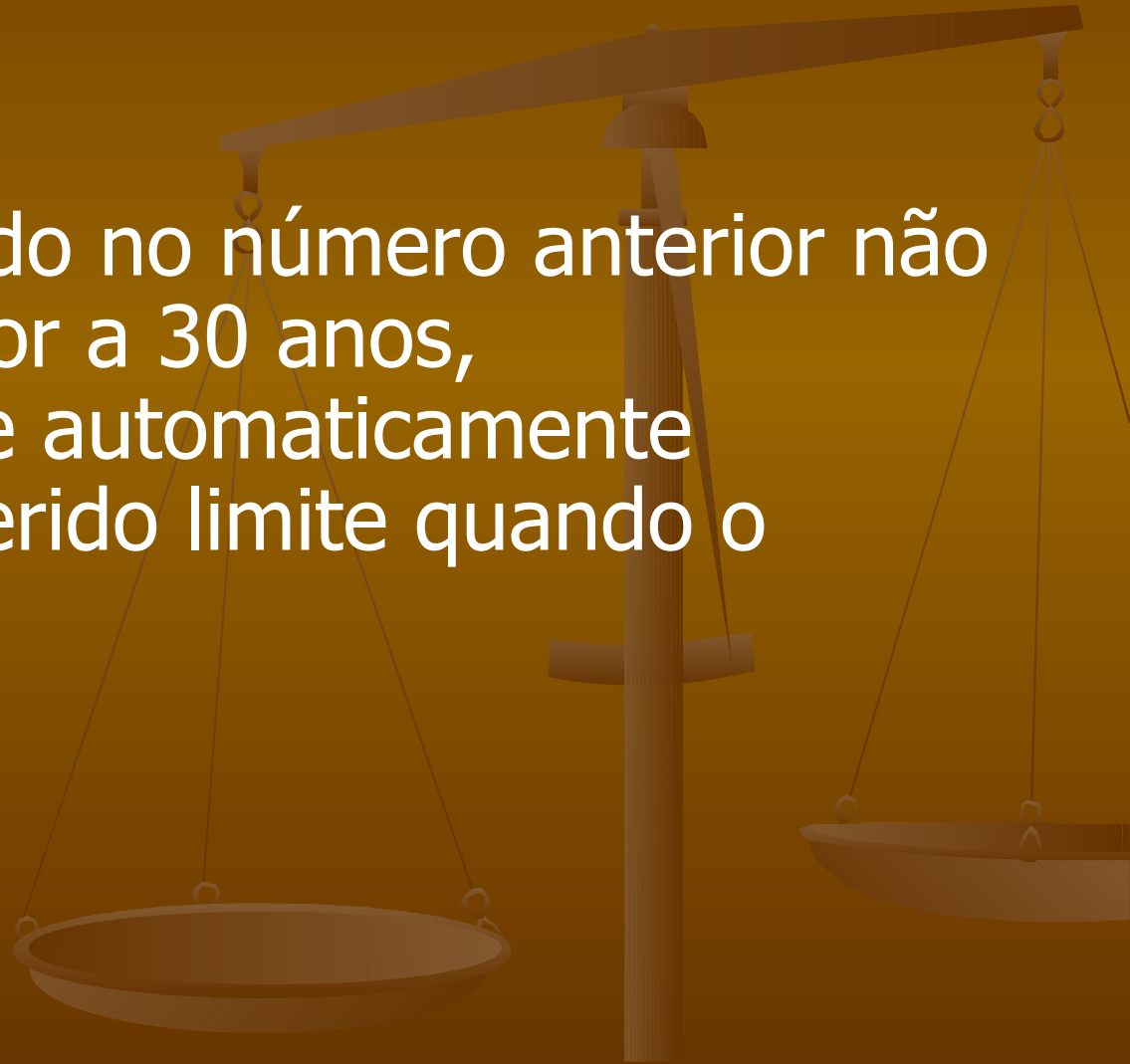
- 1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.
  - 2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a 5 nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respectivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.
  - 3 - O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.
- 

# Artigo 1095º (nova redacção)

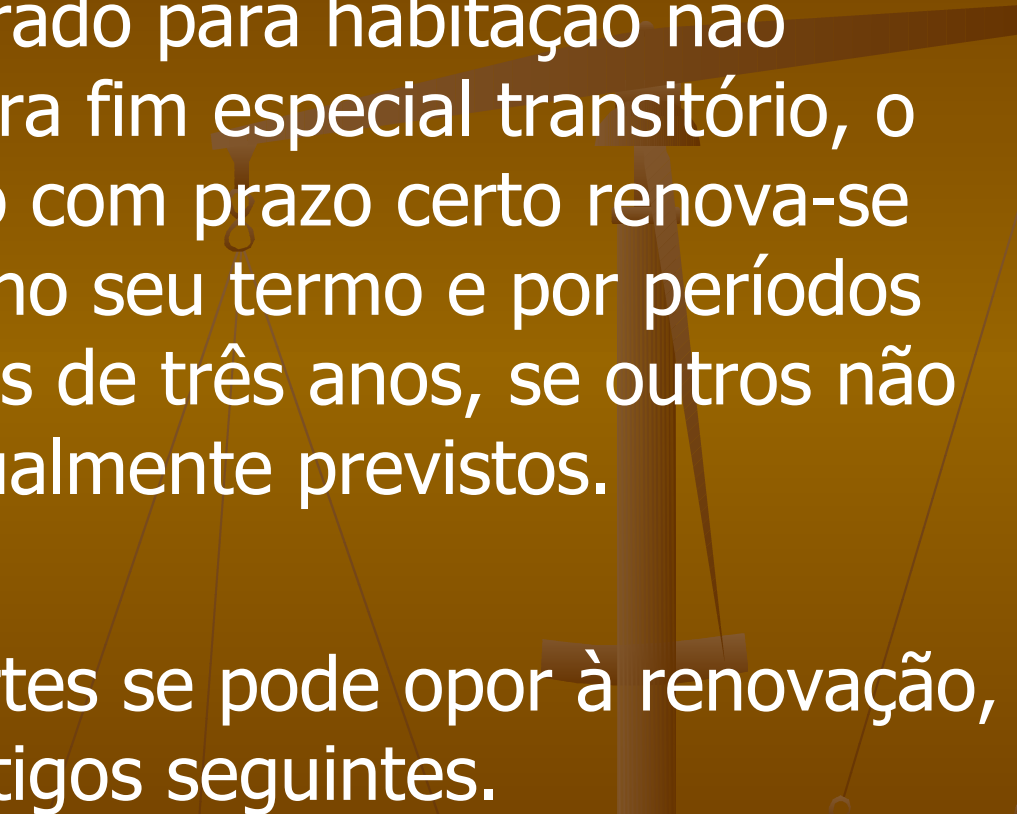
1 - [...].

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

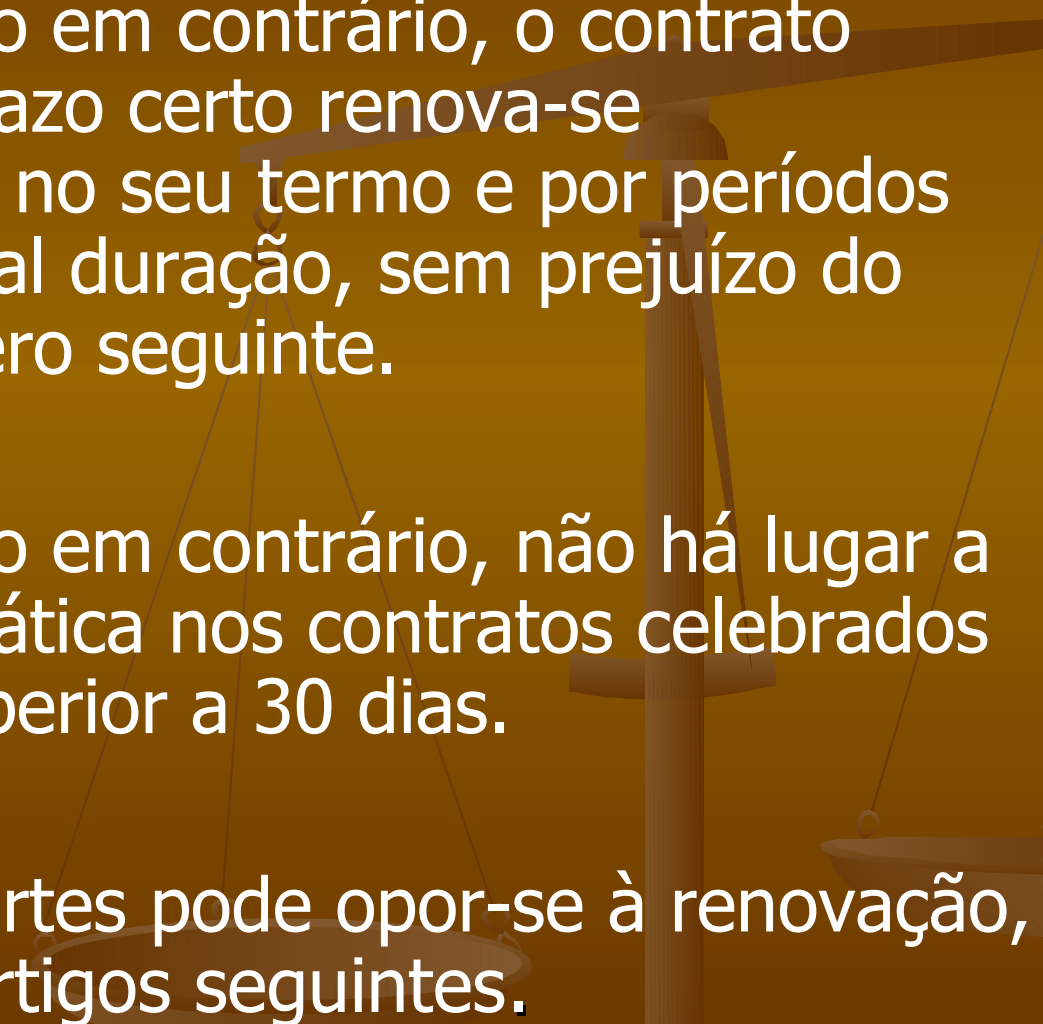
3 - [*Revogado*].



# Artigo 1096º (redacção anterior)

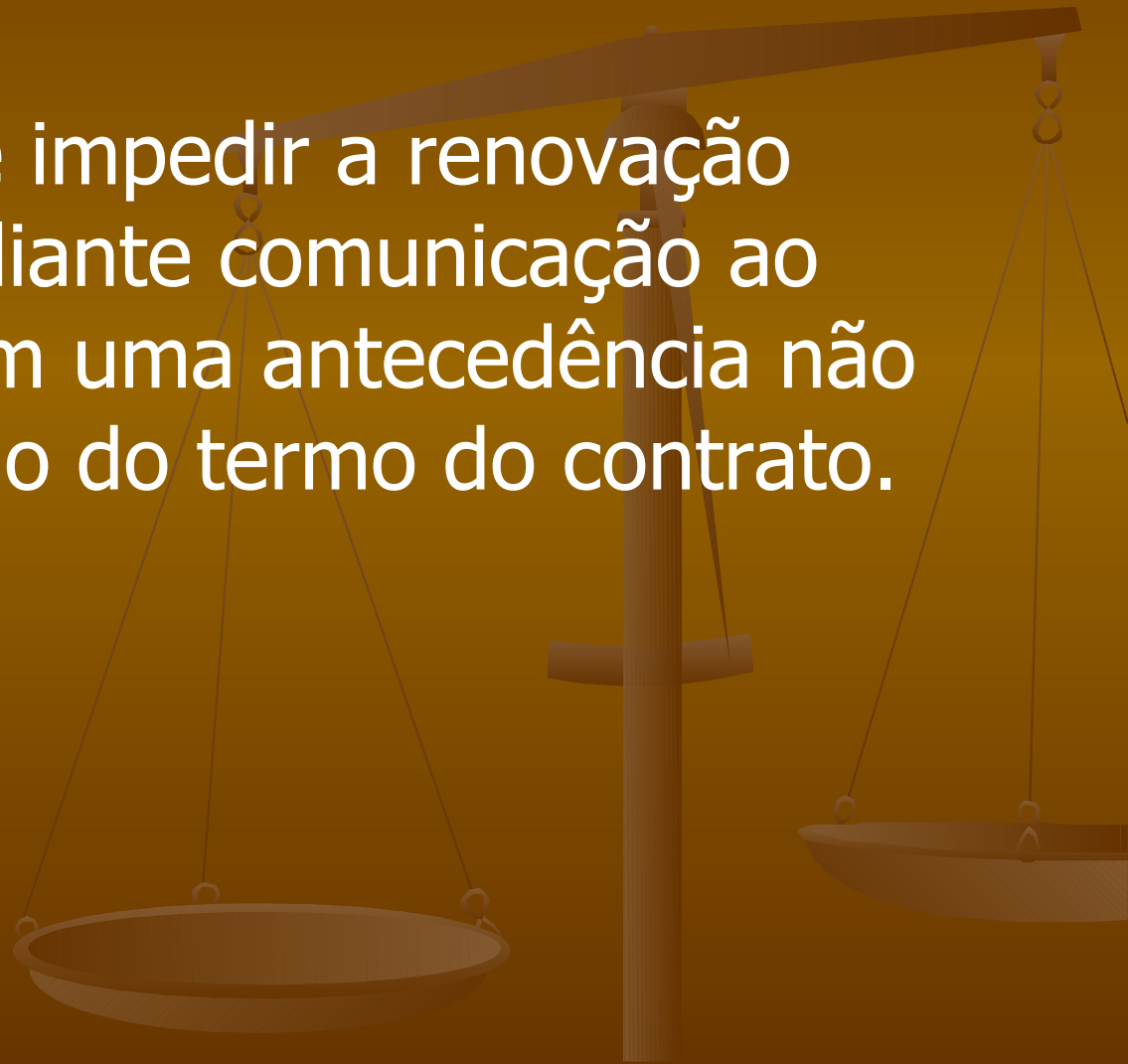
- 1 - Excepto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos.
  - 2 - Qualquer das partes se pode opor à renovação, nos termos dos artigos seguintes.
- 

# Artigo 1096º (nova redacção)

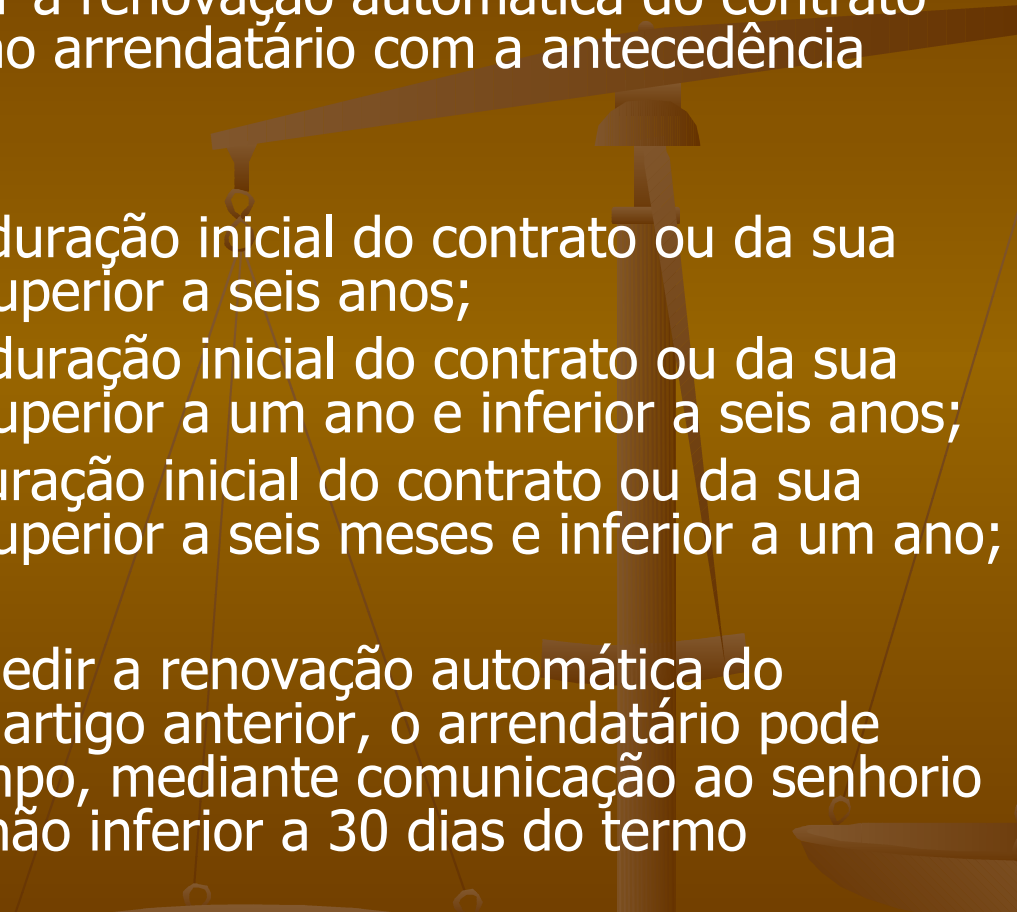
- 1 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
  - 2 - Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos celebrados por prazo não superior a 30 dias.
  - 3 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação, nos termos dos artigos seguintes.
- 

# Artigo 1097º (redacção anterior)

O senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato.



# Artigo 1097º (nova redacção)

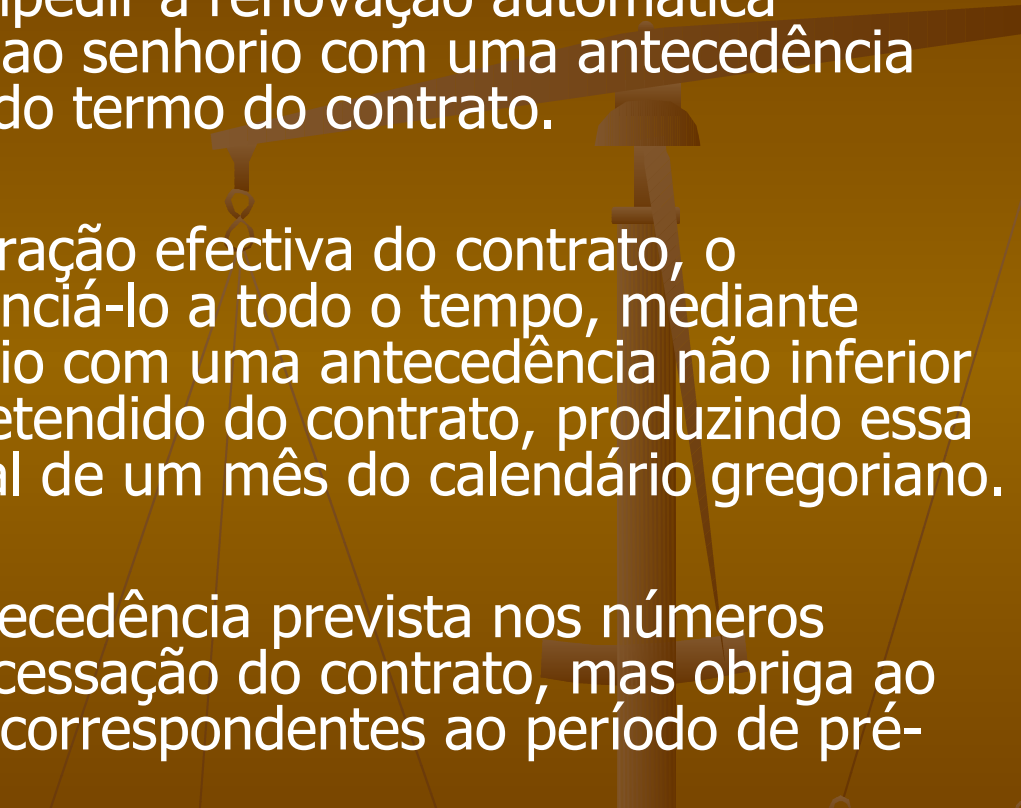
- 1 - O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:
    - a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
    - b) 120 dias, se o prazo de duração inicial 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;
  - 2 - 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.
- 

# Artigo 1097º (nova redacção, cont.)

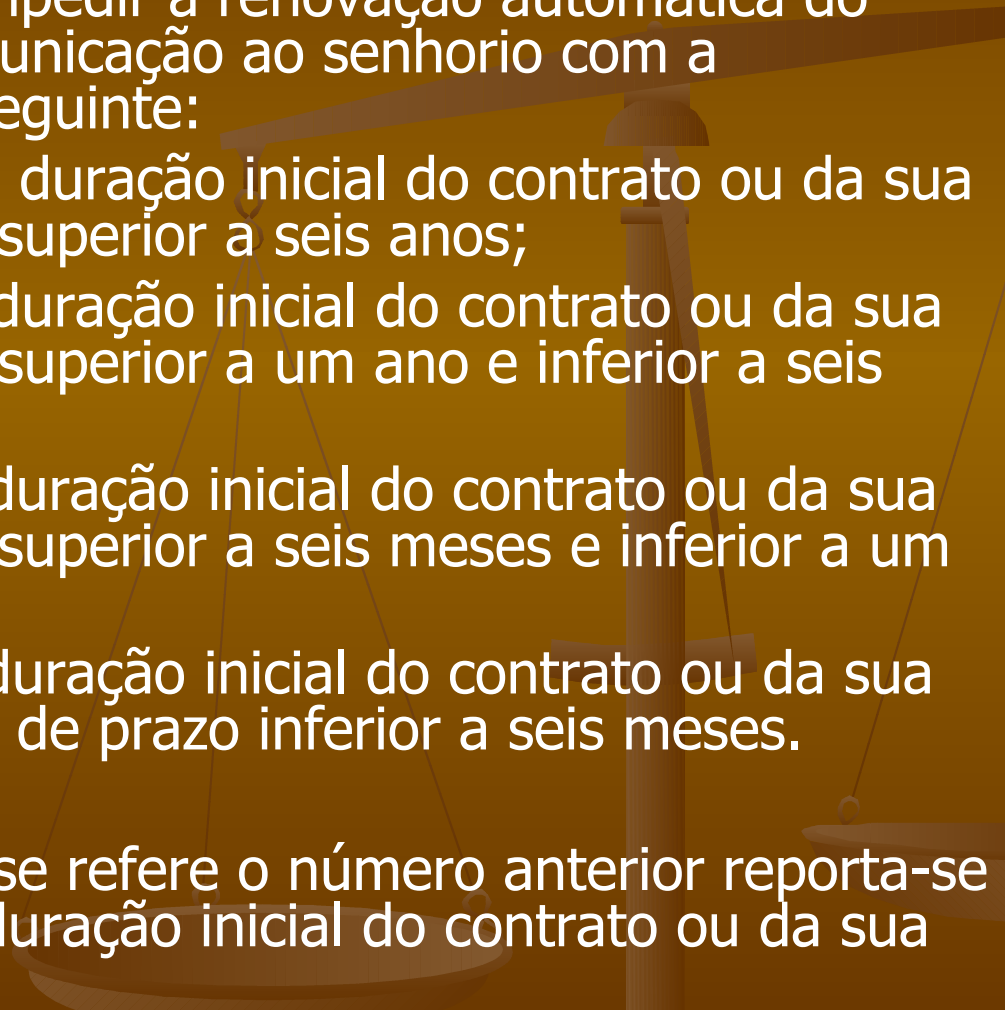
3 - A denúncia do contrato, nos termos dos números anteriores, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.

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

# Artigo 1098º (redacção anterior)

- 1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato.
  - 2 - Após seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.
  - 3 - A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.
- 

# Artigo 1098º (nova redacção)

- 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.
- 

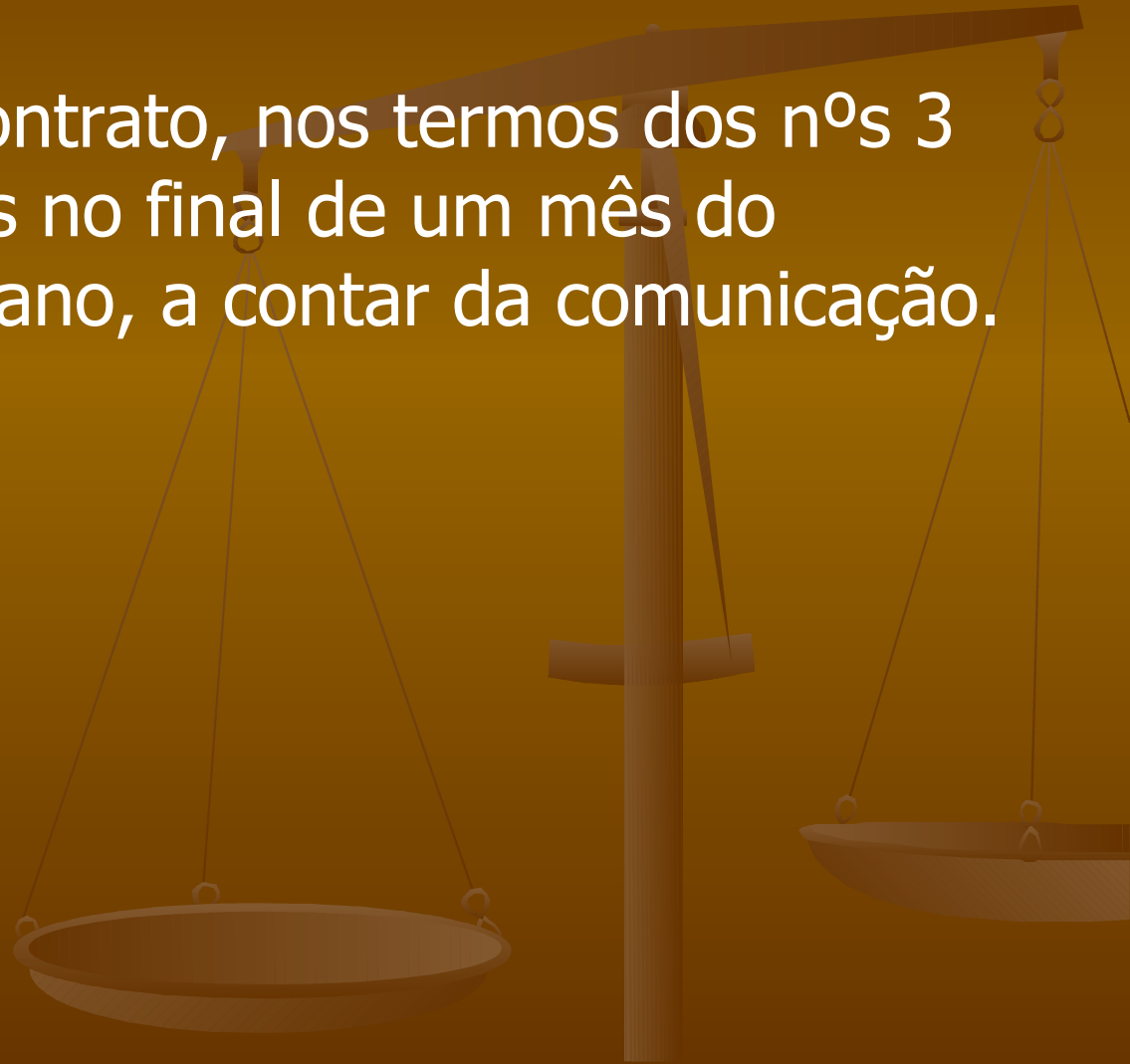
# Artigo 1098º (nova redacção, cont.)

- 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.

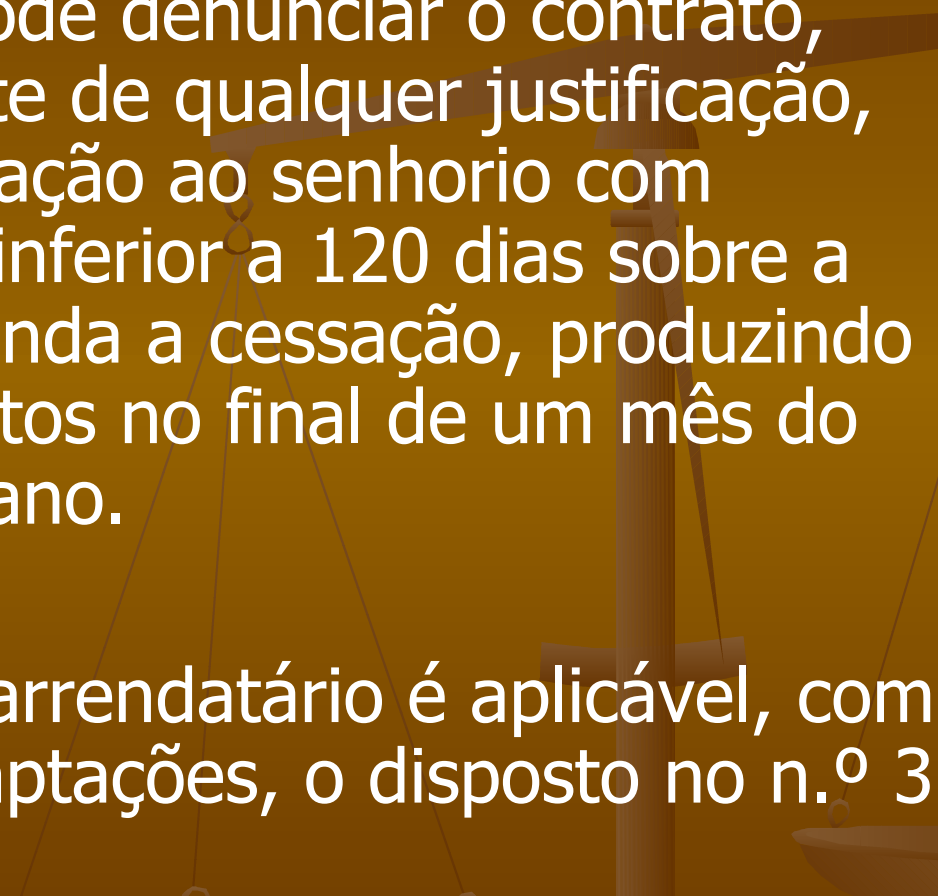
# Artigo 1098º (nova redacção, cont.)

5 - A denúncia do contrato, nos termos dos nºs 3 e 4, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.

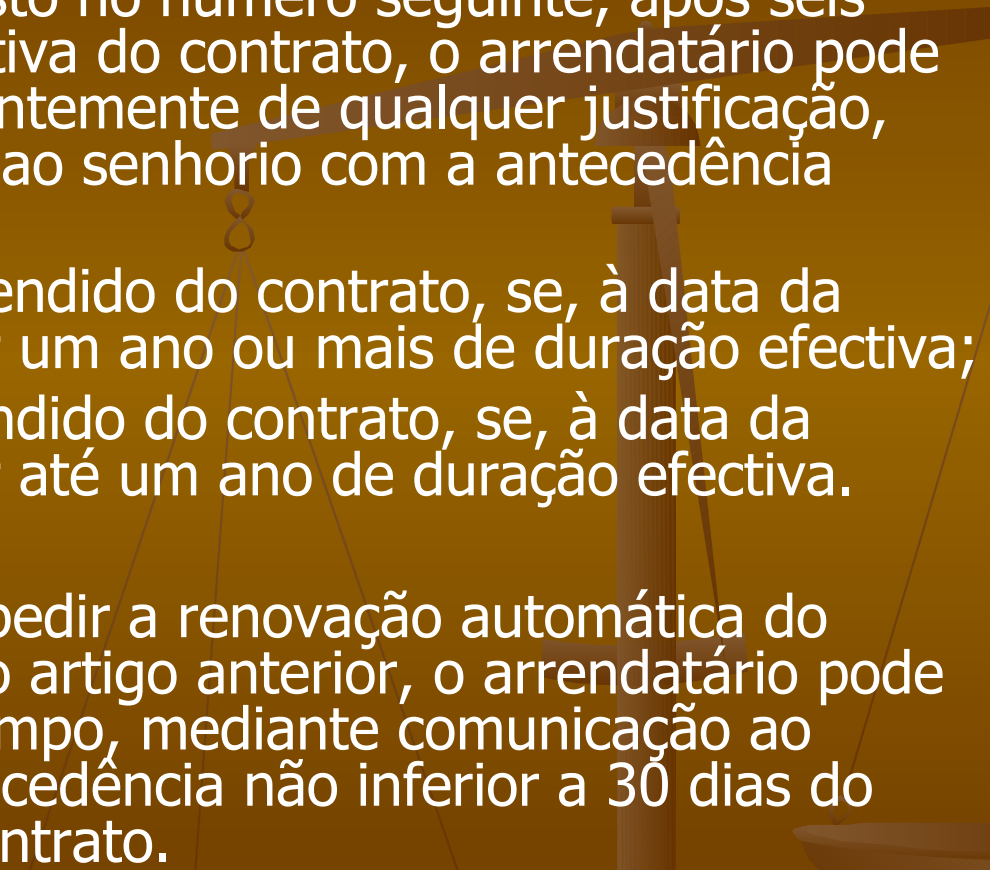
6 - [*Anterior n.º 3*].



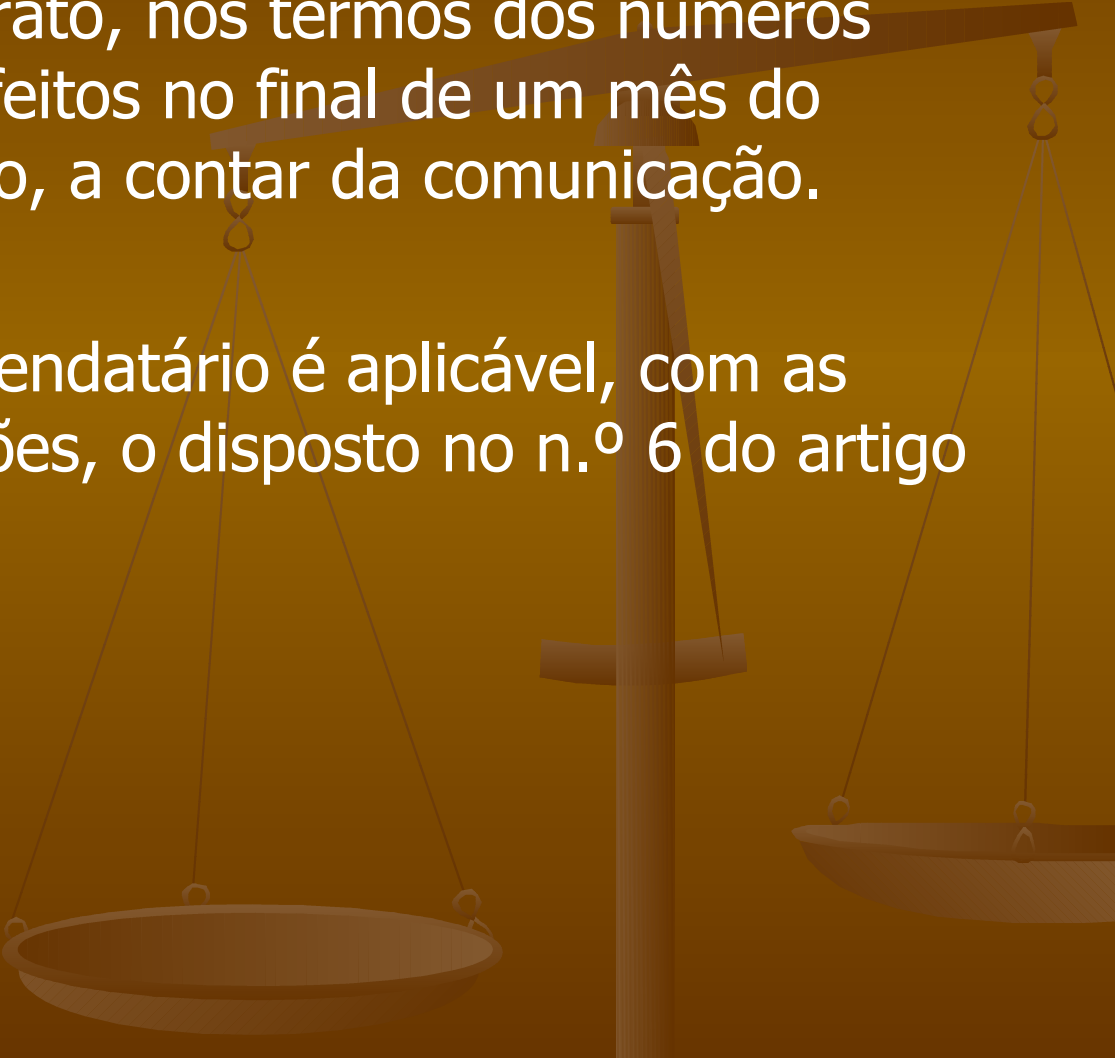
# Artigo 1100º (redacção anterior)

- 1 - O arrendatário pode denunciar o contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.
  - 2 - À denúncia pelo arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 do artigo 1098.º
- 

# Artigo 1100º (nova redacção)

- 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 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.
- 

# Artigo 1100º (nova redacção, cont.)

- 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 1101º (redacção anterior)

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;
- b) Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos;
- c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

# Artigo 1101º (nova redacção)

[...]:

*a)* [...];

*b)* Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado;

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

# Artigo 1102º (redacção anterior)

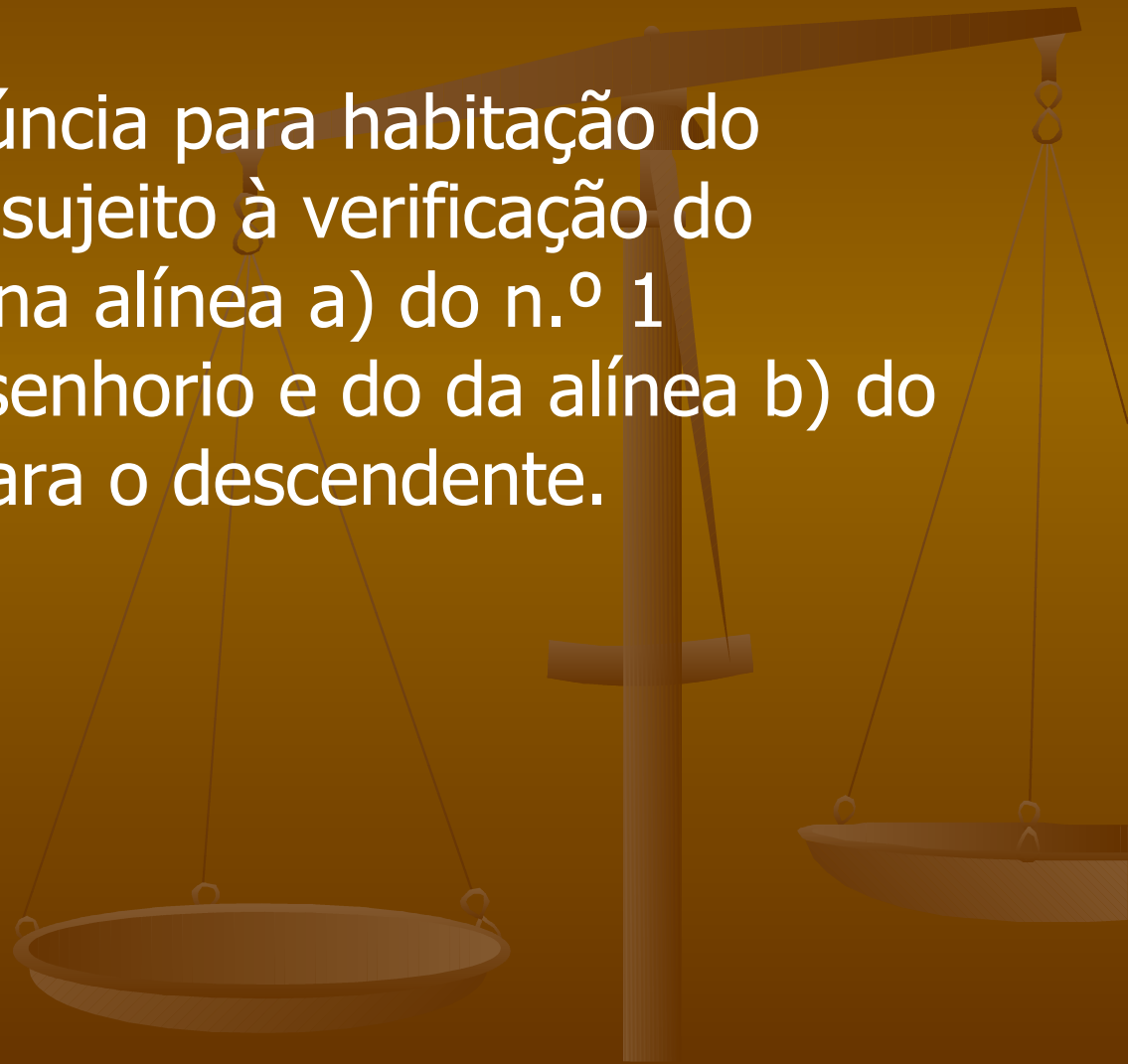
1 - O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e da verificação dos seguintes requisitos:

- a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco 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 ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

2 - O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo.

# Artigo 1102º (redacção anterior, cont.)

3 - O direito de denúncia para habitação do descendente está sujeito à verificação do requisito previsto na alínea a) do n.º 1 relativamente ao senhorio e do da alínea b) do mesmo número para o descendente.



# Artigo 1102º (nova redacção)

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.

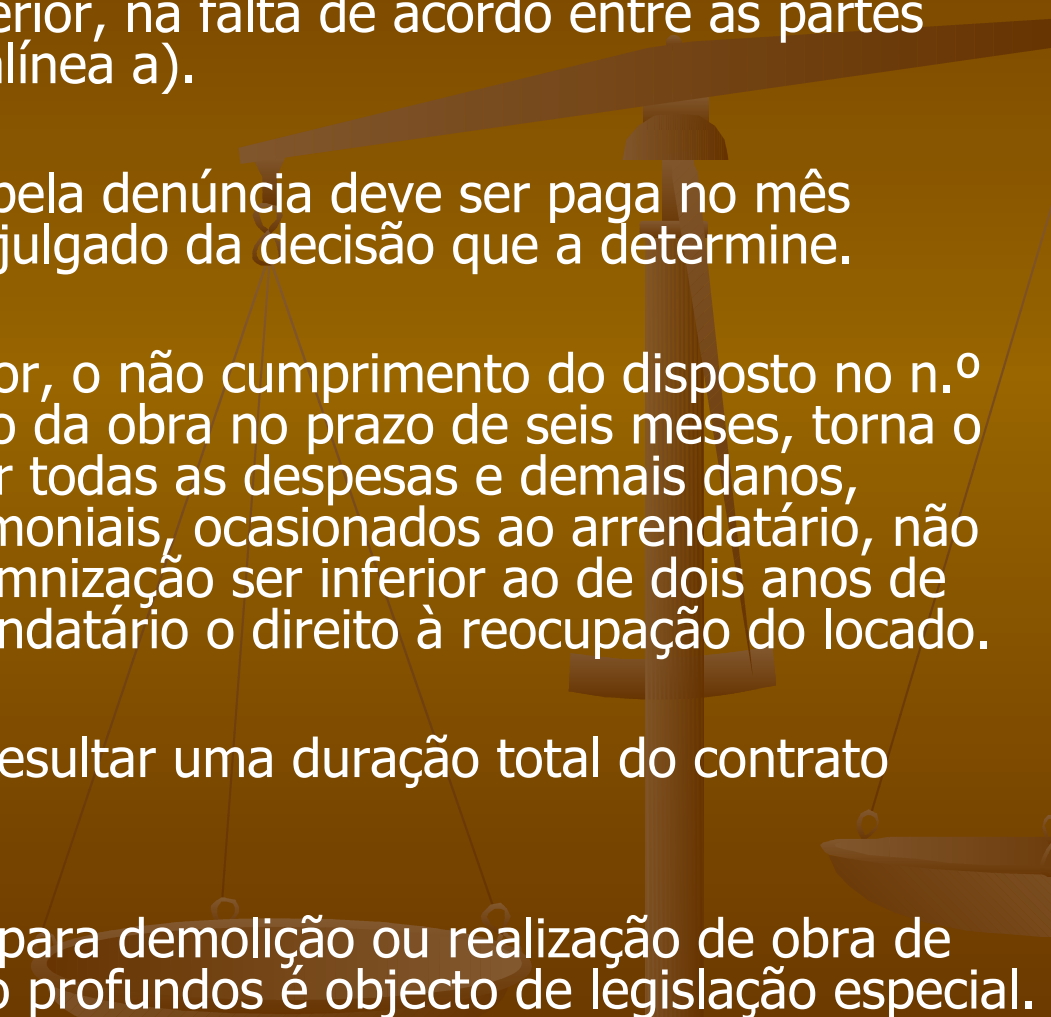
2 - [*Revogado*].

3 - [...].

# Artigo 1103º (redacção anterior)

- 1 - A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita nos termos da lei de processo, com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação.
- 2 - 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 seis meses e por um período mínimo de três anos.
- 3 - A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:
  - a) Ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda;
  - b) A garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha;
  - c) A assegurar o realojamento temporário do arrendatário no mesmo concelho com vista a permitir a reocupação do prédio, em condições análogas às que este já detinha.

# Artigo 1103º (redacção anterior, cont.)

- 4 - No caso do número anterior, na falta de acordo entre as partes aplica-se o disposto na alínea a).
  - 5 - A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no mês seguinte ao trânsito em julgado da decisão que a determine.
  - 6 - Salvo caso de força maior, o não cumprimento do disposto no n.º 2, bem como o não início da obra no prazo de seis meses, torna o senhorio responsável por todas as despesas e demais danos, patrimoniais e não patrimoniais, ocasionados ao arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda, e confere ao arrendatário o direito à reocupação do locado.
  - 7 - Da denúncia não pode resultar uma duração total do contrato inferior a cinco anos.
  - 8 - A denúncia do contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos é objecto de legislação especial.
- 

# Artigo 1103º (nova redacção)

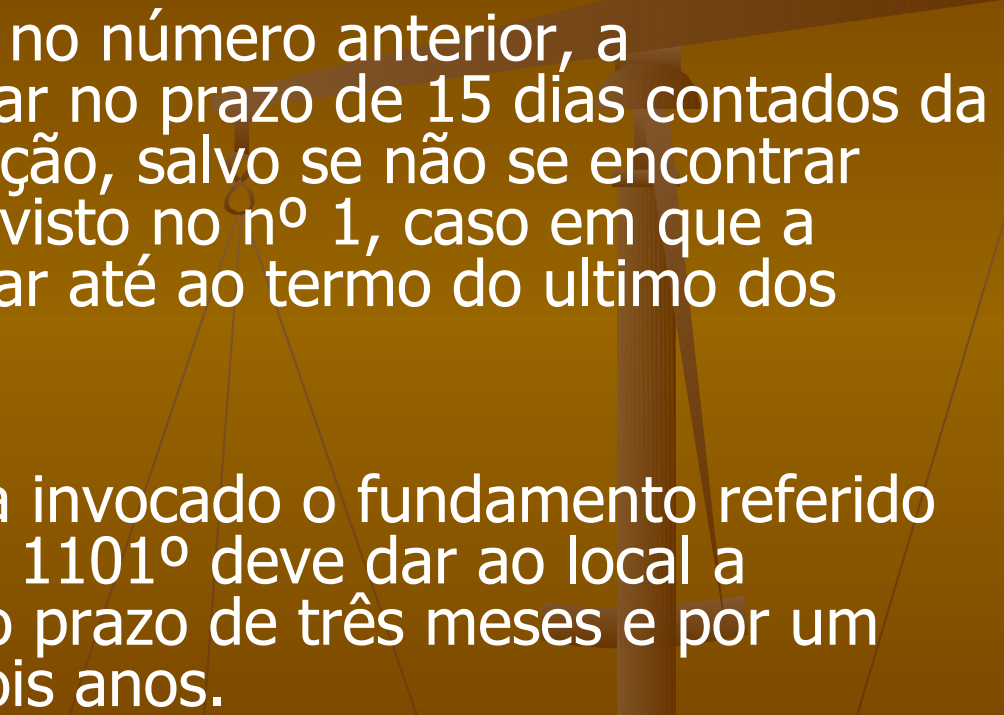
- 1 - A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas *a)* e *b)* do artigo 1101.º é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste, de forma expressa e sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.
- 2 - Quando a denúncia tiver o fundamento previsto na alínea *b)* do artigo 1101º, a comunicação referida no número anterior é acompanhada, sob pena de ineficácia da denúncia:
  - a) De comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado, bem como de termo de responsabilidade do técnico autor do projecto legalmente habilitado que declare que a operação urbanística obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística sujeita a controlo prévio; ou

# Artigo 1103º (nova redacção, cont.)

b) De descritivo da operação urbanística a efetuar no locado, indicando que a operação urbanística está isenta de controlo prévio e as razões pelas quais a mesma obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística isenta de controlo prévio.

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

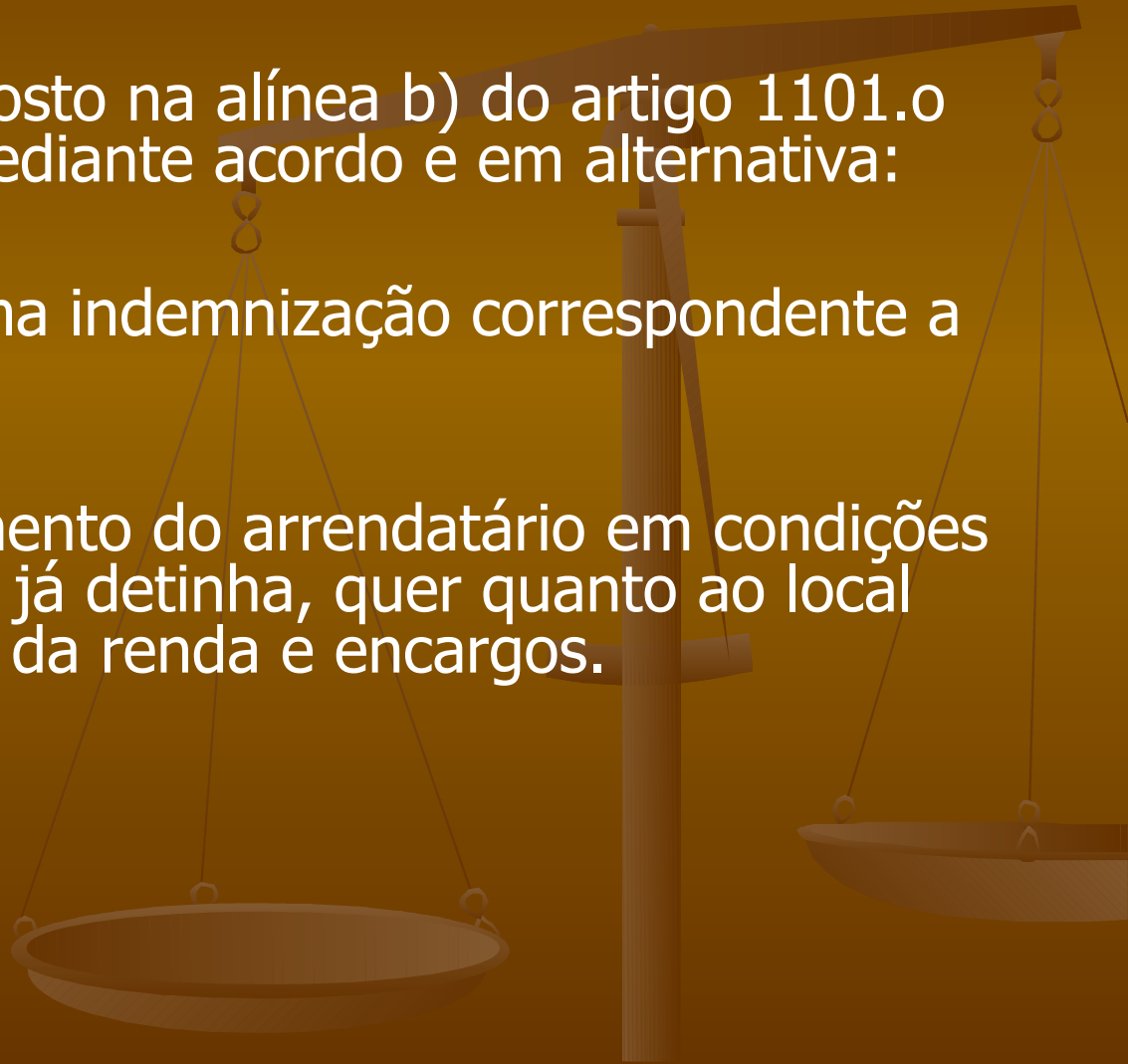
# Artigo 1103º (nova redacção, cont.)

- 
- 4 - Na situação prevista no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 15 dias contados da recepção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no nº 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do ultimo dos prazos.
  - 5 - O senhorio que haja invocado o fundamento referido na alínea a) do artigo 1101º deve dar ao local a utilização invocada no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos.

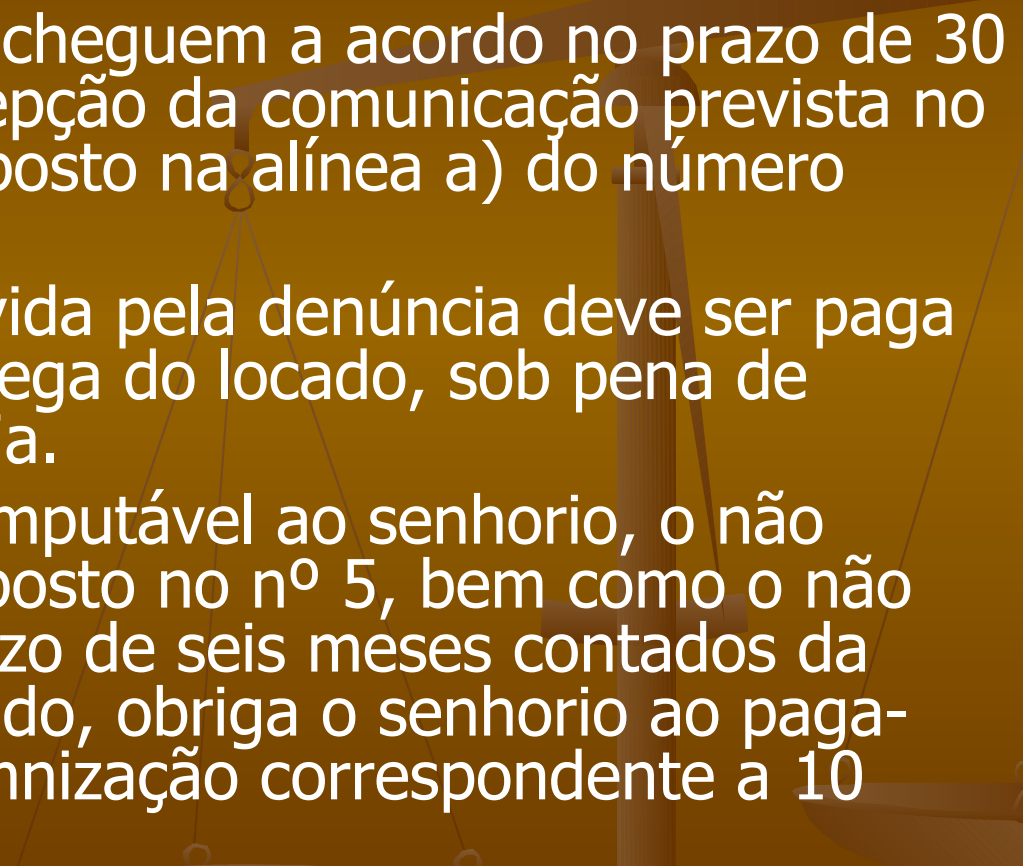
# Artigo 1103º (nova redacção, cont.)

6 - 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 um ano de renda;
- b) A garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.



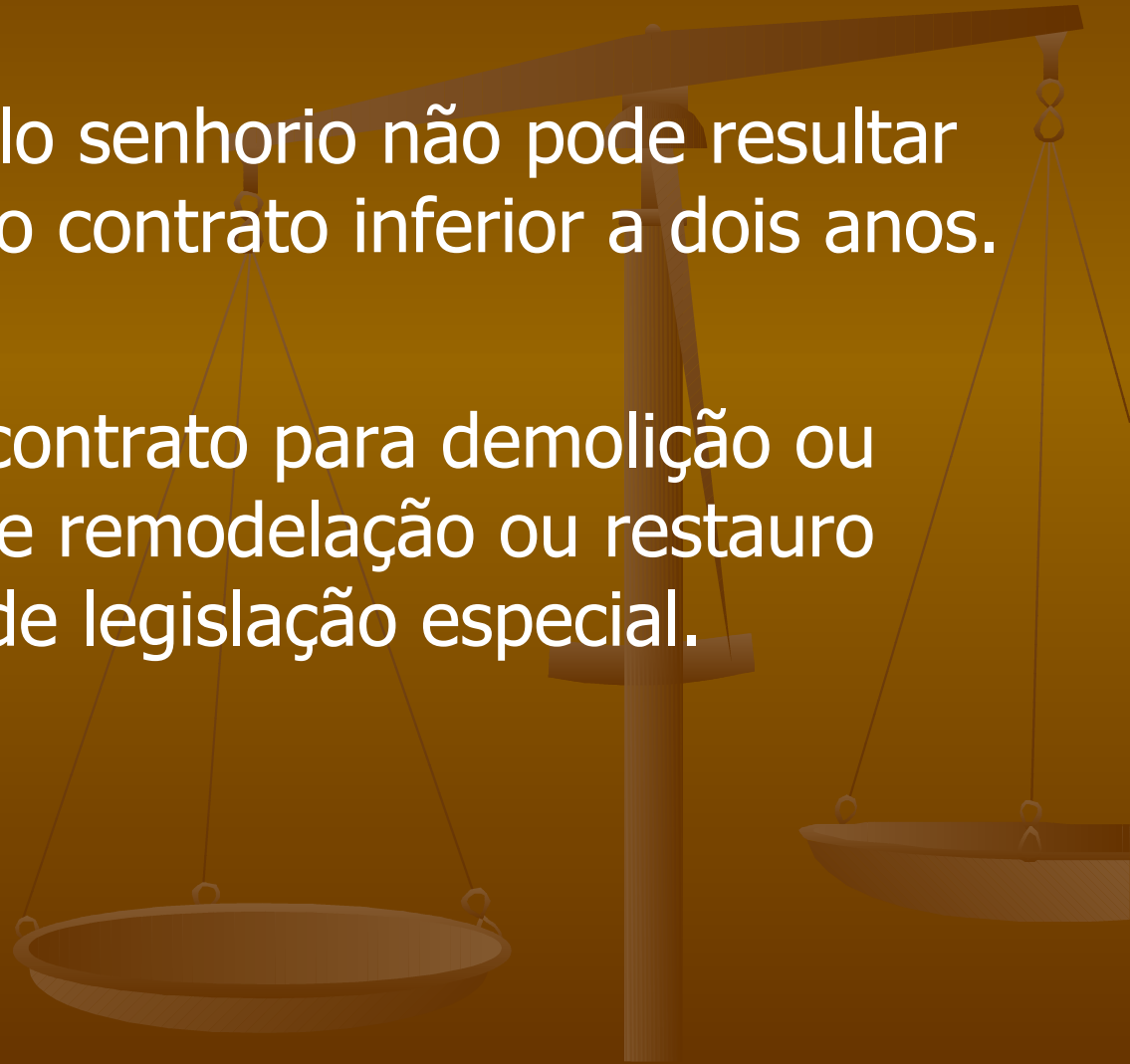
# Artigo 1103º (nova redacção, cont.)

- 7 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da recepção da comunicação prevista no nº 1, aplica-se o disposto na alínea a) do número anterior.
  - 8 - A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da denúncia.
  - 9 - Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no nº 5, bem como o não início da obra no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.
- 

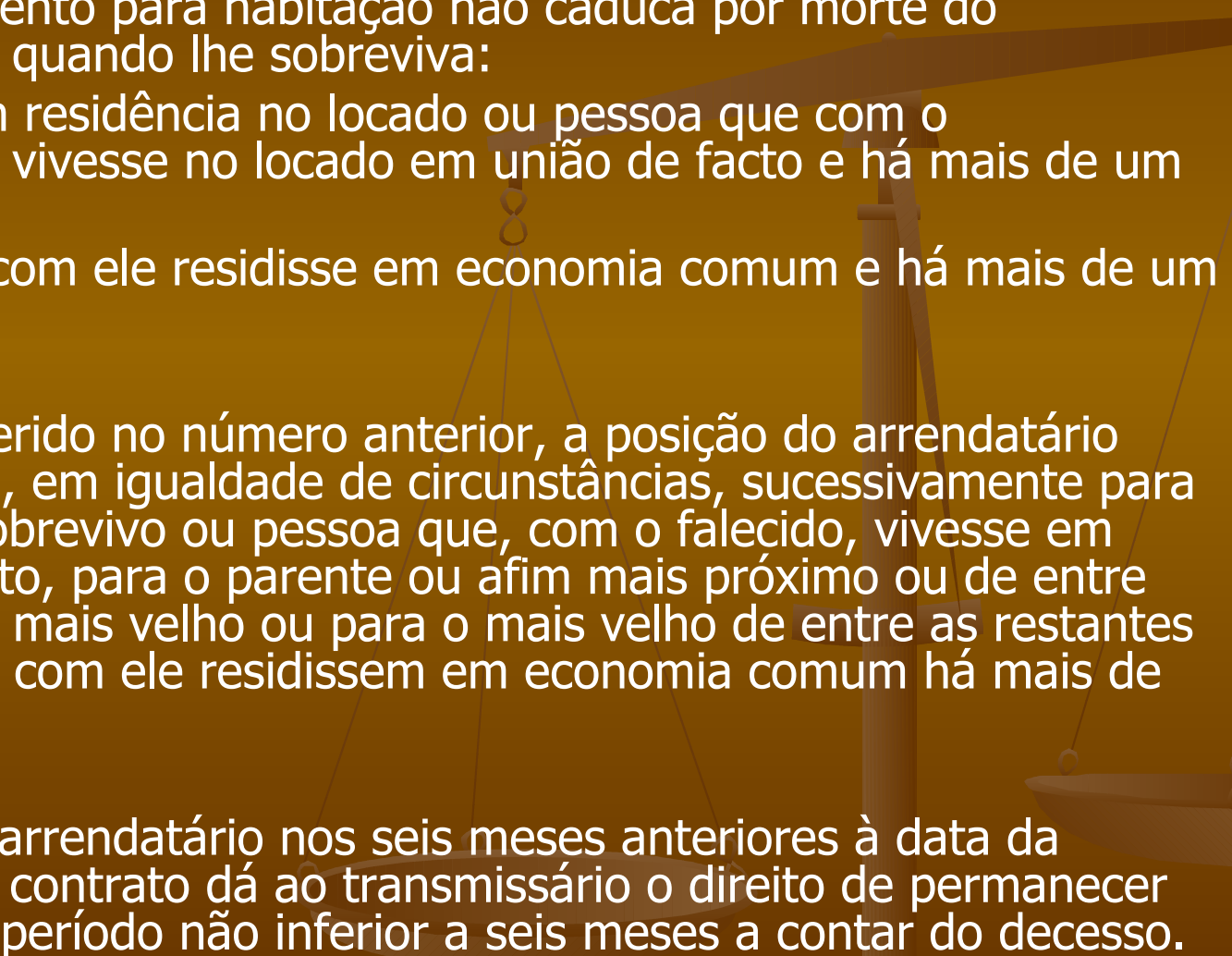
# Artigo 1103º (nova redacção, cont.)

10 - Da denúncia pelo senhorio não pode resultar uma duração total do contrato inferior a dois anos.

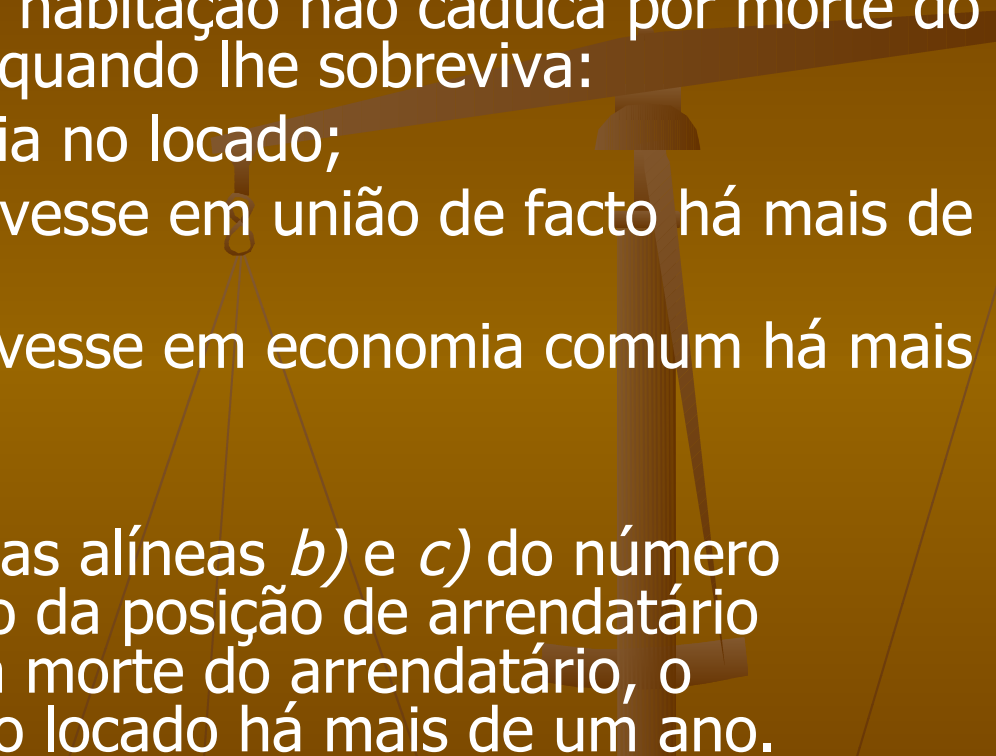
11 - A denúncia do contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos é objeto de legislação especial.



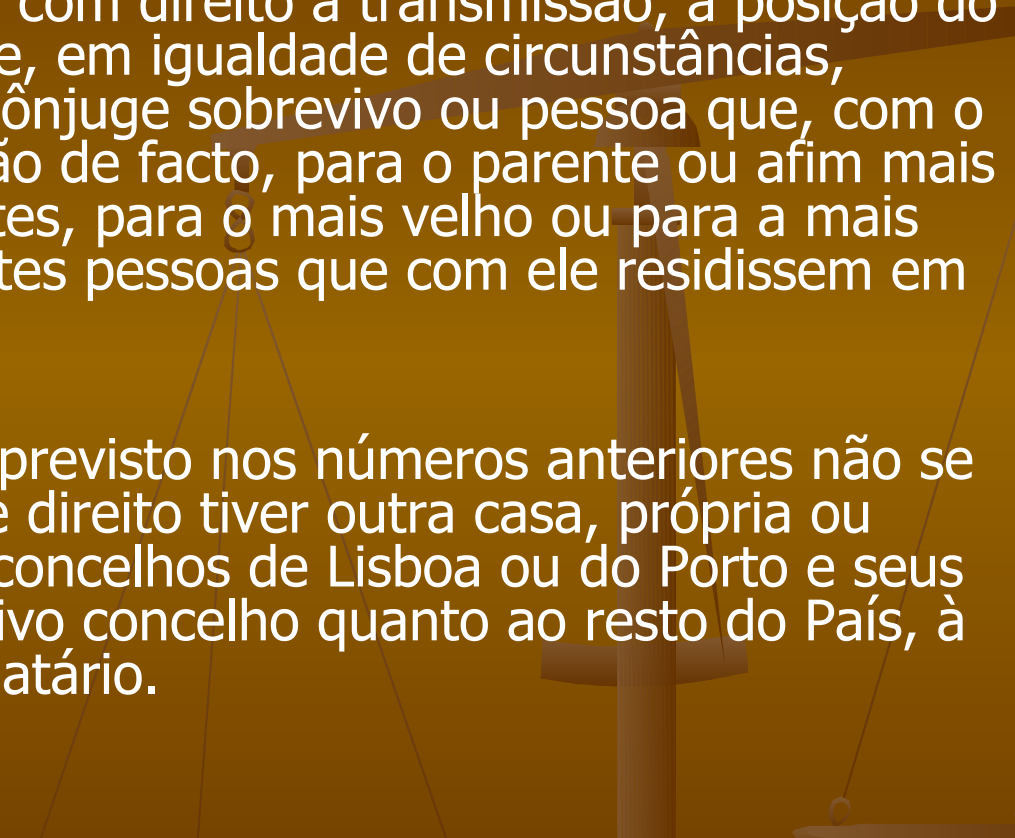
# Artigo 1106º (redacção anterior)

- 1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:
    - a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário vivesse no locado em união de facto e há mais de um ano;
    - b) Pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano.
  
  - 2 - No caso referido no número anterior, 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 há mais de um ano.
  
  - 3 - A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.
- 

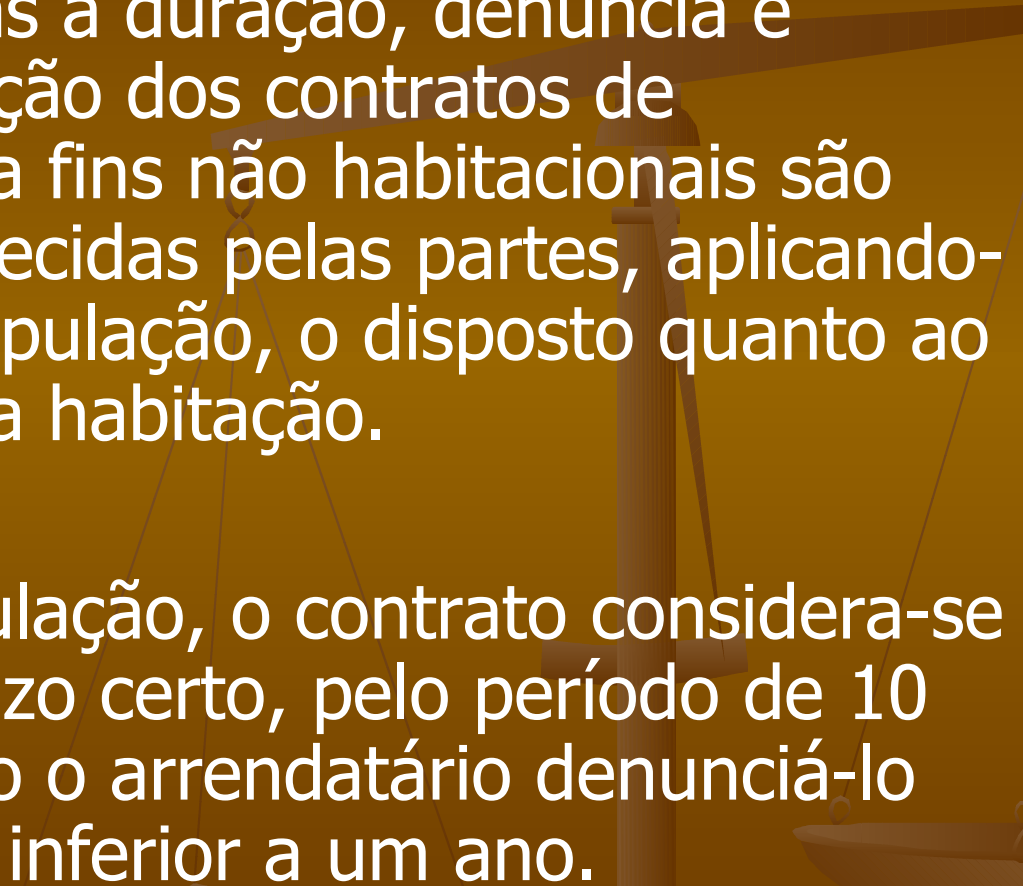
# Artigo 1106º (nova redacção)

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

# Artigo 1106º (nova redacção, cont.)

- 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 a mais velha 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*].
- 

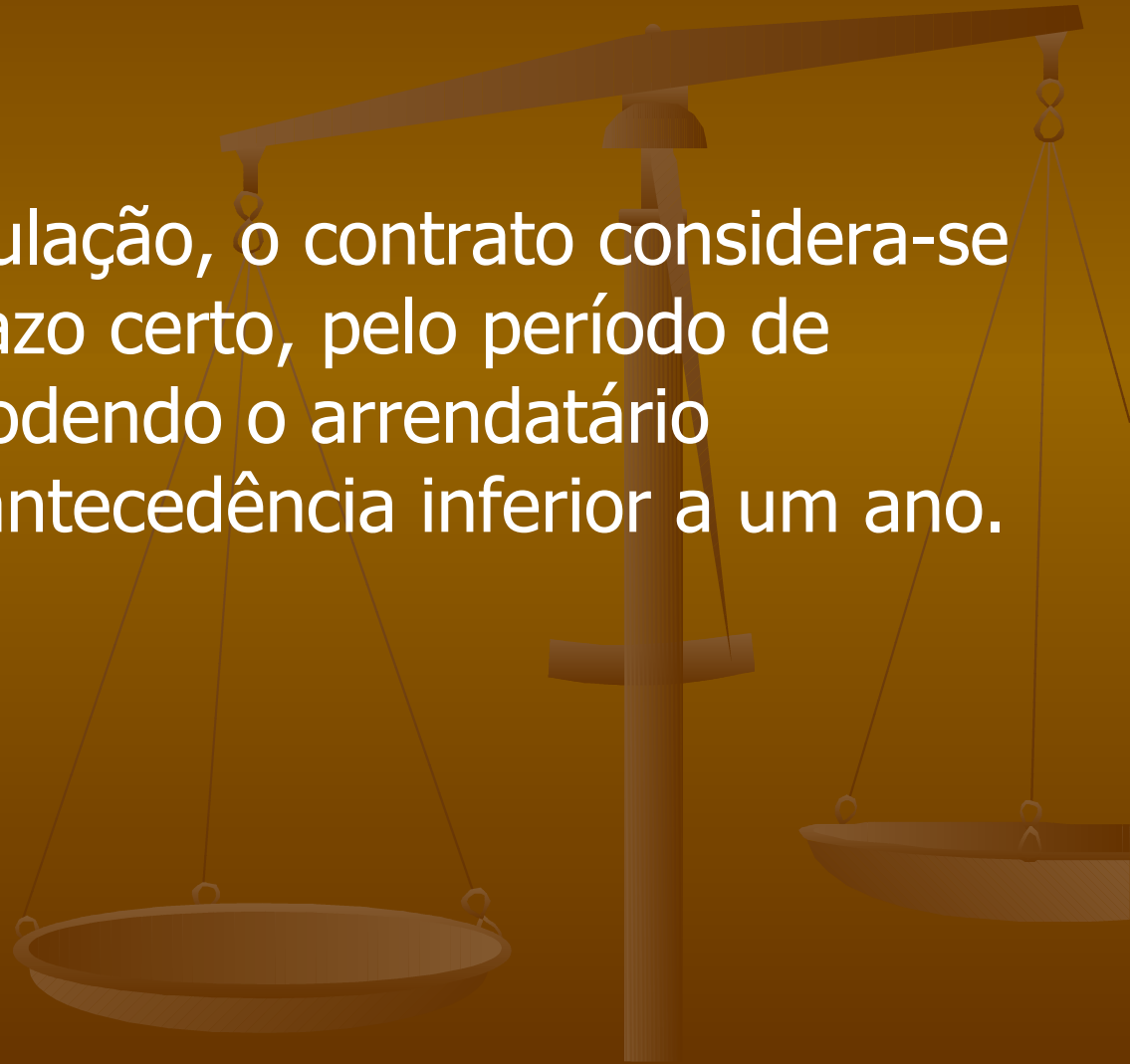
# Artigo 1110º (redacção anterior)

- 1 - As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação.
  - 2 - Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 10 anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.
- 

# Artigo 1110º (nova redacção)

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.



**Lei 6/2006**



# Artigo 9º (redacção anterior)

- 1 - Salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes, relativas a cessação do contrato de arrendamento, actualização da renda e obras, são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção.
- 2 - As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado.
- 3 - As cartas dirigidas ao senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.
- 4 - Não existindo contrato escrito nem comunicação anterior do senhorio, as cartas dirigidas a este devem ser remetidas para o seu domicílio ou sede.

# Artigo 9º (redacção anterior, cont.)

5 - Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele.

6 - O escrito assinado pelo declarante pode, ainda, ser entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de recepção.

7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do nº 1 do artigo 1084º do Código Civil, é efectuada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original.

# Artigo 9º (nova redacção)

1- [...]

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

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

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

a) Notificação avulsa;

# Artigo 9º (nova redacção, cont.)

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 nº 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 10º (redacção anterior)

1 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

- a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais;
- b) O aviso de recepção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que constituam iniciativa do senhorio para actualização de renda, nos termos do artigo 34º, ou integrem ou constituam título executivo para despejo, nos termos do artigo 15º.

3 - Nas situações previstas no número anterior, o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de recepção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 - Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do nº1, considera-se a comunicação recebida no 10º dia posterior ao do seu envio.

# Artigo 10º (nova redacção)

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 atualização da renda, nos termos dos artigos 30º e 50º;

ou

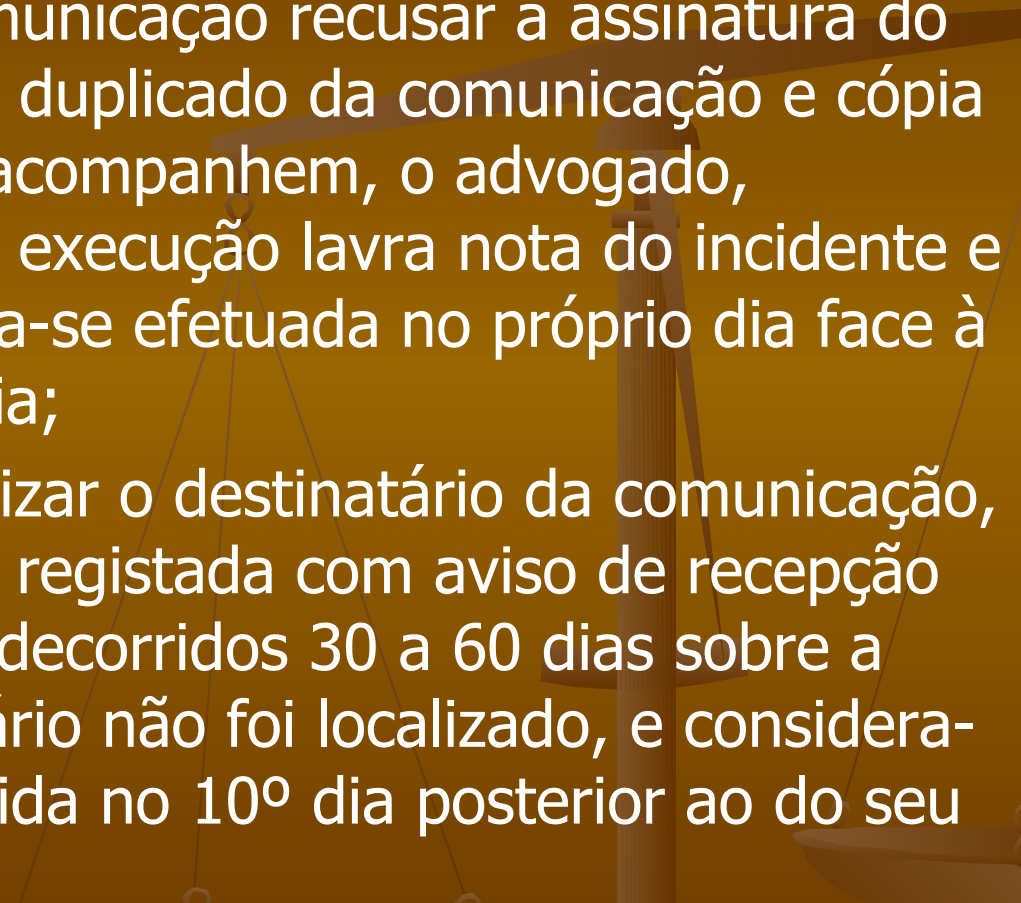
b) Integrem título para pagamento de rendas, em- cargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14ºA e 15º, respectivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior.

3 - [...]

4 - [...]

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

# Artigo 10º (nova redacção, cont.)

- 
- a) O destinatário da comunicação recusar a assinatura do original ou a receção 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 efetuada 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, e considera-se a comunicação recebida no 10º dia posterior ao do seu envio.

# Artigo 14º (redacção anterior)

- 1 - A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma de processo comum declarativo.
- 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 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 nos termos dos artigos 30º a 32º desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação.
- 3 - Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

# Artigo 14º (redacção anterior, cont.)

4 - Se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período superior a três meses, é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância de 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 - Se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativa a estes factos, a qual constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa.

# Artigo 14º (nova redacção)

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 nº 2 do artigo 35º, desde o termo do prazo para contestar até à entrega efetiva da habitação.

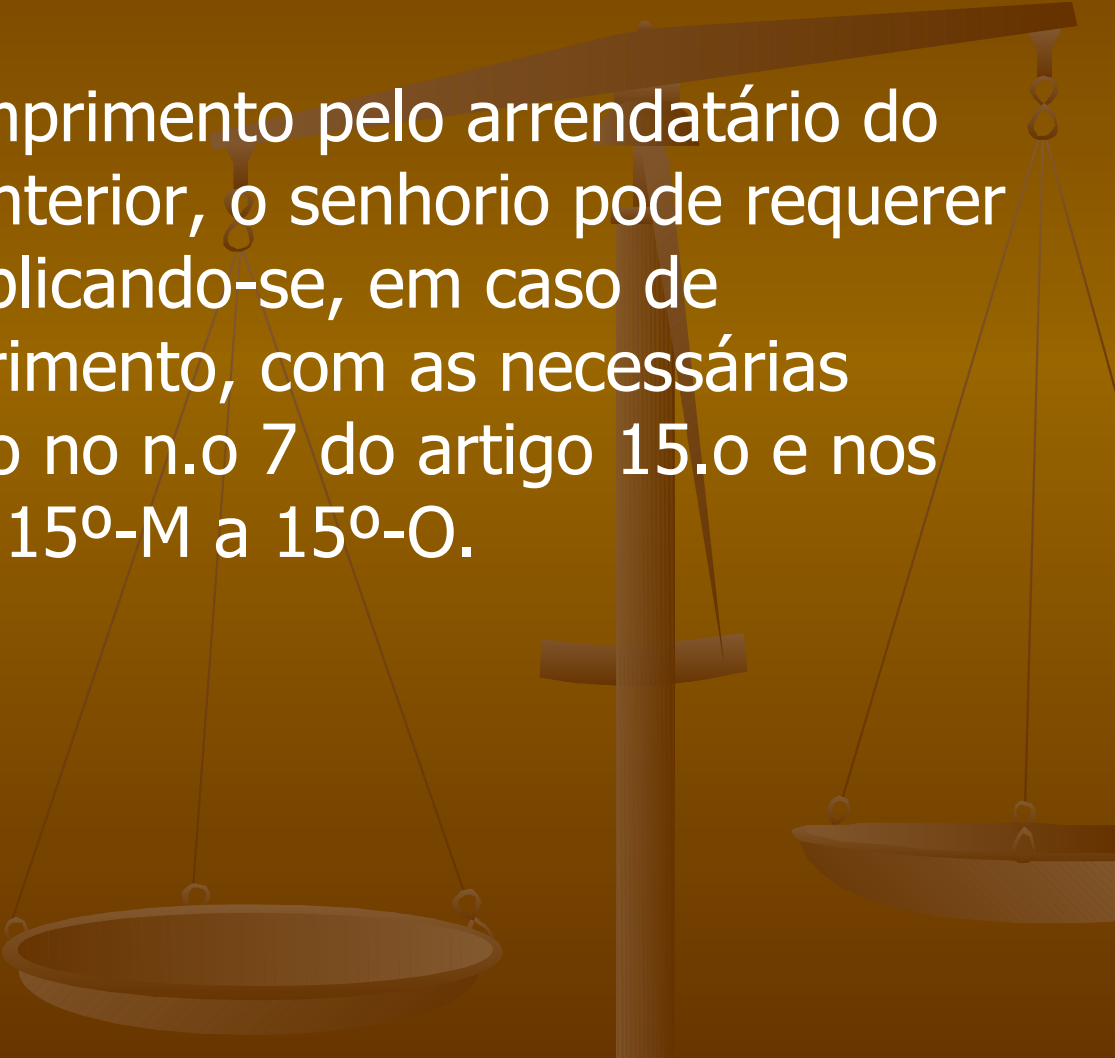
# Artigo 14º (nova redacção, cont.)

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

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.

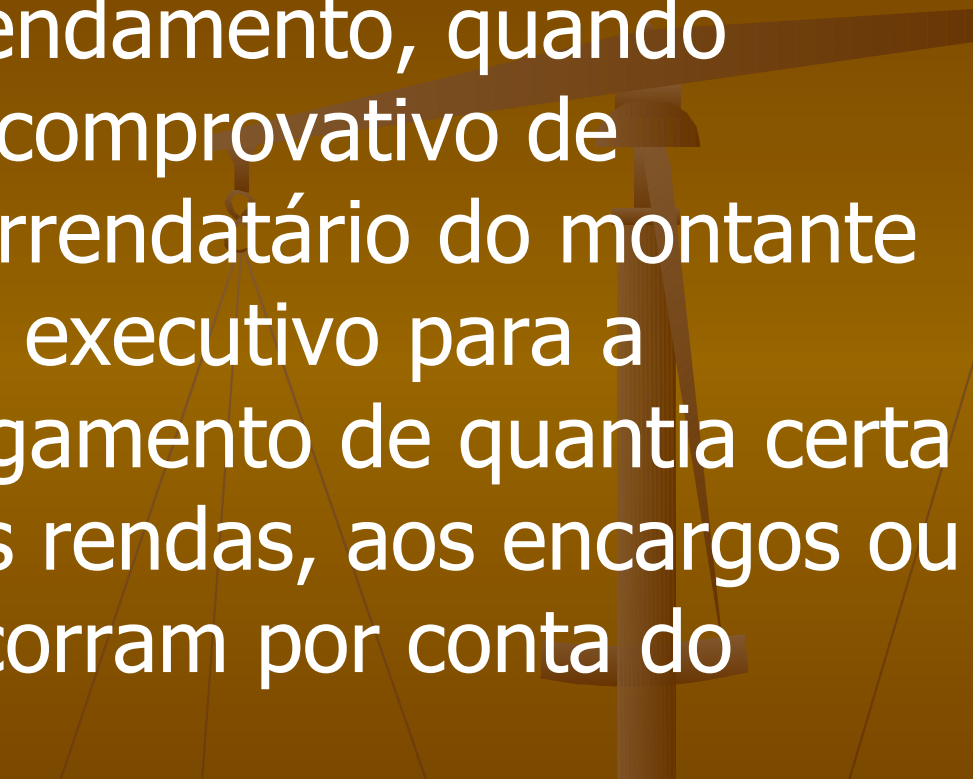
# Artigo 14º (nova redacção, cont.)

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 7 do artigo 15.º e nos artigos 15º-J, 15º-L e 15º-M a 15º-O.



# Artigo 14º-A (novo artigo)

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.

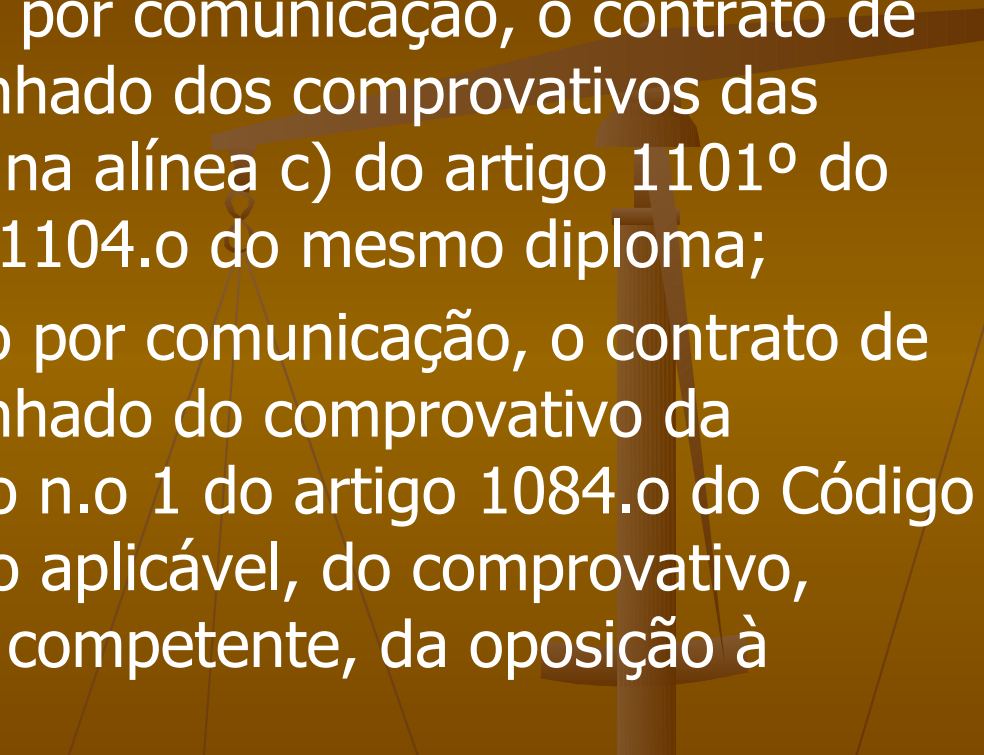


# Artigo 15º (redacção anterior)

1 - Não sendo o locado desocupado na data devida por lei ou convenção das partes, podem servir de base à execução para entrega de coisa certa:

- a) Em caso de cessação por revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no nº 2 do artigo 1082º do Código Civil;
- b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável por ter sido celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, 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 1097º do Código Civil;

# Artigo 15º (redacção anterior, cont.)

- d) Em caso de denúncia por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado dos comprovativos das comunicações previstas na alínea c) do artigo 1101º do Código Civil e no artigo 1104.o do mesmo diploma;
  - e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.o 1 do artigo 1084.o do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;
- 

# Artigo 15º (redacção anterior, cont.)

f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos do n.º 5 do artigo 37º ou do n.º 5 do artigo 43º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

2 - O contrato de arrendamento é título executivo para a acção de pagamento de renda quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida.

# Artigo 15º (nova redacção)

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

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

- a) Em caso de revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil;
- b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável, o contrato escrito do qual conste a fixação desse prazo;

# Artigo 15º (nova redacção, cont.)

- c) Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1097.º ou no n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil;
- d) Em caso de denúncia por comunicação pelo senhorio, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101º ou no n.º 1 do artigo 1103º do Código Civil;
- e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 1084º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;

# Artigo 15º (nova redacção, cont.)

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

3 — Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, o comprovativo da comunicação prevista no nº 1 do artigo 1103º do Código Civil é acompanhado dos documentos referidos no nº 2 do mesmo artigo ou, sendo caso disso, de cópia da certidão a que se refere o nº 7 do artigo 8º do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

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

# Artigo 15º (nova redacção, cont.)

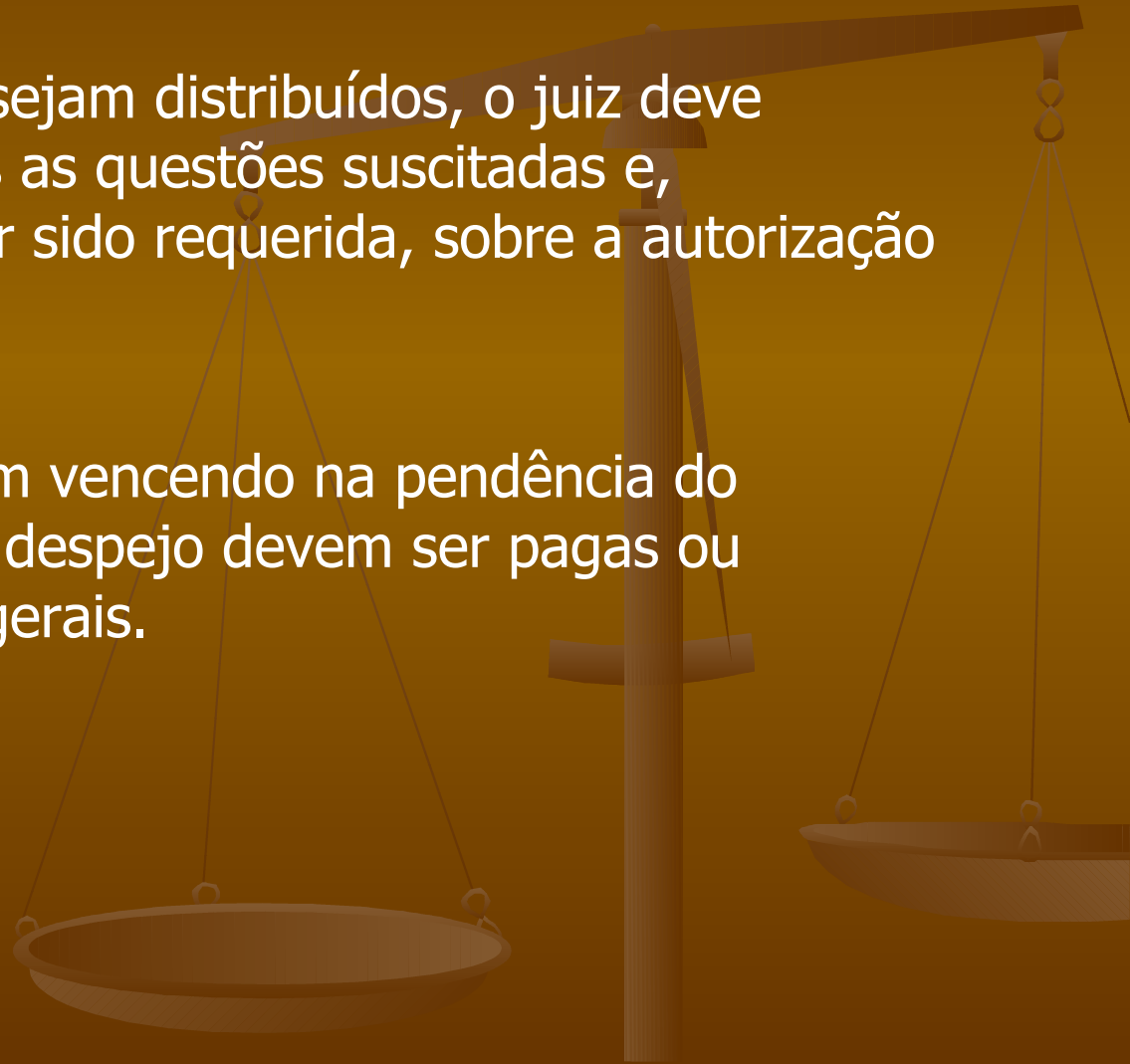
5 - Quando haja lugar a procedimento especial de despejo, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de despejo no âmbito do referido procedimento desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante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

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

# Artigo 15º (nova redacção, cont.)

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

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



# Artigo 15º-A (novo artigo)

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.

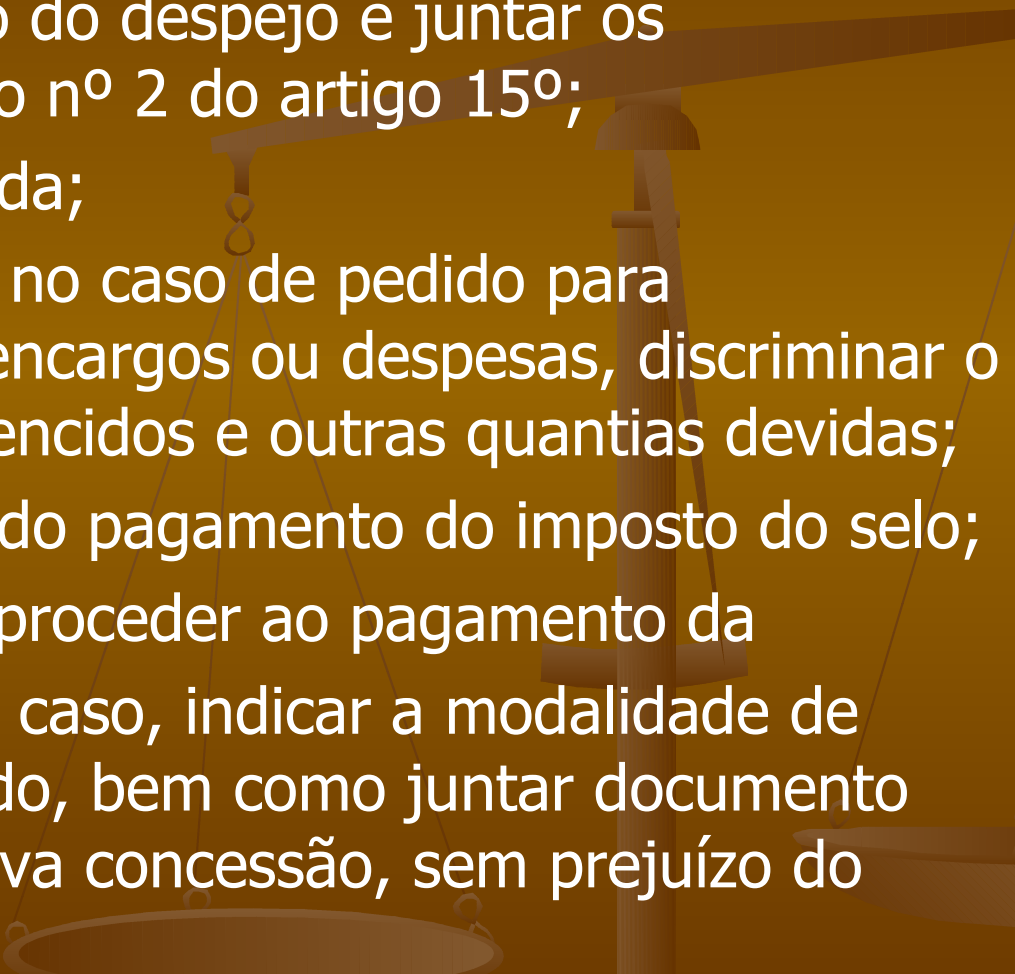
# Artigo 15º-B (novo artigo)

1 - O requerimento de despejo é apresentado, em modelo próprio, no BNA.

2 - No requerimento deve o requerente:

- a) Identificar as partes, indicando os seus nomes e domicílios, bem como os respetivos números de identificação civil;
- b) Indicar o seu endereço de correio eletrónico se pretender receber comunicações por meios eletrónicos;
- c) Indicar o tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição;
- d) Indicar o lugar onde deve ser feita a notificação, o qual, na falta de domicílio convencionado por escrito, deve ser o local arrendado;

# Artigo 15º-B (novo artigo, cont.)

- e) Indicar o fundamento do despejo e juntar os documentos previstos no nº 2 do artigo 15º;
  - f) Indicar o valor da renda;
  - g) Formular o pedido e, no caso de pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, discriminar o valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas;
  - h) Juntar comprovativo do pagamento do imposto do selo;
  - i) Indicar que pretende proceder ao pagamento da taxa devida ou, sendo o caso, indicar a modalidade de apoio judiciário concedido, bem como juntar documento comprovativo da respetiva concessão, sem prejuízo do disposto no nº 7;
- 

# Artigo 15º-B (novo artigo, cont.)

j) Designar o agente de execução ou o notário competente para proceder à desocupação do locado;

k) Designar agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, nos casos em que seja designado notário para proceder à desocupação do locado ou este venha a ser competente;

l) Assinar o requerimento.

3 - Havendo pluralidade de arrendatários ou constituindo o local arrendado casa de morada de família, o requerente deve ainda identificar os nomes e domicílios de todos os arrendatários e de ambos os cônjuges, consoante o caso.

# Artigo 15º-B (novo artigo, cont.)

4 - Sem prejuízo do disposto no nº 6 do artigo 15º, durante o procedimento especial de despejo não é permitida a alteração dos elementos constantes do requerimento, designadamente do pedido formulado.

5 - A entrega do requerimento de despejo por advogado ou solicitador é efetuada apenas por via eletrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário.

6 - O requerente que, sendo representado por advogado ou solicitador, não cumprir o disposto no número anterior fica sujeito ao pagamento imediato de uma multa no valor de 2 unidades de conta processuais.

# Artigo 15º-B (novo artigo, cont.)

7 - Faltando, à data da apresentação do requerimento, menos de 30 dias para o termo do prazo de prescrição ou de caducidade, ou ocorrendo outra causa de urgência, deve o requerente apresentar documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido mas ainda não concedido.

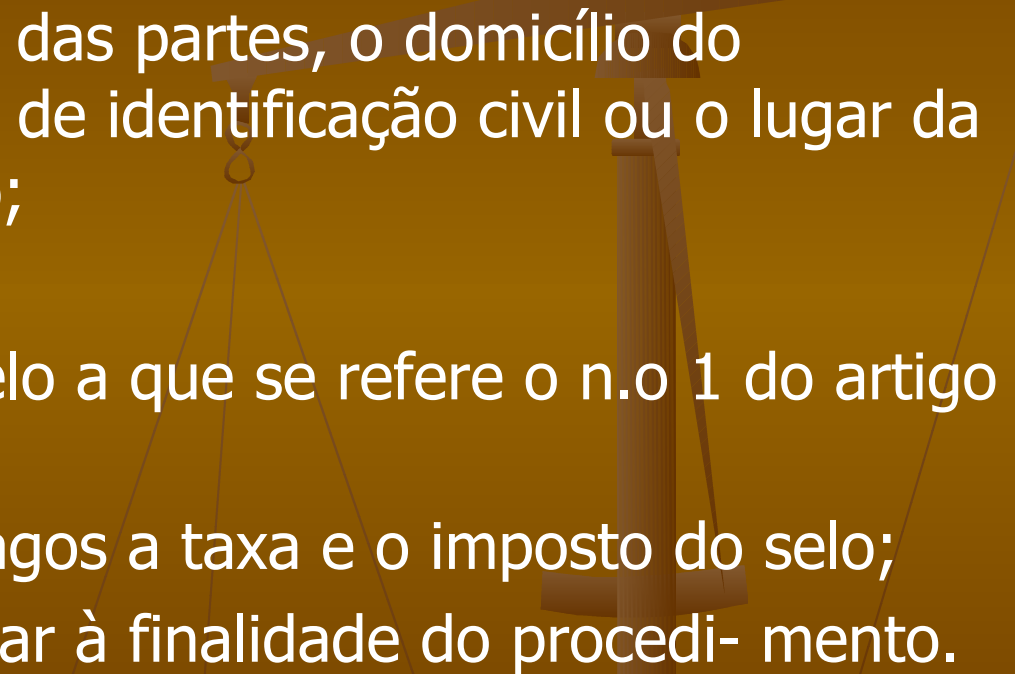
8 - O procedimento considera-se iniciado na data do pagamento da taxa devida ou na data da junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos com o processo.

# Artigo 15º-C (novo artigo)

1 - O requerimento só pode ser recusado se:

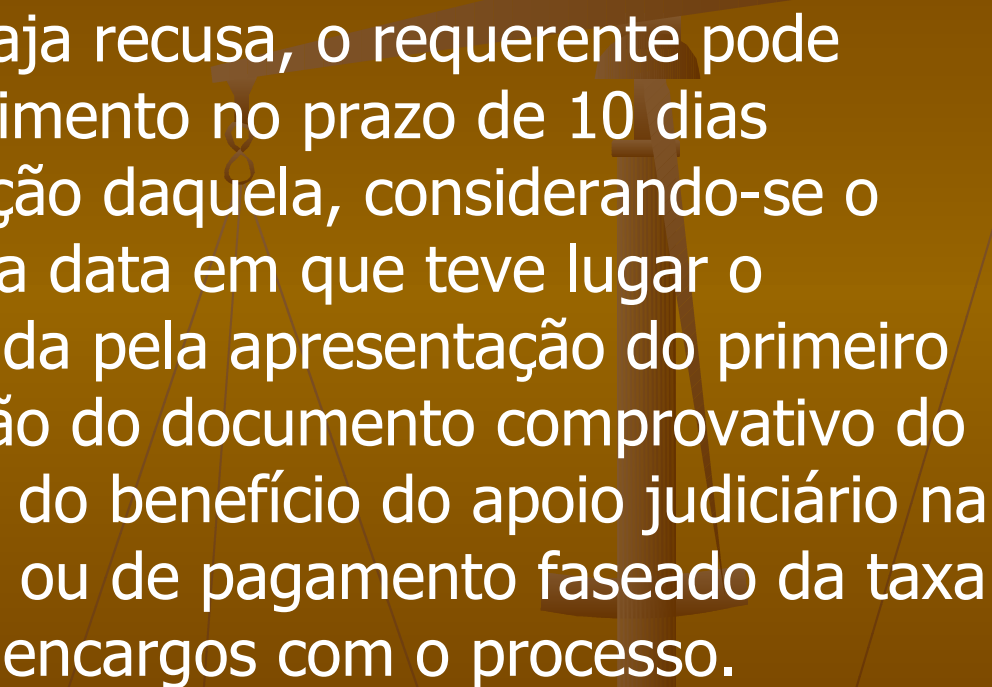
- a) Não estiver endereçado ao BNA;
- b) Não indicar o fundamento do despejo ou não for acompanhado dos documentos previstos no nº 2 do artigo 15º;
- c) Não estiver indicado o valor da renda;
- d) Não estiver indicada a modalidade de apoio judiciário requerida ou concedida, bem como se não estiver junto o documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário;

# Artigo 15º-C (novo artigo, cont.)

- e) Omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido;
  - f) Não estiver assinado;
  - g) Não constar do modelo a que se refere o n.º 1 do artigo anterior;
  - h) Não se mostrarem pagos a taxa e o imposto do selo;
  - i) O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento.
- 

# Artigo 15º-C (novo artigo, cont.)

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 teve lugar o pagamento da taxa devida pela apresentação do primeiro requerimento ou a junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos com o processo.



# Artigo 15º-D (novo artigo)

- 1 - O BNA expede imediatamente notificação para o requerido, por carta registada com aviso de recepção, para, em 15 dias, este:
  - a) Desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada;
  - b) Deduzir oposição à pretensão e ou requerer o diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto nos artigos 15º-N e 15º-O.
- 2 - Havendo vários requeridos, a notificação é expedida para todos eles, nos termos e para os efeitos previstos no número anterior.

# Artigo 15º-D (novo artigo, cont.)

3 - A notificação é expedida para o local indicado no requerimento de despejo, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 236º, nos nºs 3 a 5 do artigo 237º-A e no nº 2 do artigo 238º do Código de Processo Civil, não havendo lugar à advertência prevista no artigo 241º do mesmo Código.

4 - O acto de notificação deve conter:

- a) Os elementos referidos nas alíneas a) a h) do nº 2 do artigo 15º-B e, se for caso disso, no nº 3 do mesmo artigo;
- b) A indicação do prazo para a oposição e a respectiva forma de contagem;

# Artigo 15º-D (novo artigo, cont.)

c) A indicação de que, na falta de desocupação do locado, de oposição dentro do prazo legal ou do pagamento ou depósito das rendas que se venceram na pendência do procedimento especial de despejo, será constituído título para desocupação do locado com a faculdade de o requerente a efetivar imediatamente;

d) Nos casos de pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, a indicação de que, na falta de pagamento da quantia pedida e da taxa liquidada pelo requerente, são ainda devidos juros de mora desde a data da apresentação do requerimento;

# Artigo 15º-D (novo artigo, cont.)

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 10 vezes a taxa devida.

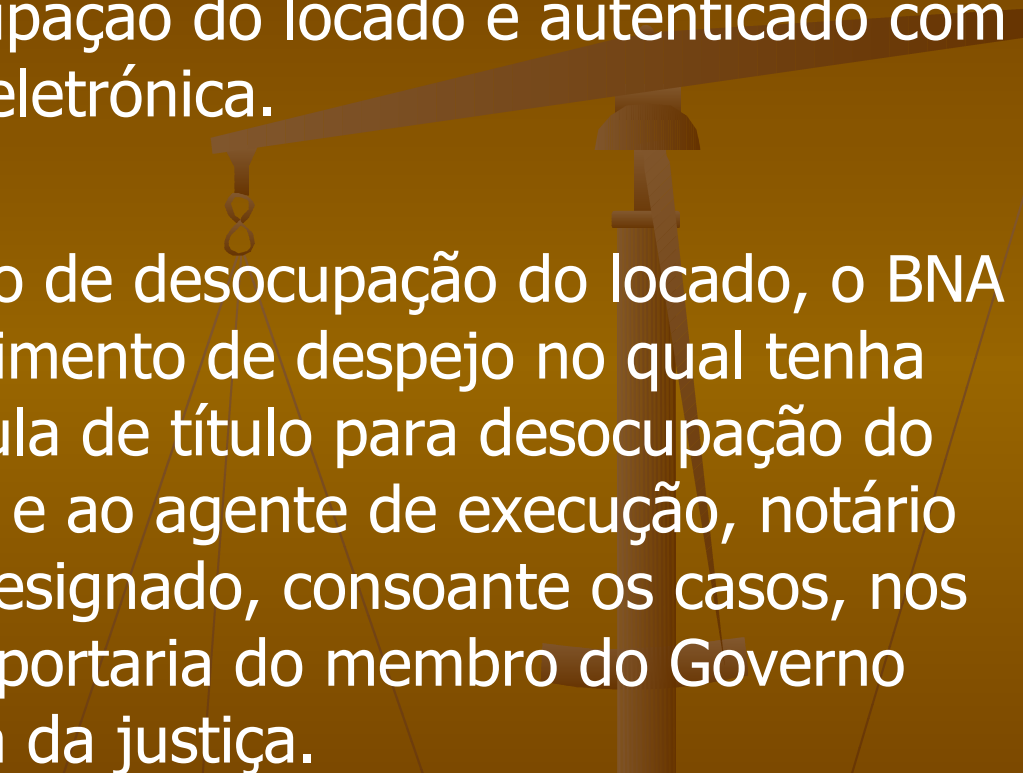
5 - A notificação efetuada nos termos do presente artigo interrompe a prescrição, nos termos do disposto no artigo 323º do Código Civil.

# Artigo 15º-E (novo artigo)

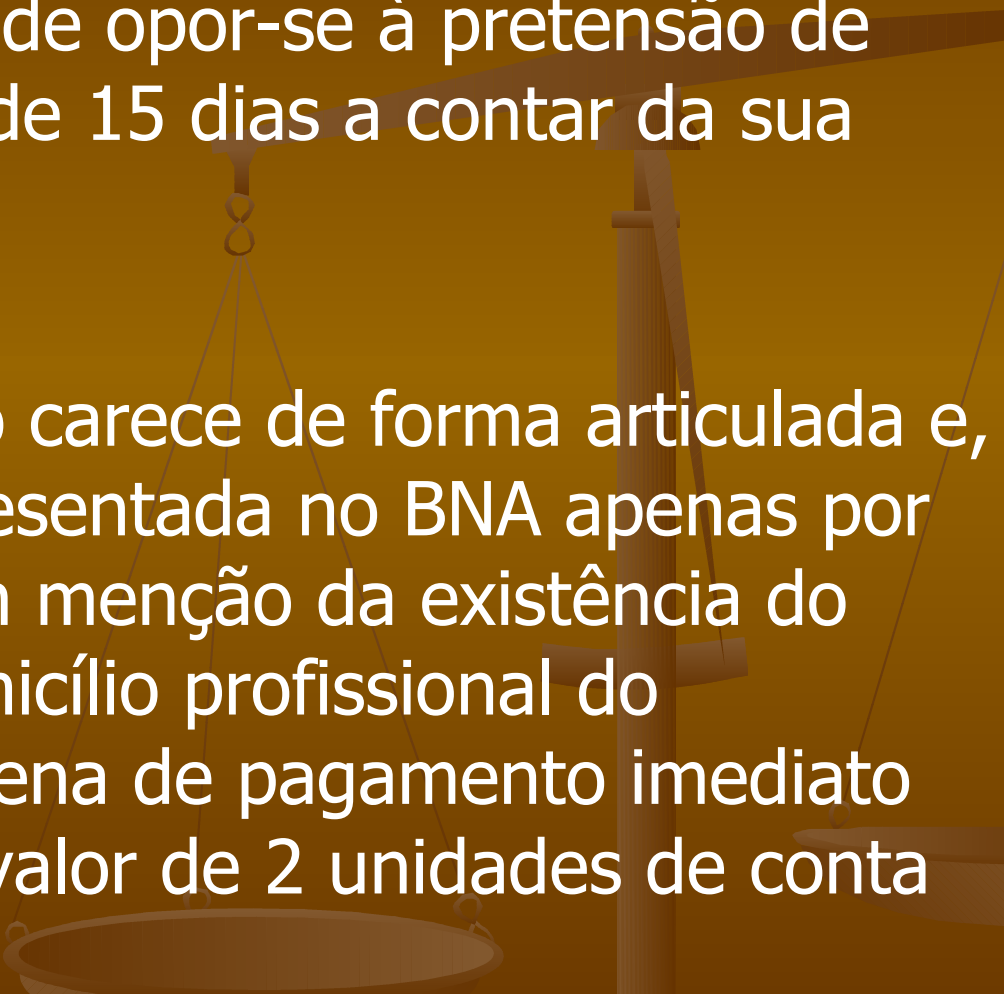
1 - O BNA converte o requerimento de despejo em título para desocupação do locado se:

- a) Depois de notificado, o requerido não deduzir oposição no respectivo prazo;
- b) A oposição se tiver por não deduzida nos termos do disposto no nº 4 do artigo seguinte;
- c) Na pendência do procedimento especial de despejo, o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo, nos termos previstos no nº 8 do artigo 15º.

# Artigo 15º-E (novo artigo, cont.)

- 2 - O título de desocupação do locado é autenticado com recurso a assinatura eletrónica.
  - 3 - Constituído o título de desocupação do locado, o BNA disponibiliza o requerimento de despejo no qual tenha sido colocada a fórmula de título para desocupação do locado ao requerente e ao agente de execução, notário ou oficial de justiça designado, consoante os casos, nos termos definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.
- 

# Artigo 15º-F (novo artigo)

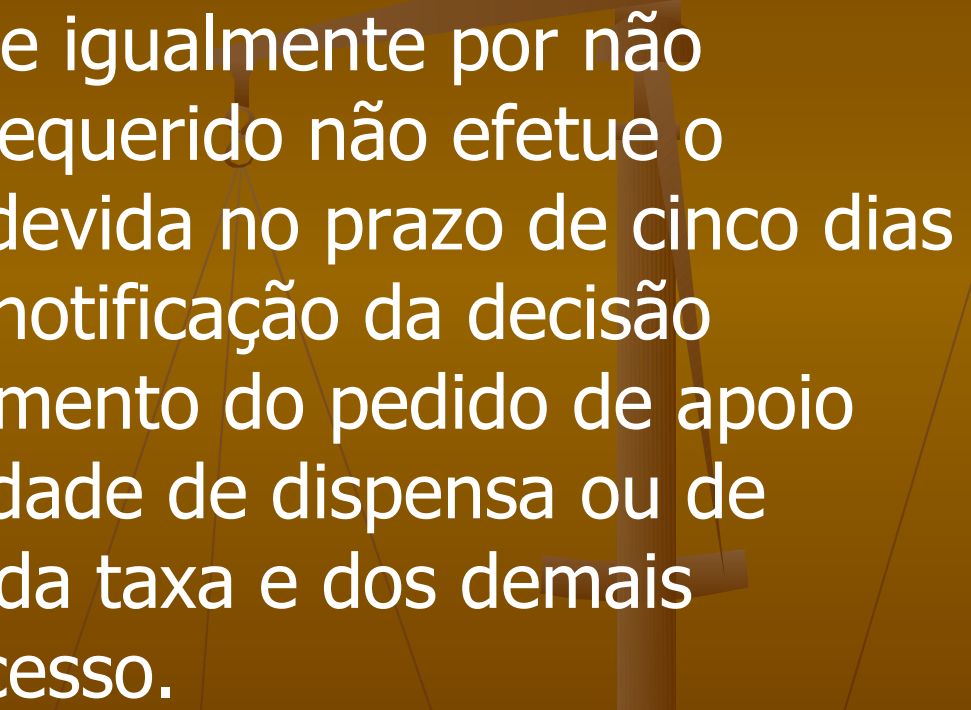
- 1 - O requerido pode opor-se à pretensão de despejo no prazo de 15 dias a contar da sua notificação.
  - 2 - A oposição não carece de forma articulada e, devendo ser apresentada no BNA apenas por via eletrônica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário, sob pena de pagamento imediato de uma multa no valor de 2 unidades de conta processuais.
- 

# Artigo 15º-F (novo artigo, cont.)

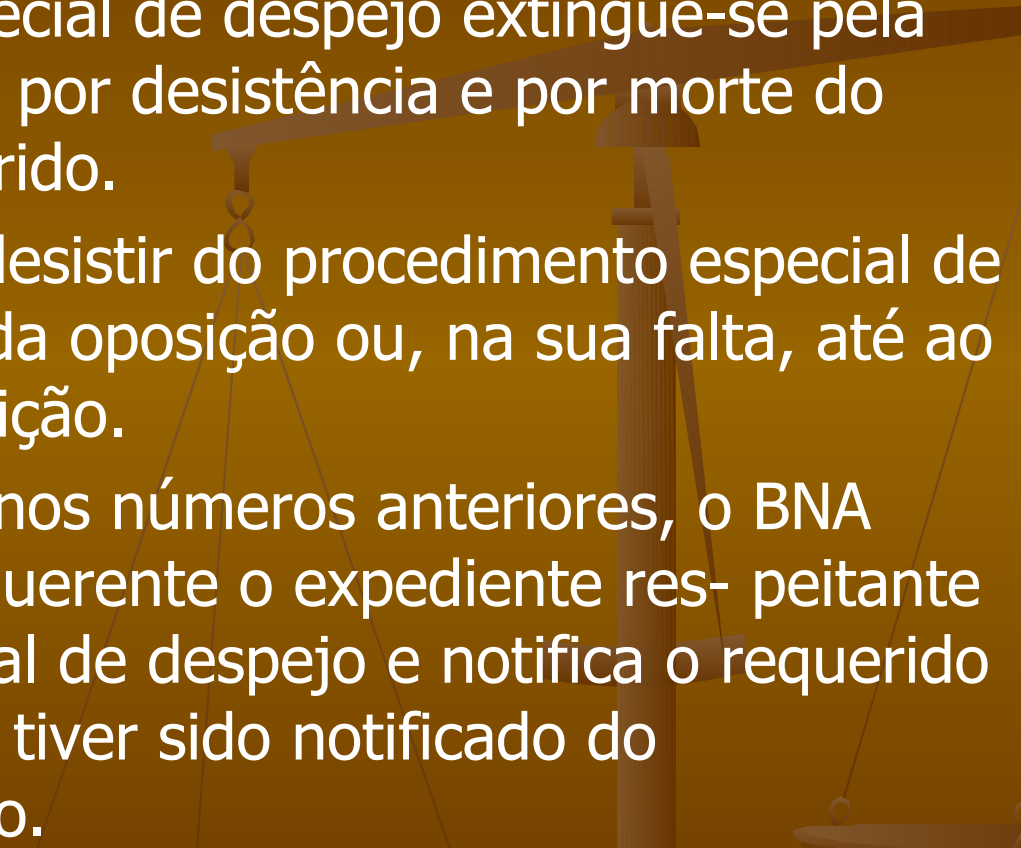
- 3 - Com a oposição, deve o requerido proceder à junção do documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida e, nos casos previstos nos nºs 3 e 4 do artigo 1083º do Código Civil, ao pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas, salvo nos casos de apoio judiciário, em que está isento, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.
- 4 - Não se mostrando paga a taxa ou a caução previstas no número anterior, a oposição tem-se por não deduzida.

# Artigo 15º-F (novo artigo, cont.)

5 - A oposição tem-se igualmente por não deduzida quando o requerido não efetue o pagamento da taxa devida no prazo de cinco dias a contar da data da notificação da decisão definitiva de indeferimento do pedido de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa e dos demais encargos com o processo.



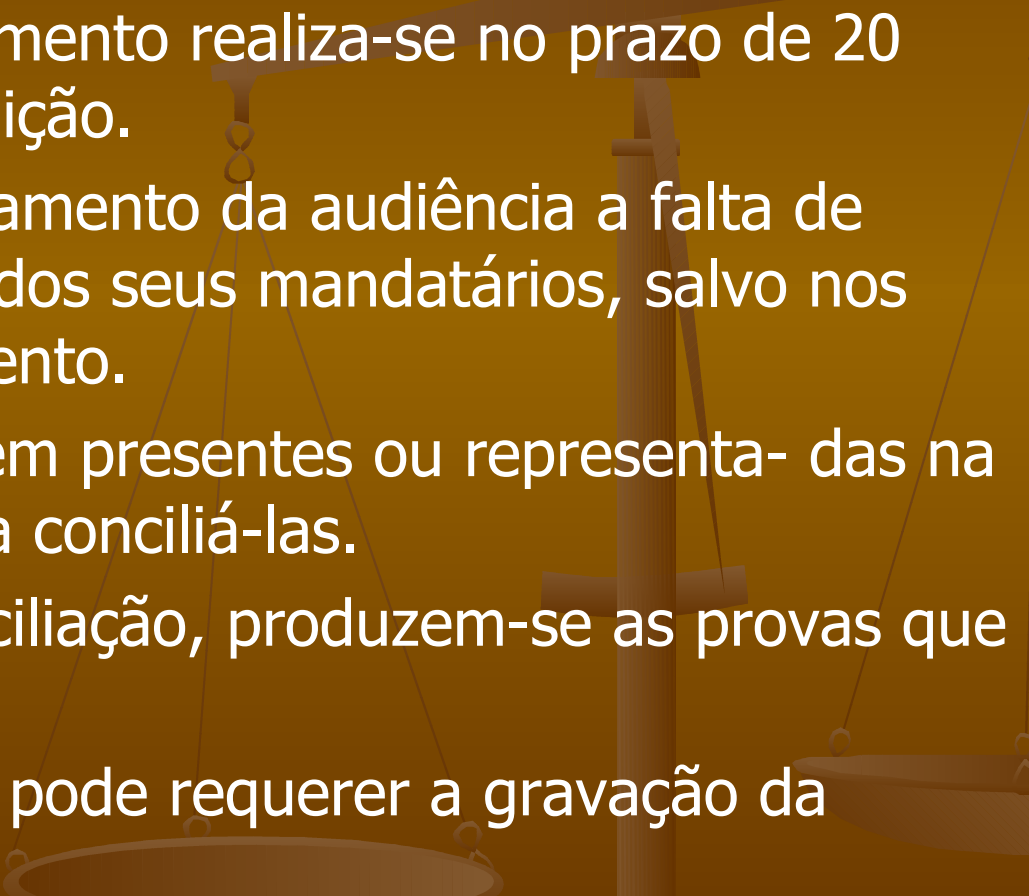
# Artigo 15º-G (novo artigo)

- 1 - O procedimento especial de despejo extingue-se pela desocupação do locado, por desistência e por morte do requerente ou do requerido.
  - 2 - O requerente pode desistir do procedimento especial de despejo até à dedução da oposição ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição.
  - 3 - Nos casos previstos nos números anteriores, o BNA devolve a pedido do requerente o expediente respeitante ao procedimento especial de despejo e notifica o requerido daquele facto se este já tiver sido notificado do requerimento de despejo.
- 

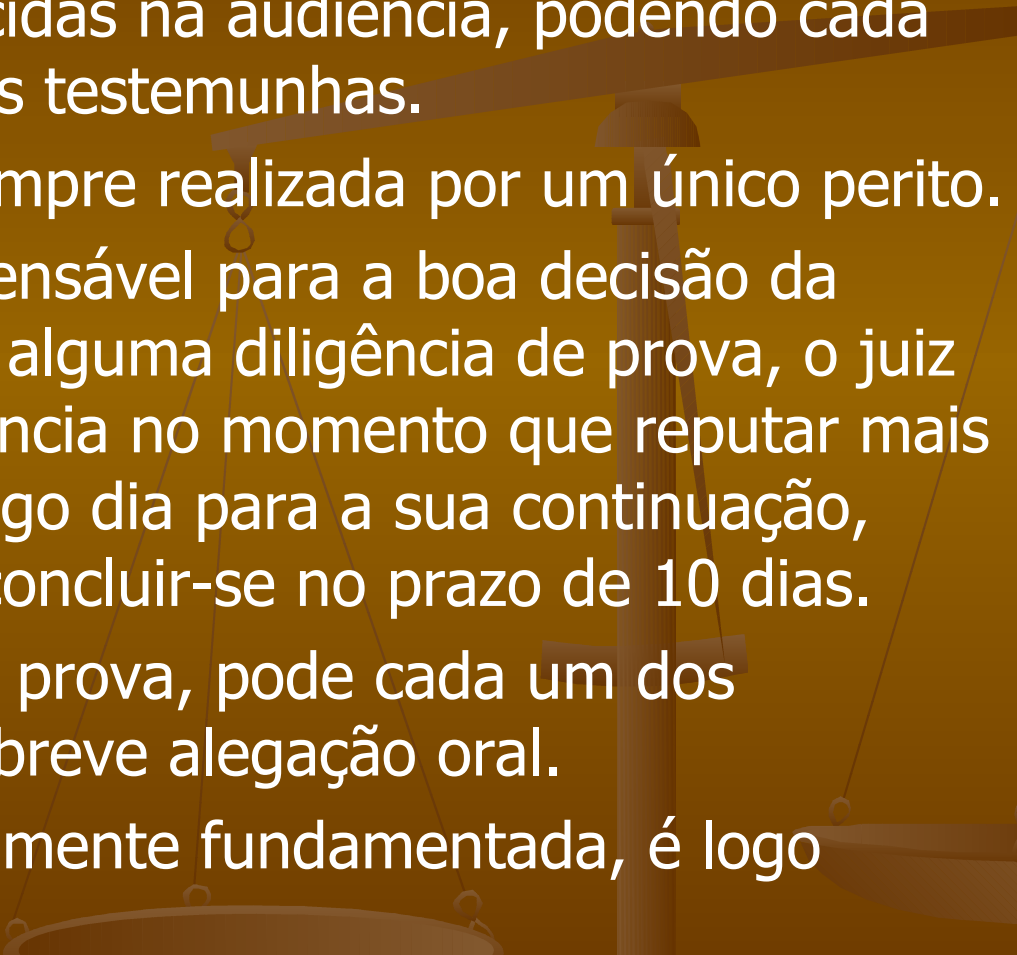
# Artigo 15º-H (novo artigo)

- 1 - Deduzida oposição, o BNA apresenta os autos à distribuição e remete ao requerente cópia da oposição.
- 2 - Recebidos os autos, o juiz pode convidar as partes para, no prazo de 5 dias, aperfeiçoarem as peças processuais, ou, no prazo de 10 dias, apresentarem novo articulado sempre que seja necessário garantir o contraditório.
- 3 - Não julgando logo procedente alguma 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.
- 4 - Os autos são igualmente apresentados à distribuição sempre que se suscite questão sujeita a decisão judicial.

# Artigo 15º-I (novo artigo)

- 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 representa- das 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.
- 

# Artigo 15º-I (novo artigo, cont.)

- 
- 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 no prazo 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 15º-J (novo artigo)

1 - Havendo título ou decisão judicial para desocupação do locado, o agente de execução, o notário ou, na falta destes ou sempre que lei lhe atribua essa competência, o oficial de justiça desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel, lavrando auto da diligência.

2 - O senhorio e o arrendatário podem acordar num prazo para a desocupação do locado com remoção de todos os bens móveis, sendo lavrado auto pelo agente de execução, notário ou oficial de justiça.

# Artigo 15º-J (novo artigo, cont.)

3 - O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem solicitar diretamente 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 no nº 5 do artigo 840º do Código de Processo Civil.

4 - Quando a desocupação do locado deva efectuar-se em domicílio, a mesma só pode realizar-se entre as 7 e as 21 horas, devendo o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça entregar cópia do título ou decisão judicial a quem tiver a disponibilidade do lugar em que a diligência se realiza, o qual pode assistir à diligência e fazer-se acompanhar ou substituir por pessoa da sua confiança que, sem delonga, se apresente no local.

# Artigo 15º-J (novo artigo, cont.)

5 - O título para desocupação do locado, quando tenha sido efetuado 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 15º-K (novo artigo)

1 - O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça procede ao arrolamento dos bens encontrados no locado.

2 - O arrendatário deve, no prazo de 30 dias após a tomada da posse do imóvel, remover todos os seus bens móveis, sob pena destes serem considerados abandonados

# Artigo 15º-L (novo artigo)

1 - Caso o arrendatário não desocupe o domicílio de livre vontade ou incumpra o acordo previsto no nº 2 do artigo 15º-J e o procedimento especial de despejo não tenha sido distribuído a juiz, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça apresenta requerimento no tribunal judicial da situação do locado para, no prazo de cinco 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.

# Artigo 15º-L (novo artigo, cont.)

3 - Se a considerar necessária, o juiz procede à audição do arrendatário.

4 - São motivos de recusa do requerimento de autorização para entrada no domicílio, designadamente:

- a) Não ter sido utilizado o modelo de requerimento ou este não estar devidamente preenchido;
- b) O requerimento não estar instruído com os documentos referidos no nº 2;
- c) A violação do disposto nos artigos 9º, 10º e 15º-D.

# Artigo 15º-L (novo artigo, cont.)

5 - Conferida autorização judicial para entrada no domicílio, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel, aplicando-se o disposto nos nºs 2 a 4 do artigo 15º-J e no artigo anterior.

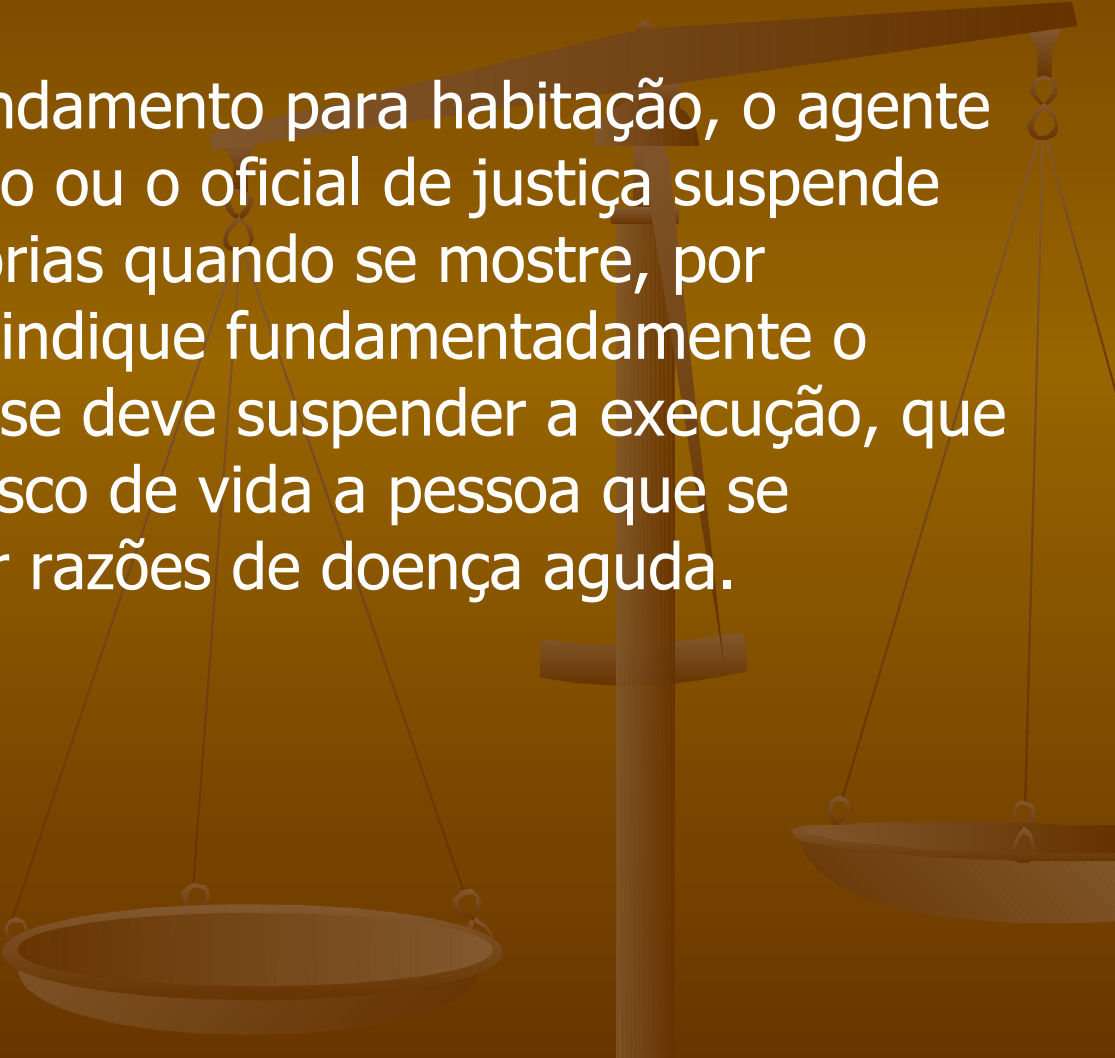
6 - O disposto nos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, aos casos em que a entrada no locado dependa de autorização judicial nos termos da lei.

# Artigo 15º-M (novo artigo)

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

# Artigo 15º-M (novo artigo, cont.)

2 - Tratando-se de arrendamento para habitação, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça suspende as diligências executórias quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda.



# Artigo 15º-M (novo artigo, cont.)

3 - Nos casos referidos nos números anteriores, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e adverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que as diligências para a desocupação do locado prosseguem, salvo se, no prazo de 10 dias, requerer ao juiz do tribunal judicial da situação do locado a confirmação da suspensão, juntando ao requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao senhorio ou ao seu representante.

4 - Ouvido o senhorio, o juiz do tribunal judicial da situação do locado, no prazo de cinco dias, decide manter suspensas as diligências para a desocupação ou ordena o levantamento da suspensão e a imediata prossecução daquelas.

# Artigo 15º-N (novo artigo)

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

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

# Artigo 15º-N (novo artigo, cont.)

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.

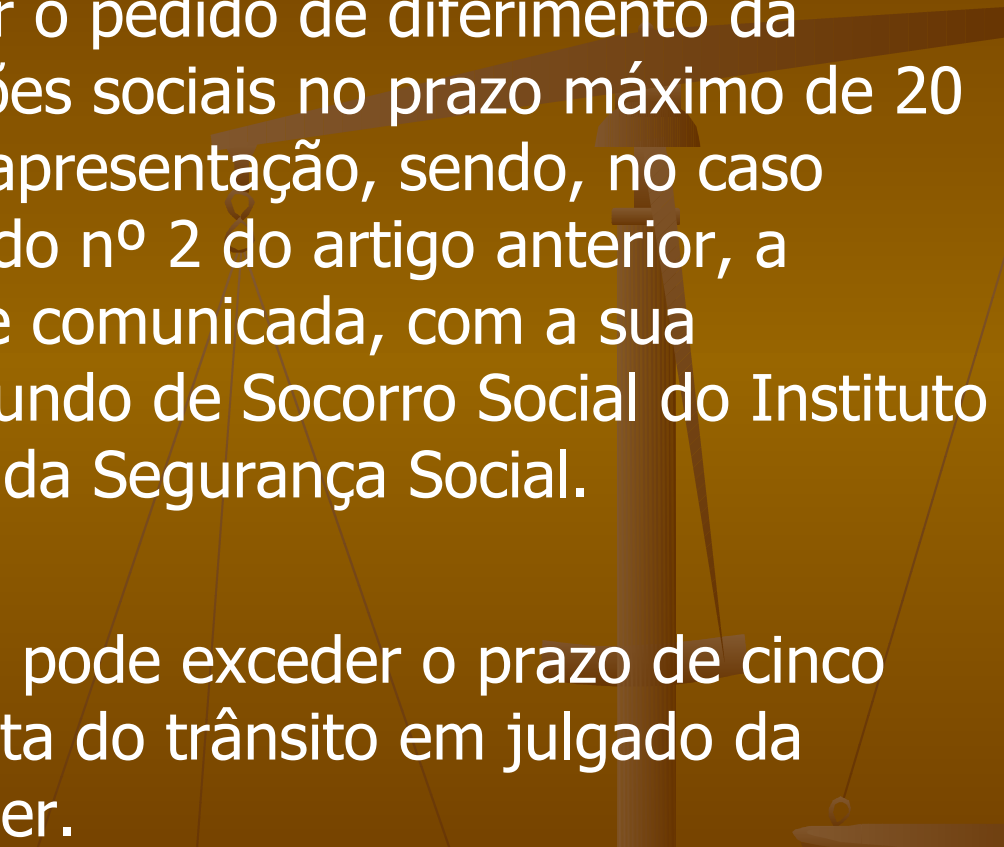
# Artigo 15º-O (novo artigo)

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

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

2 - Se o requerimento for recebido, o senhorio é notificado para contestar, dentro do prazo de 10 dias, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.

# Artigo 15º-O (novo artigo, cont.)

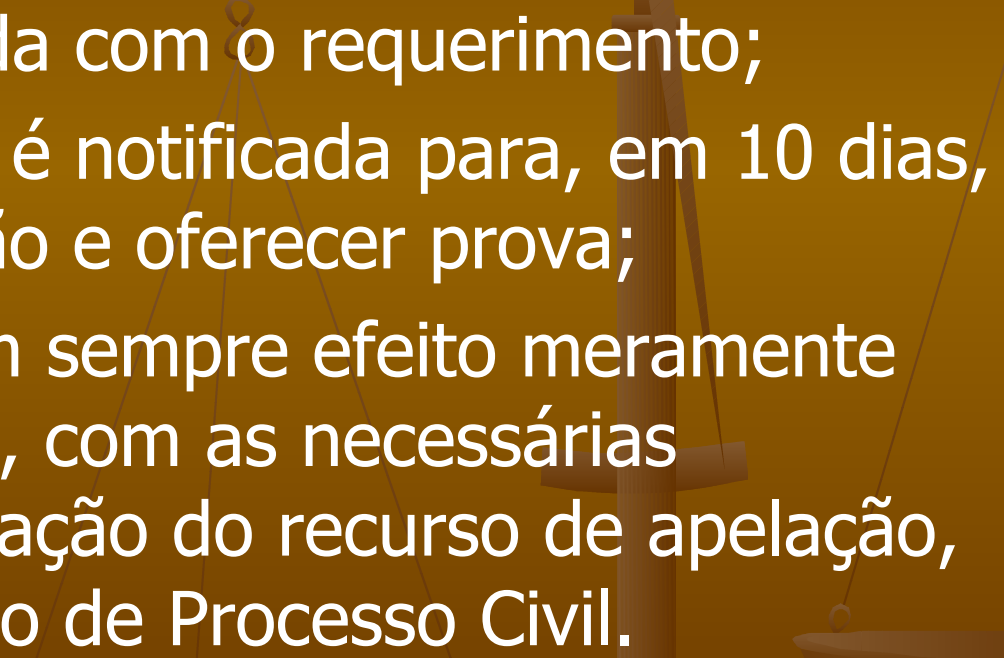
- 3 - O juiz deve decidir o pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 20 dias a contar da sua apresentação, sendo, no caso previsto na alínea a) do nº 2 do artigo anterior, a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto 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 15º-P (novo artigo)

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

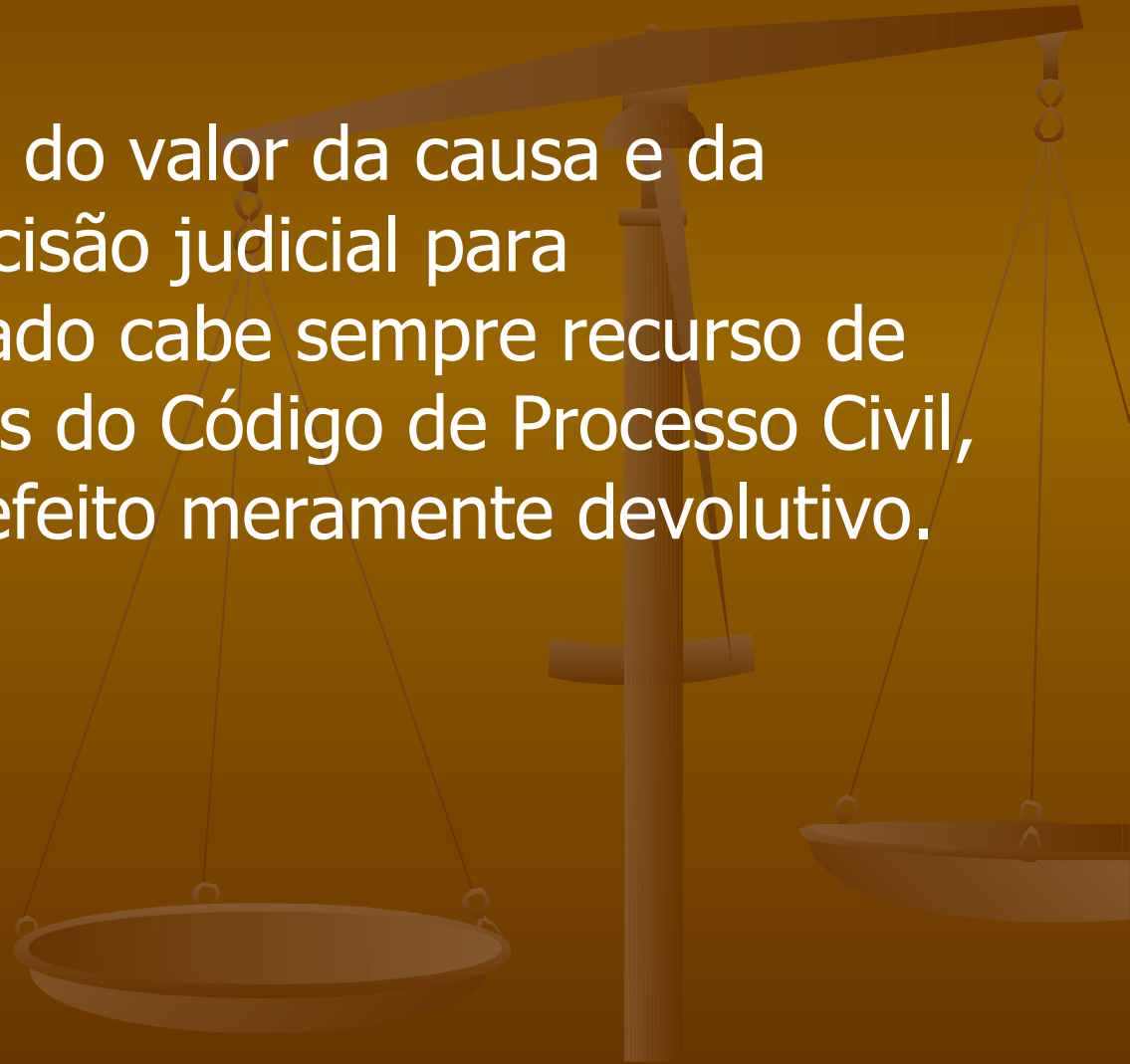
# Artigo 15º-P (novo artigo, cont.)

3 - A impugnação observa as seguintes regras:

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

# Artigo 15º-Q (novo artigo)

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.

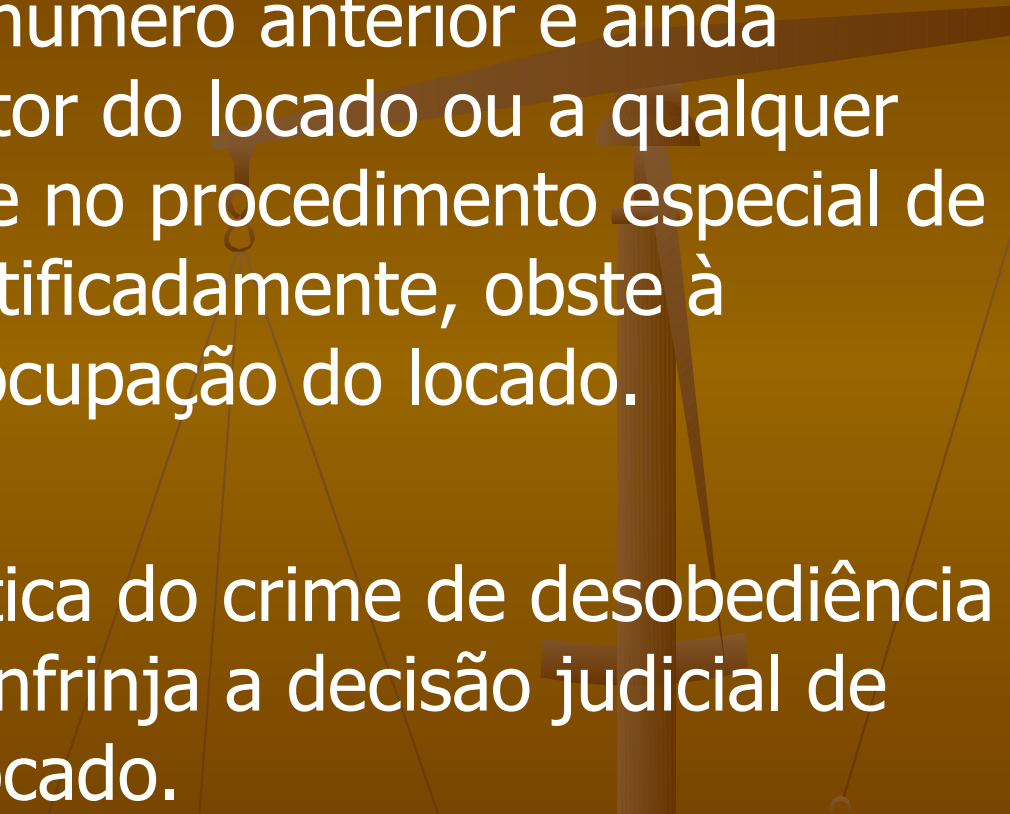


# Artigo 15º-R (novo artigo)

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.

# Artigo 15º-R (novo artigo, cont.)

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

# Artigo 15º-S (novo artigo)

1 - Ao procedimento especial de despejo aplica-se o regime de acesso ao direito e aos tribunais, com as necessárias adaptações e as seguintes especificidades:

- a) O prazo previsto no nº 1 do artigo 33º da Lei nº 34/2004, de 29 de julho, é reduzido para 10 dias;
- b) Não se aplica o disposto no nº 2 do artigo 33º da Lei nº 34/2004, de 29 de julho;
- c) Sendo requerido apoio judiciário para dispensa de pagamento ou pagamento faseado das taxas e demais encargos, equivale ao pagamento da taxa a que alude o nº7 do artigo 15º-B a junção do documento comprovativo da apresentação do respetivo pedido.

# Artigo 15º-S (novo artigo, cont.)

2 - Em caso de indeferimento do pedido de apoio judiciário na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado de taxa e demais encargos com o processo, o requerente deve efetuar o pagamento da taxa devida no prazo de 5 dias a contar da data da notificação da decisão definitiva de indeferimento, sob pena de extinção do procedimento ou, caso já tenha sido constituído título para desocupação do locado, de pagamento do valor igual a 10 vezes o valor da taxa devida.

3 - No procedimento especial de despejo, é obrigatória a constituição de advogado para a dedução de oposição ao requerimento de despejo.

# Artigo 15º-S (novo artigo, cont.)

4 - As partes têm de se fazer representar por advogado nos actos processuais subsequentes à distribuição no procedimento especial de despejo.

5 - Aos prazos do procedimento especial de despejo aplicam-se as regras previstas no Código de Processo Civil, não havendo lugar à sua suspensão durante as férias judiciais, nem a qualquer dilação.

6 — Estão sujeitos a distribuição a autorização judicial para entrada imediata no domicílio, a suspensão da desocupação do locado e o diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, previstos nos artigos 15º-L a 15º-O, bem como os demais actos que careçam de despacho judicial.

# Artigo 15º-S (novo artigo, cont.)

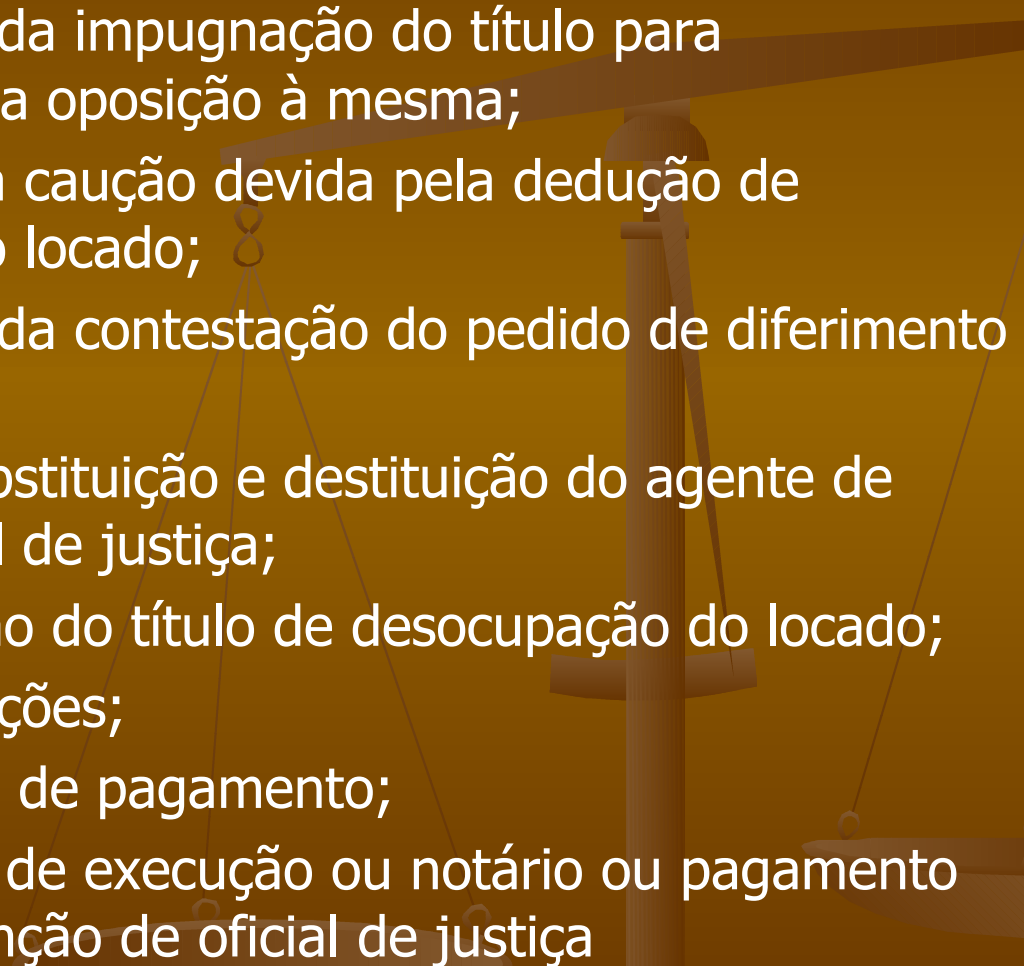
7 - O tribunal competente para todas as questões suscitadas no âmbito do procedimento especial de despejo é o da situação do locado.

8 - Os actos a praticar pelo juiz no âmbito do procedimento especial de despejo assumem carácter urgente.

9 — Compete ao membro do Governo responsável pela área da justiça regulamentar o procedimento especial de despejo, nomeadamente, nas seguintes matérias:

- a) Aprovação do modelo de requerimento de despejo;
- b) Forma de apresentação dos requerimentos de despejo, oposição, autorização judicial para entrada imediata no domicílio, suspensão da desocupação do locado e diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação;

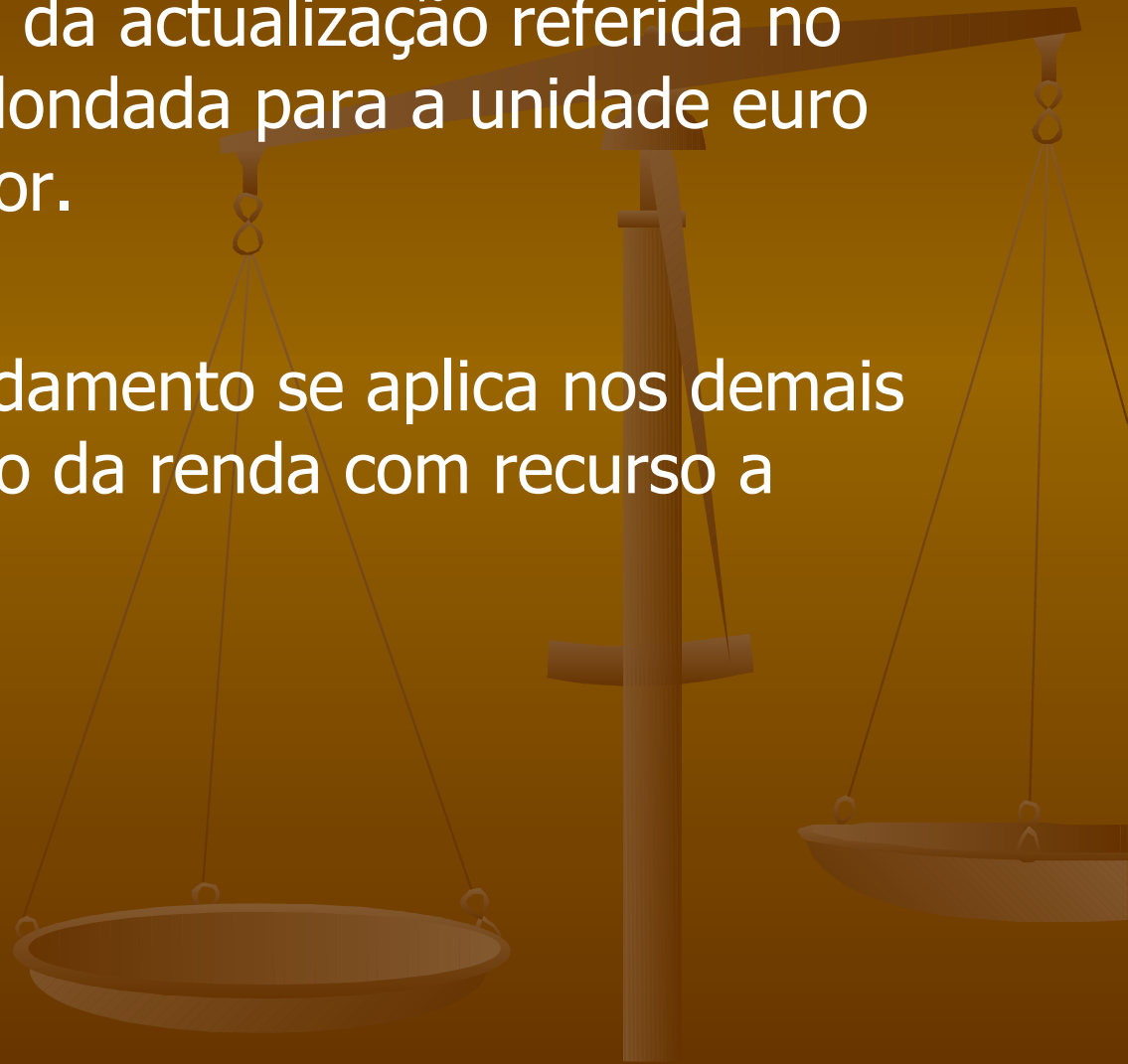
# Artigo 15º-S (novo artigo, cont.)

- c) Forma de apresentação da impugnação do título para desocupação do locado e da oposição à mesma;
  - d) Forma de pagamento da caução devida pela dedução de oposição à desocupação do locado;
  - e) Forma de apresentação da contestação do pedido de diferimento da desocupação;
  - f) Modo de designação, substituição e destituição do agente de execução, notário ou oficial de justiça;
  - g) Forma de disponibilização do título de desocupação do locado;
  - h) Comunicações e notificações;
  - i) Fixação de taxas e forma de pagamento;
  - j) Remuneração do agente de execução ou notário ou pagamento de taxa no caso de intervenção de oficial de justiça
- 

# Artigo 25º (redacção anterior)

1 - A renda resultante da actualização referida no artigo anterior é arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

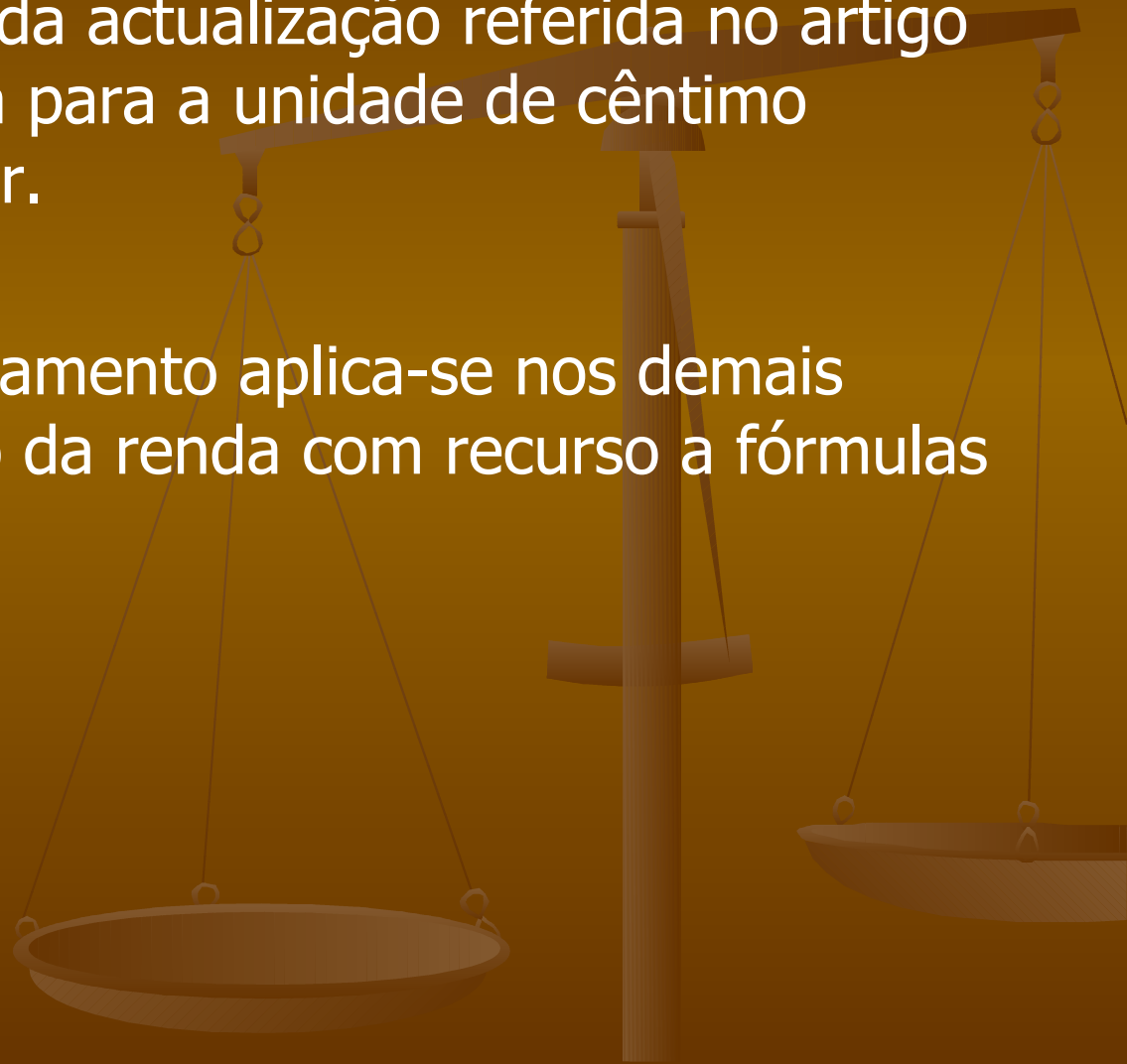
2 - O mesmo arredondamento se aplica nos demais casos de determinação da renda com recurso a fórmulas aritméticas.



# Artigo 25º (nova redacção)

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

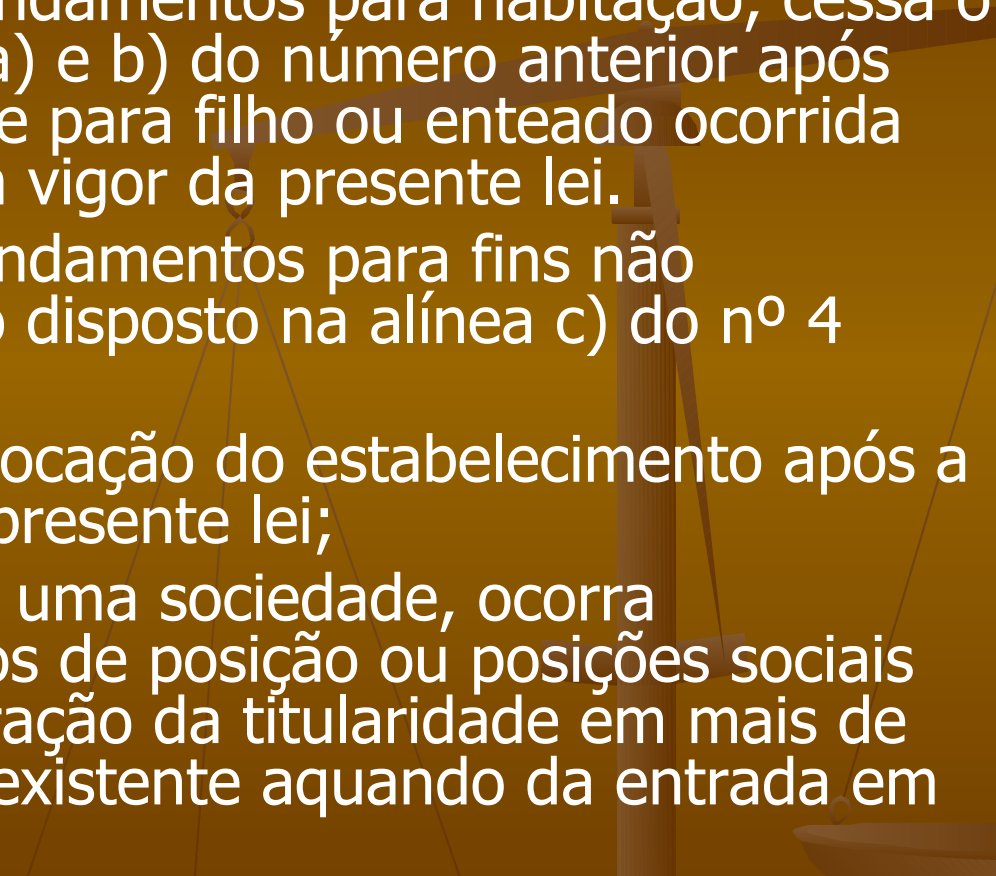
2 - O mesmo arredondamento aplica-se nos demais casos de determinação da renda com recurso a fórmulas aritméticas.



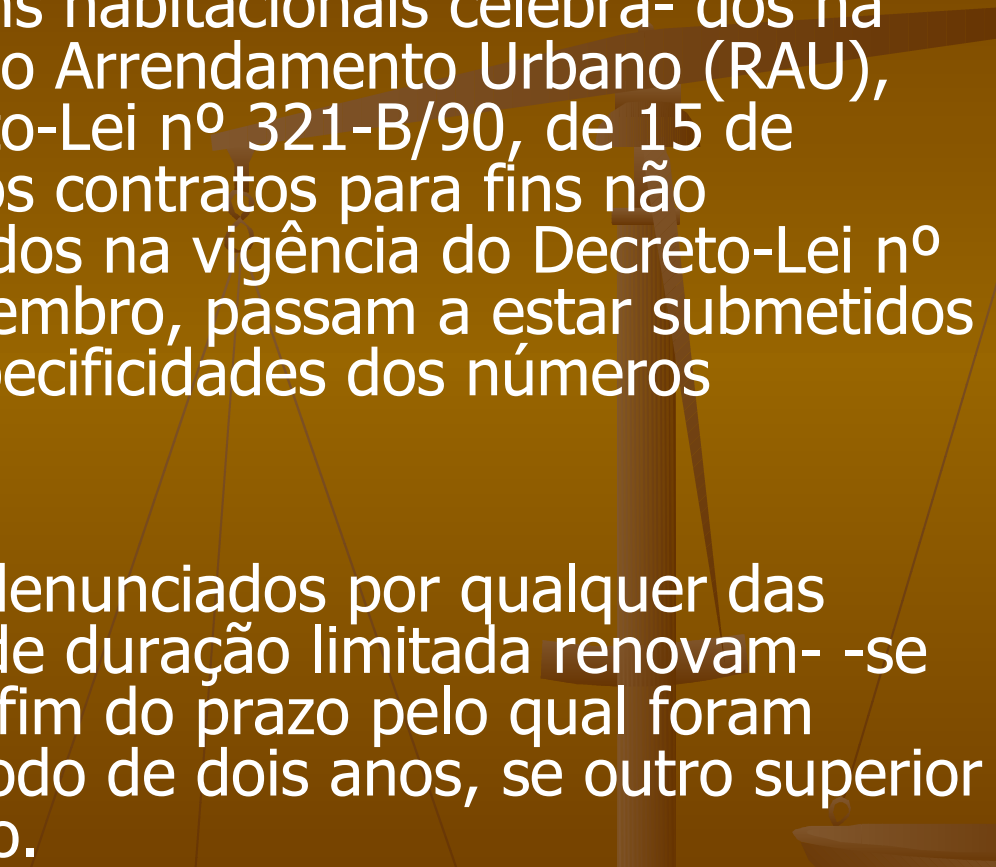
# Artigo 26º (redacção anterior)

- 1 – Os contratos celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei no 321-B/90, de 15 de Outubro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.
- 2 – À transmissão por morte aplica-se o disposto nos artigos 57º e 58º
- 3 – Os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos no caso de arrendamento para fim não habitacional.
- 4 – Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:
  - a) Continua a aplicar-se o artigo 107º do RAU;
  - b) O montante previsto no nº 1 do artigo 1102º do Código Civil não pode ser inferior a um ano de renda, calculada nos termos dos artigos 30º e 31º;
  - c) Não se aplica a alínea c) do artigo 1101º do Código Civil.

# Artigo 26º (redacção anterior, cont.)

- 
- 5 – Em relação aos arrendamentos para habitação, cessa o disposto nas alíneas a) e b) do número anterior após transmissão por morte para filho ou enteado ocorrida depois da entrada em vigor da presente lei.
- 6 – Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, cessa o disposto na alínea c) do nº 4 quando:
- a) Ocorra trespasse ou locação do estabelecimento 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.

# Artigo 26º (nova redacção)

- 1 - Os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro, bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.
  - 2 - [...]
  - 3 - Quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de dois anos, se outro superior não tiver sido previsto.
- 

# Artigo 26º (nova redacção, cont.)

4 - [...]:

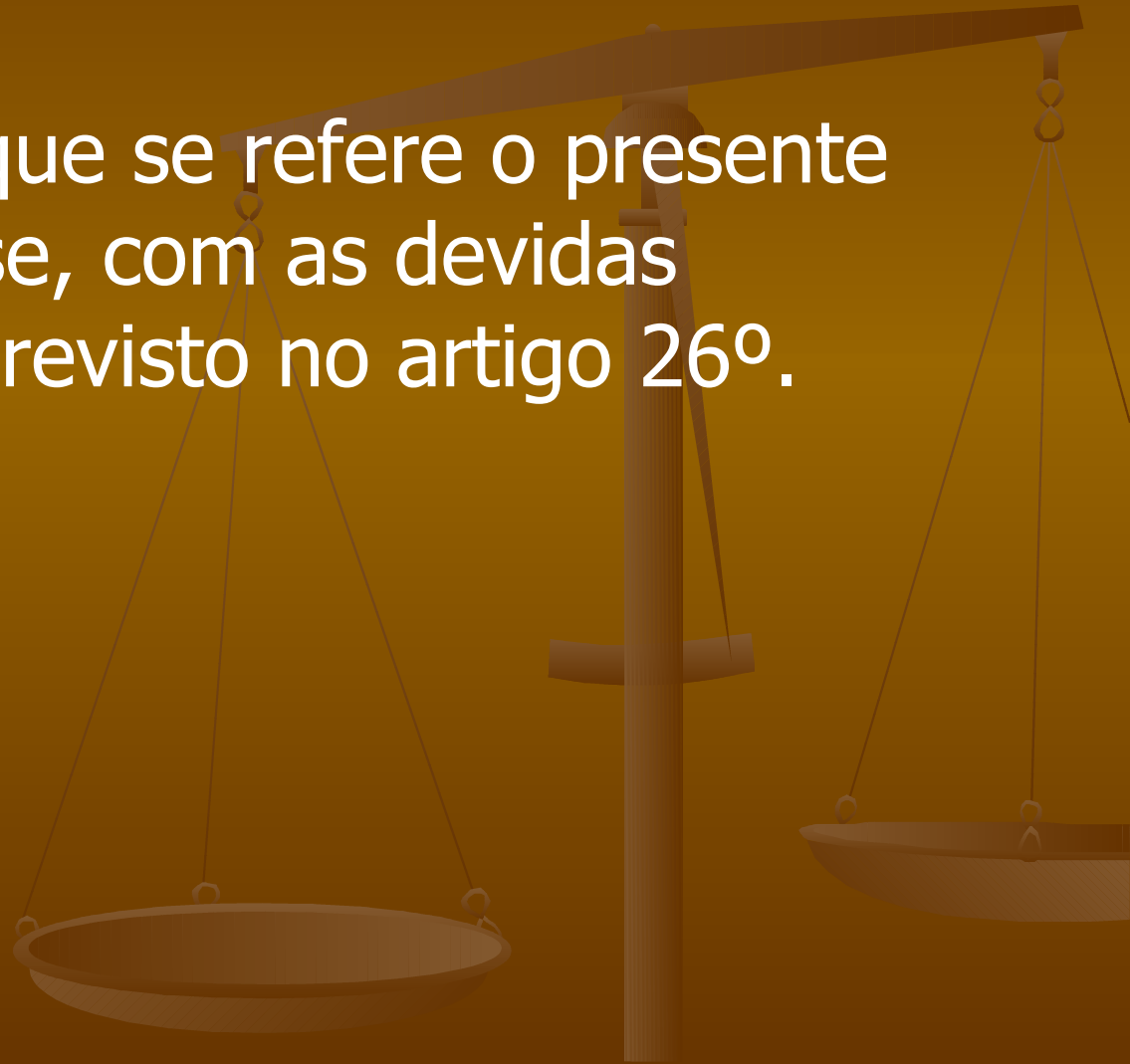
- a) Continua a aplicar-se o disposto na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 107.º do RAU;
- b) O montante previsto no n.º 1 do artigo 1102.º do Código Civil não pode ser inferior a seis meses de renda calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º;
- c) O disposto 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 28º (redacção anterior)

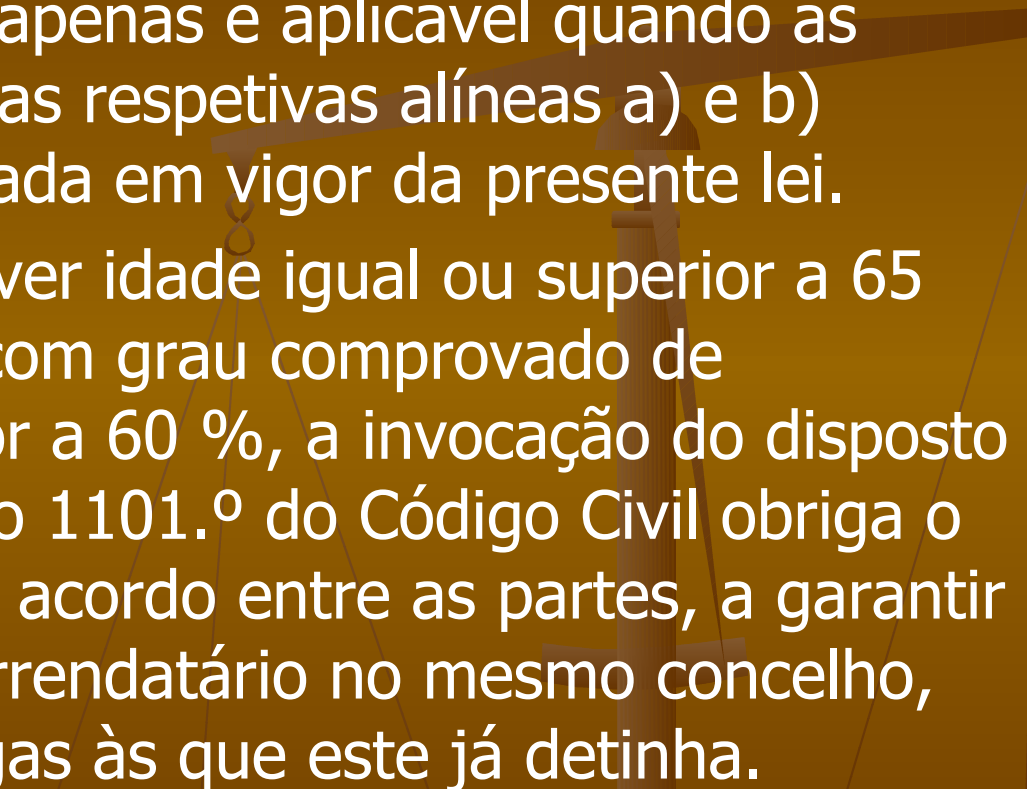
Aos contratos a que se refere o presente capítulo aplica-se, com as devidas adaptações, o previsto no artigo 26º.



# Artigo 28º (nova redacção)

- 1 - Aos contratos a que se refere o artigo anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30º a 37º e 50º a 54º.
- 2 - Aos contratos referidos no número anterior não se aplica o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.
- 3 - Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, a antecedência a que se refere a alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil é elevada para cinco anos, quando:
  - a) Ocorra trespasse, locação do estabelecimento ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal após a entrada em vigor da presente lei;
  - b) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50%.

# Artigo 28º (nova redacção, cont.)

- 4 - O disposto no nº 3 apenas é aplicável quando as situações referidas nas respetivas alíneas a) e b) ocorram após a entrada em vigor da presente lei.
  - 5 - 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 29º (redacção anterior)

- 1 – Salvo estipulação em contrário, a cessação do contrato dá ao arrendatário direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.
- 2 – A denúncia dos contratos de arrendamento prevista no nº 5 do artigo 37º ou ocorrida no seguimento das notificações para actualização faseada da renda previstas nos artigos 39º, 40º e 41º confere ao arrendatário direito a compensação pelas obra licitamente feitas, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento.
- 3 – Tem aplicação o disposto no número anterior, nos arrendamentos para fins não habitacionais, quando haja cessação de contrato em consequência da aplicação do disposto no nº 6 do artigo 26º.

# Artigo 29º (nova redacção)

1 - [...].

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

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

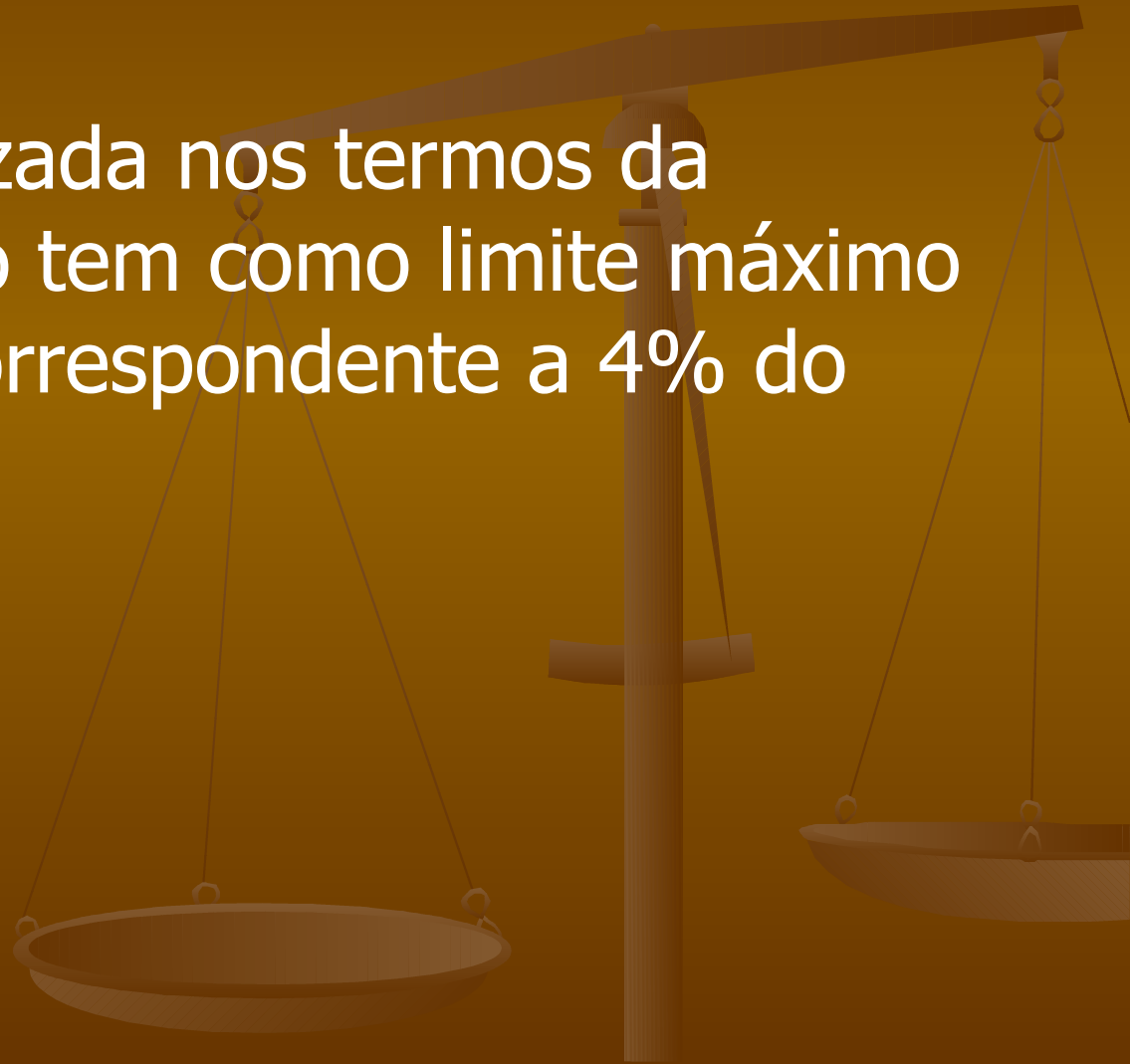
# Artigo 30º (nova redacção)

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

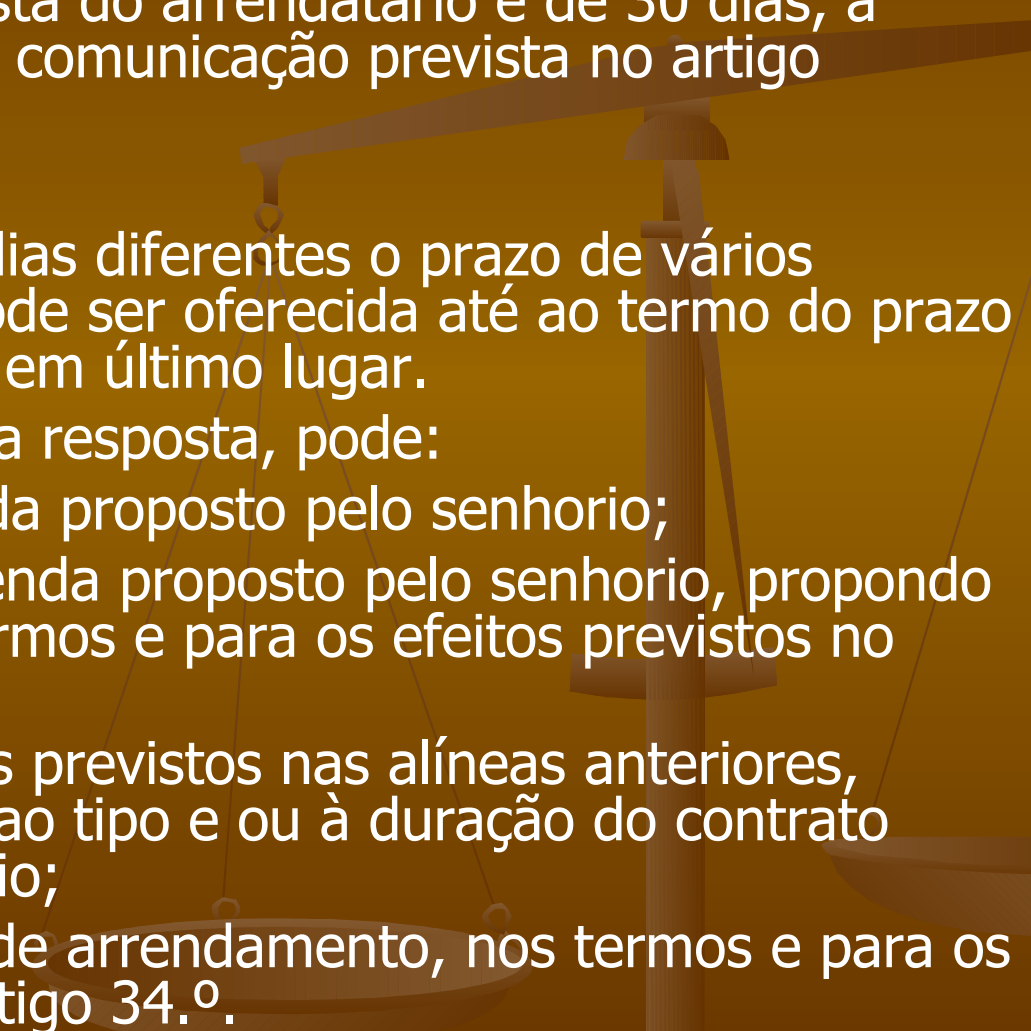
- a) O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;
- b) O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), constante da cópia da caderneta predial urbana.
- c) Cópia da caderneta predial urbana

# Artigo 31º (redacção anterior)

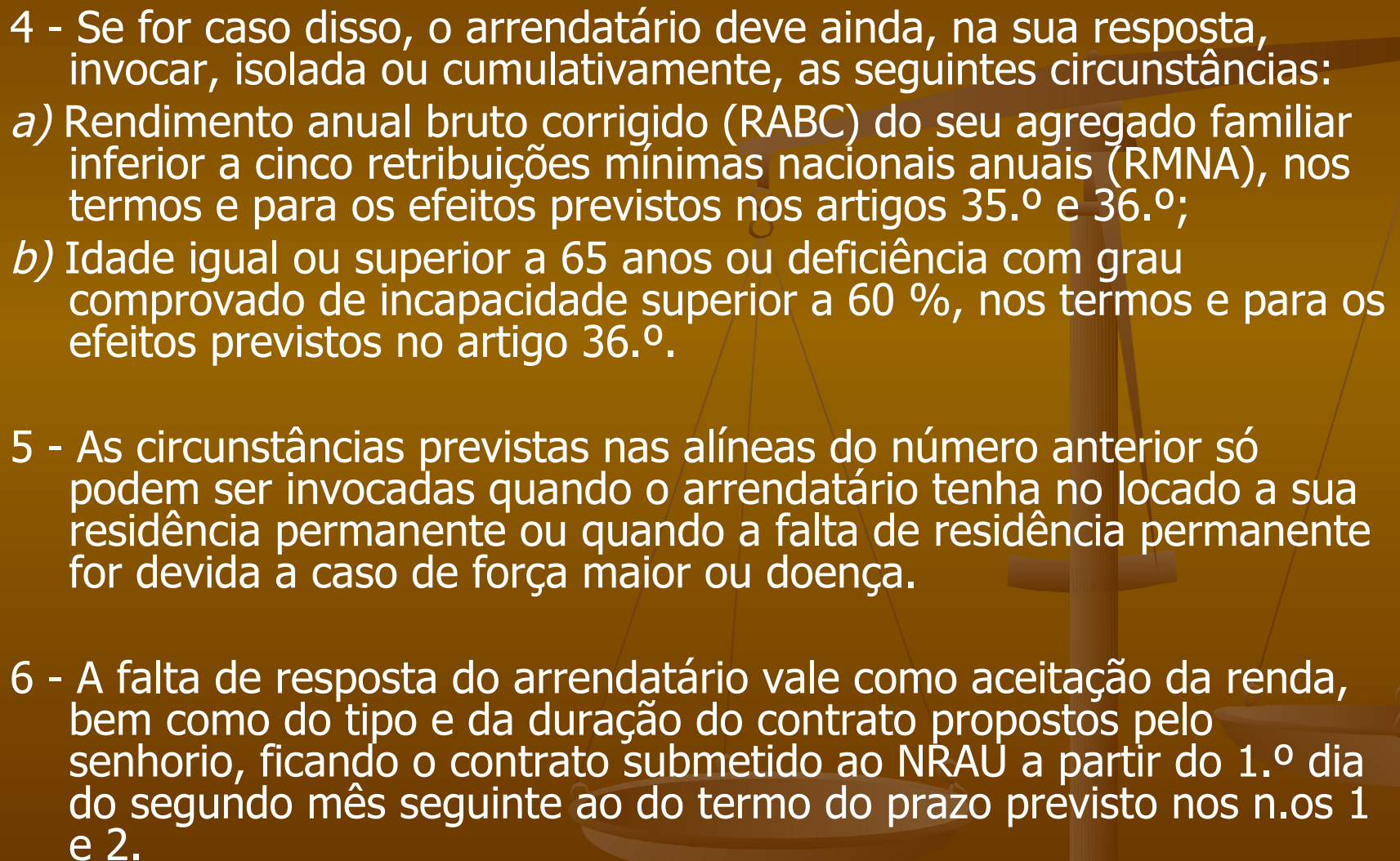
A renda actualizada nos termos da presente secção tem como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado.



# Artigo 31º (nova redacção)

- 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 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.
- 

# Artigo 31º (nova redacção, cont.)

- 
- 4 - Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, invocar, isolada ou cumulativamente, as seguintes circunstâncias:
- a) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 35.º e 36.º;
  - b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 36.º.
- 5 - As circunstâncias previstas nas alíneas do número anterior só podem ser invocadas quando o arrendatário tenha no locado a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente for devida a caso de força maior ou doença.
- 6 - A falta de resposta do arrendatário vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo senhorio, ficando o 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.

# Artigo 31º (nova redacção, cont.)

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 - O RABC é definido em diploma próprio.

# Artigo 32º (nova redacção)

- 1 - O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea *a)* do n.º 4 do artigo anterior faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente, do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar.
- 2 — O arrendatário que não disponha, à data da sua resposta, do documento referido no número anterior faz acompanhar a resposta do comprovativo de ter o mesmo sido já requerido, devendo juntá-lo no prazo de 15 dias após a sua obtenção.
- 3 — O RABC refere-se ao ano civil anterior ao da comunicação.
- 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 33º (nova redacção)

- 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.

# Artigo 33º (nova redacção, cont.)

4 - Se o senhorio aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, ou verificando-se o disposto no número anterior, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação prevista no n.º 1 ou do termo do prazo aí previsto:

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

5 - Se o senhorio não aceitar o valor de renda proposto pelo arrendatário, pode, na comunicação a que se refere o n.º 1:

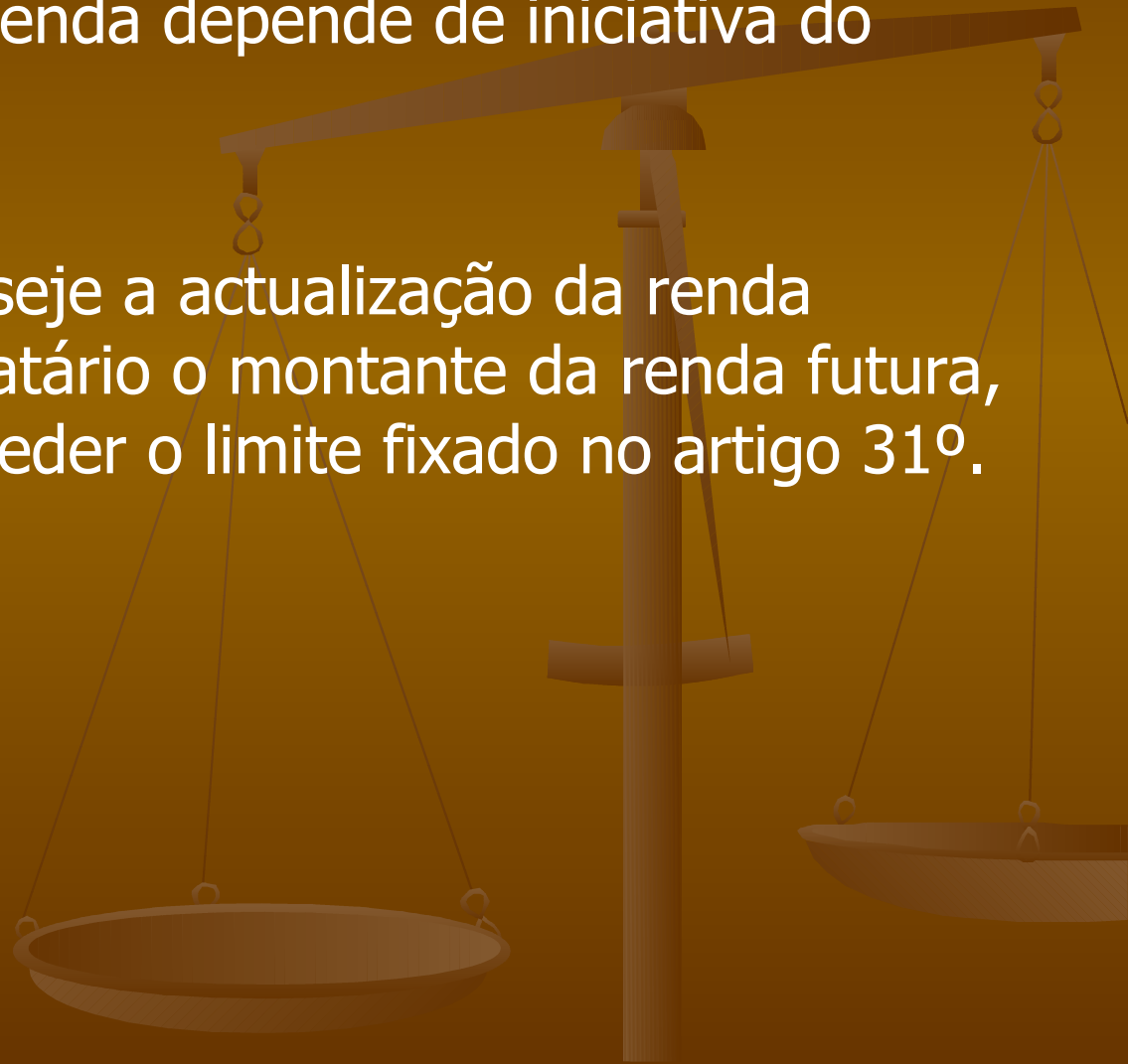
- a) Denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao arrendatário uma indemnização equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário; ou
- b) Actualizar a renda de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, considerando-se o contrato celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos a contar da referida comunicação.

# Artigo 33º (nova redacção, cont.)

- 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 cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, a denúncia prevista na alínea *a)* do n.º 5 produz efeitos no prazo de 1 ano, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

# Artigo 34º (redacção anterior)

- 1 – A actualização da renda depende de iniciativa do senhorio.
- 2 – O senhorio que deseje a actualização da renda comunica ao arrendatário o montante da renda futura, o qual não pode exceder o limite fixado no artigo 31º.



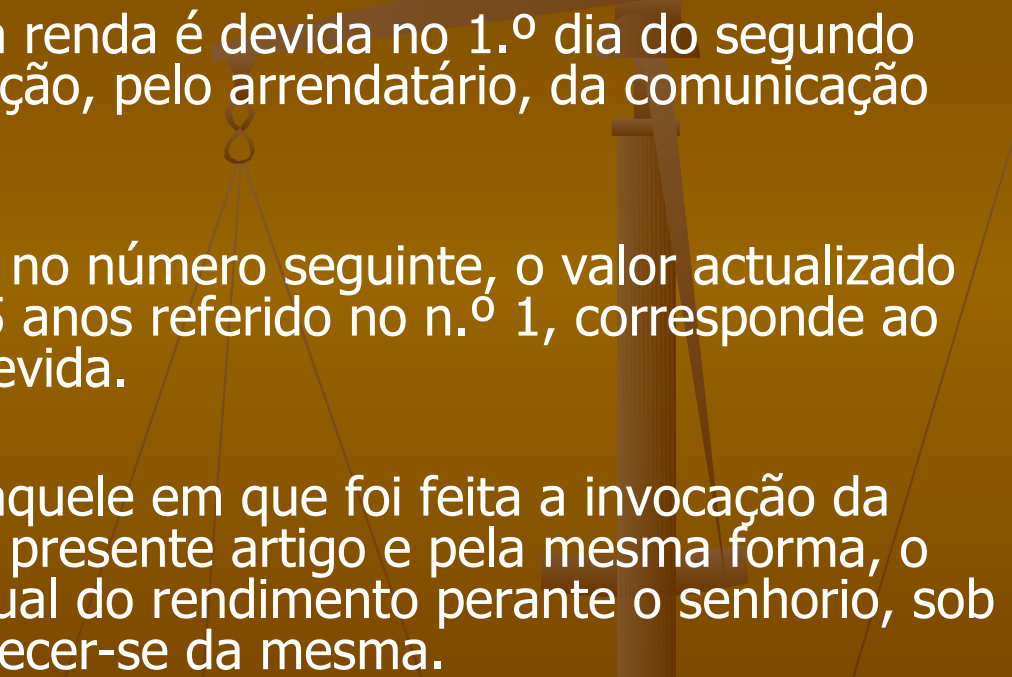
# Artigo 34º (nova redacção)

- 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 35º (nova redacção)

- 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 1/15 do valor do locado;
  - b)* O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI;
  - c)* O valor actualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de protecção e compensação social:
    - i)* A um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea *a)*;
    - ii)* A um máximo de 17 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea *a)*, no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1500 mensais;
    - iii)* 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.

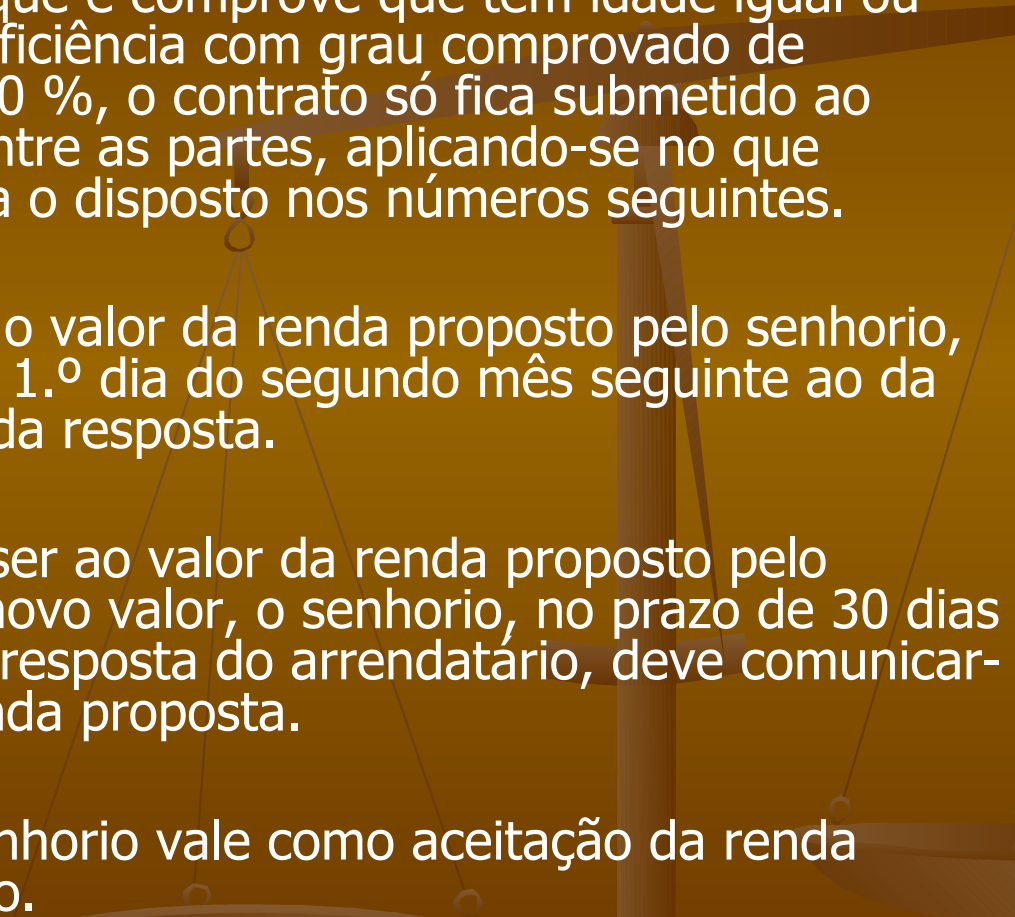
# Artigo 35º (nova redacção, cont.)

- 
- 3 - 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.
  - 4 - 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.
  - 5 - 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.

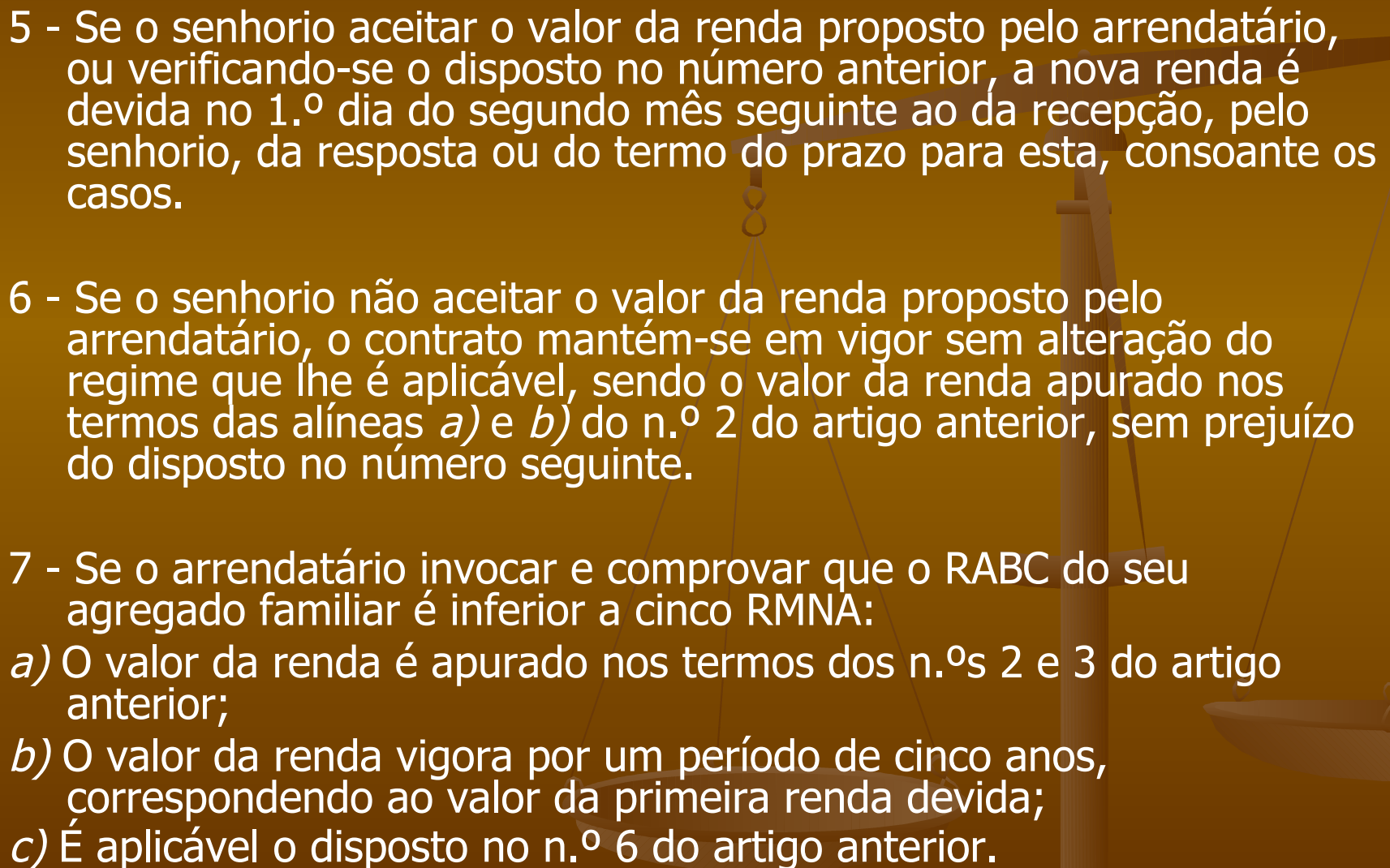
# Artigo 35º (nova redacção, cont.)

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

# Artigo 36º (nova redacção)

- 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 comunicarlhe se aceita ou não a renda proposta.
  - 4 - A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da renda proposta pelo arrendatário.
- 

# Artigo 36º (nova redacção, cont.)

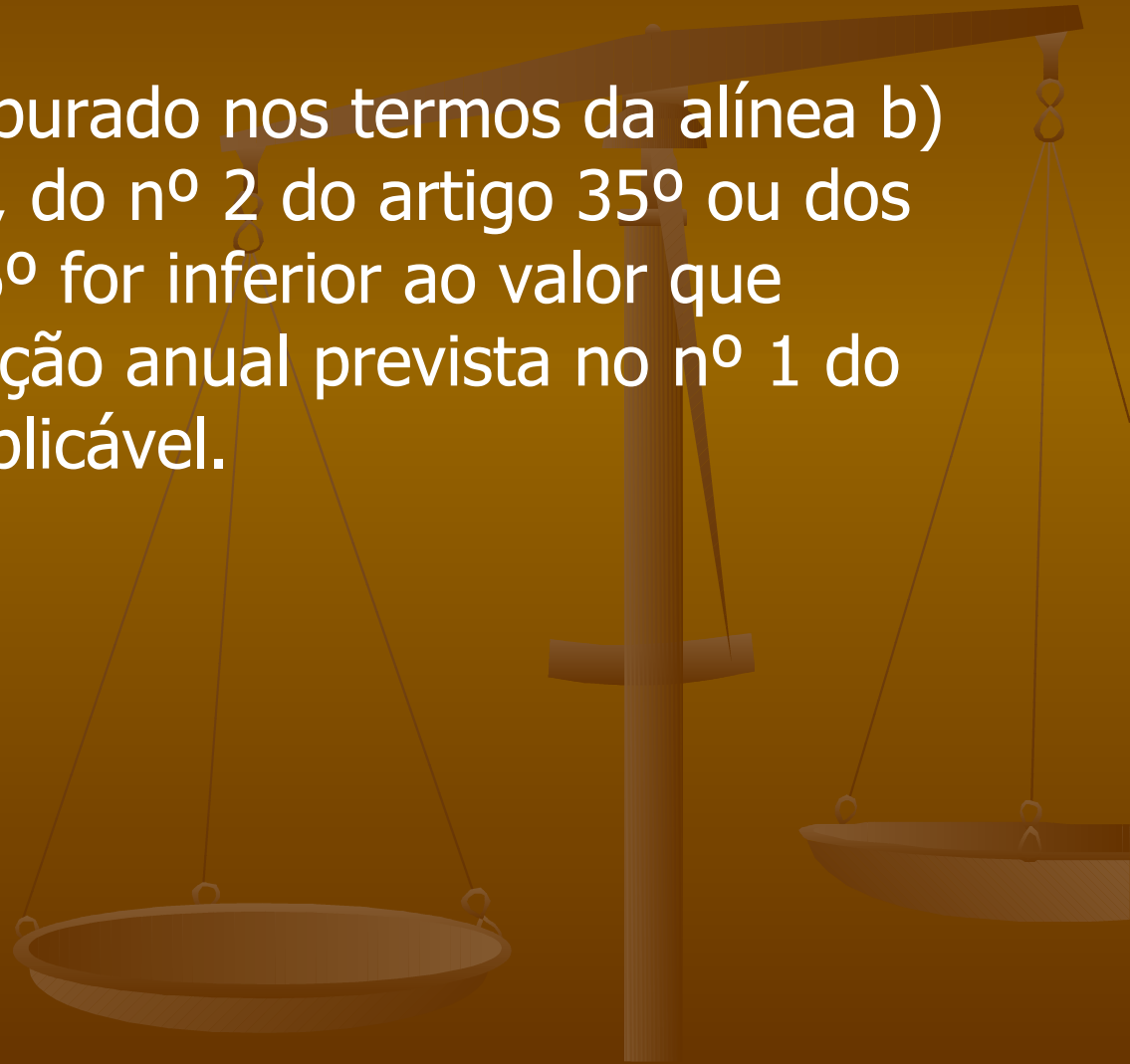
- 
- 5 - Se o senhorio aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, ou verificando-se o disposto no número anterior, a nova renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo senhorio, da resposta ou do termo do prazo para esta, consoante os casos.
- 6 - Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, o contrato mantém-se em vigor sem alteração do regime que lhe é aplicável, 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.

# Artigo 36º (nova redacção, cont.)

- 8 - Quando for actualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação com o respectivo valor.
- 9 - Findo o período de cinco anos a que se refere a alínea *b)* do n.º 7:
- a)* O valor da renda pode ser actualizado por iniciativa do senhorio, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, não podendo o arrendatário invocar a circunstância prevista na alínea *a)* do n.º 4 do artigo 31.º;
  - b)* O contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.
- 10 - No caso previsto no número anterior, o arrendatário pode ter direito a uma resposta social, nomeadamente através de subsídio de renda, de habitação social ou de mercado social de arrendamento, nos termos e condições a definir em diploma próprio.

# Artigo 37º (nova redacção)

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

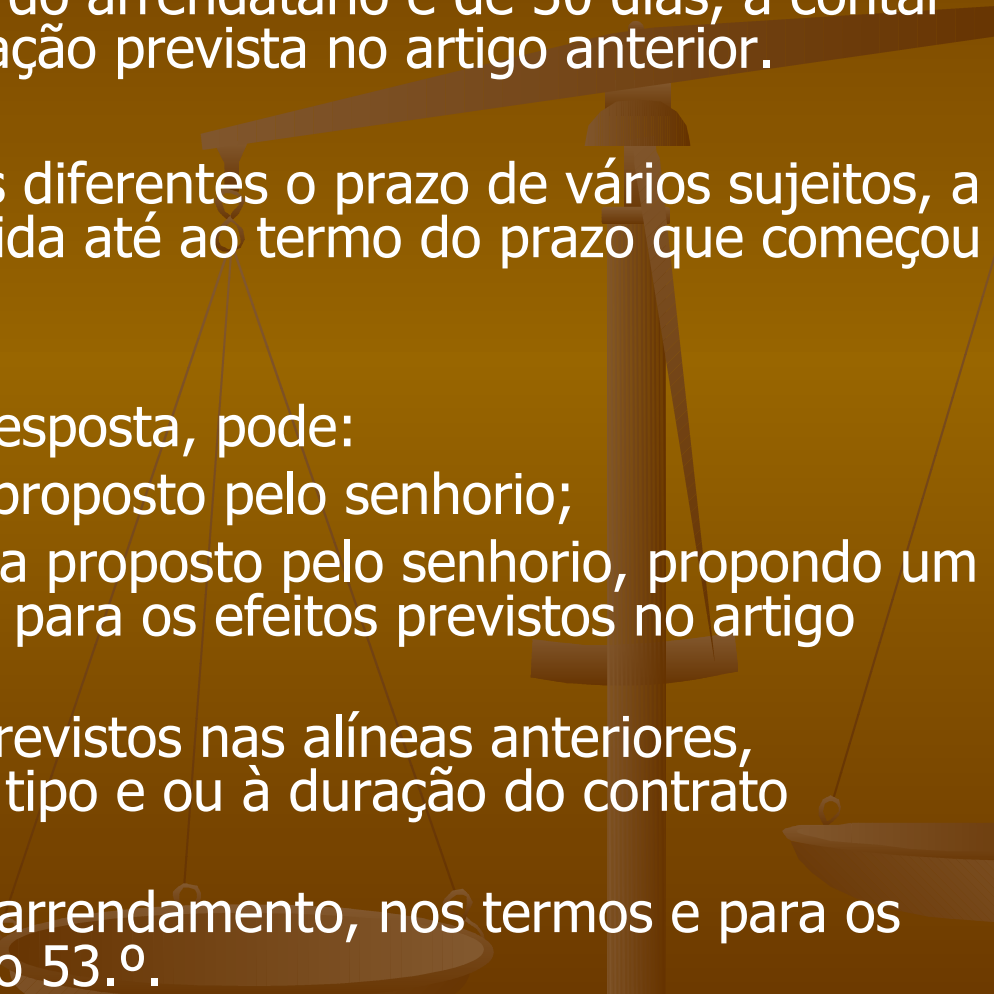


# Artigo 50º (nova redacção)

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

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

# Artigo 51º (nova redacção)

- 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.
- 

# Artigo 51º (nova redacção, cont.)

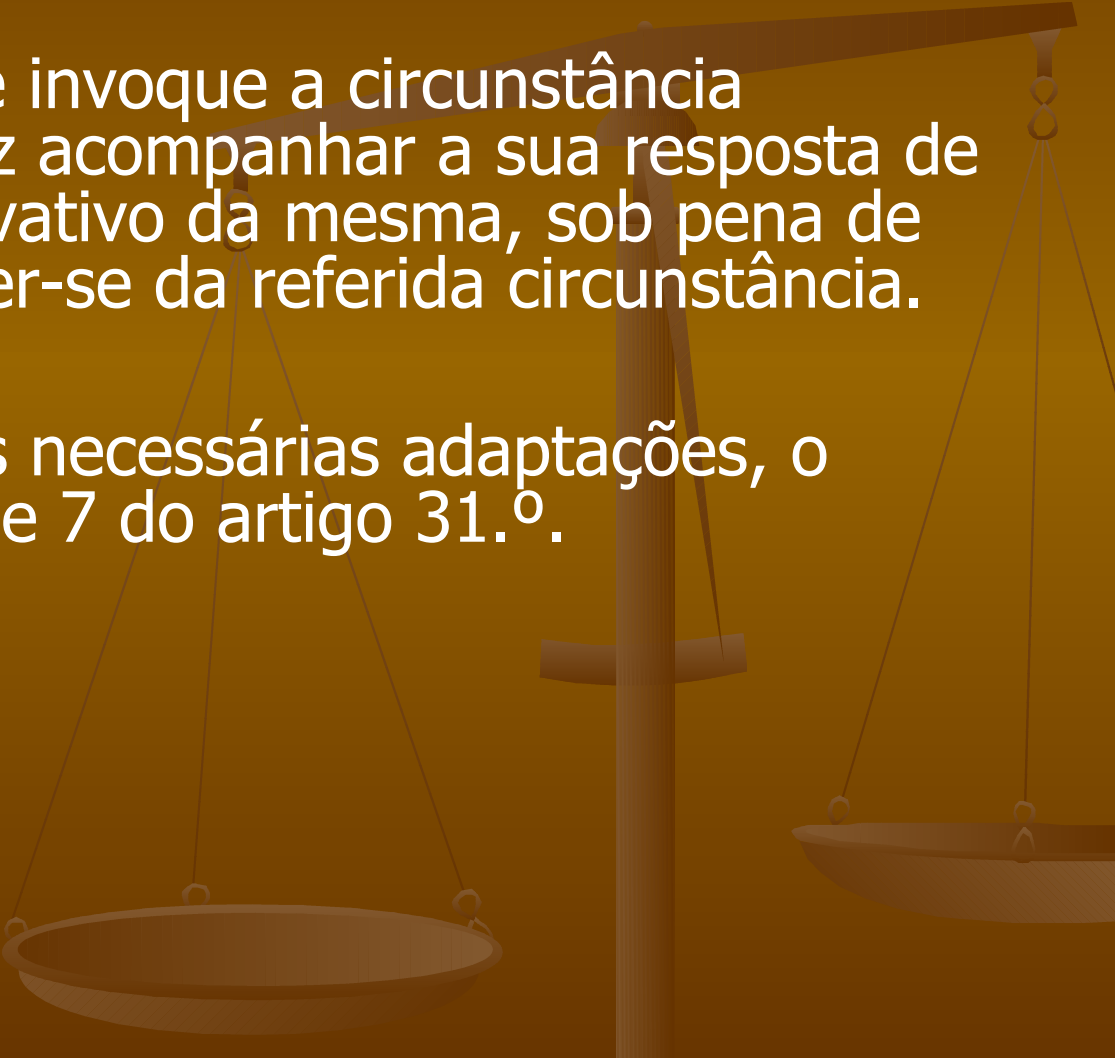
4 — Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54º, invocar uma das seguintes circunstâncias:

- a) Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade;
- b) Que tem a sua sede no locado uma associação privada sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal;
- c) Que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes, nos termos previstos na Lei nº 2/82, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 12/85, de 20 de junho.

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

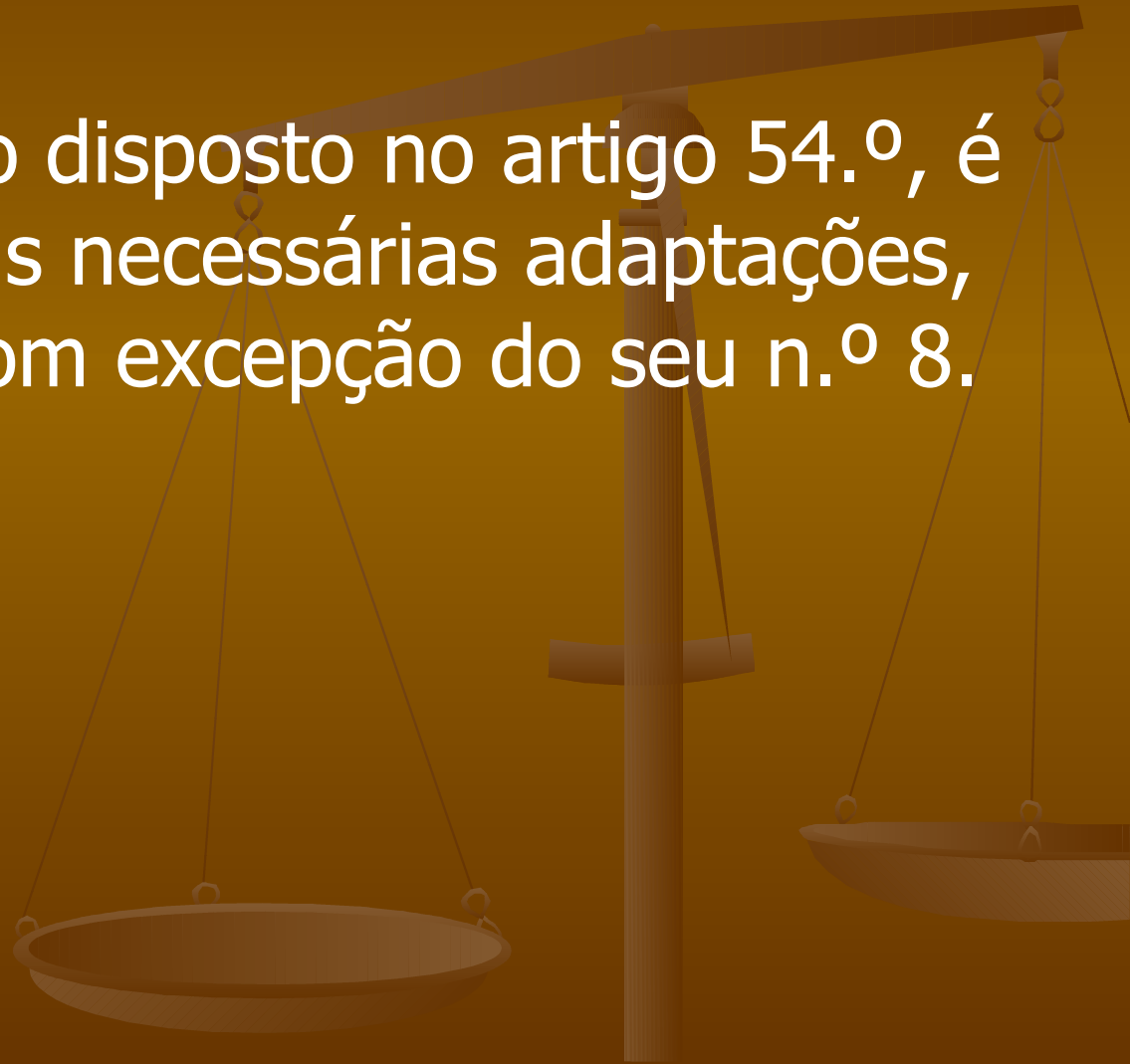
- a) Total do balanço: € 500 000;
- b) Volume de negócios líquido: € 500 000;
- c) Número médio de empregados durante o exercício: cinco.

# Artigo 51º (nova redacção, cont.)

- 
- 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.

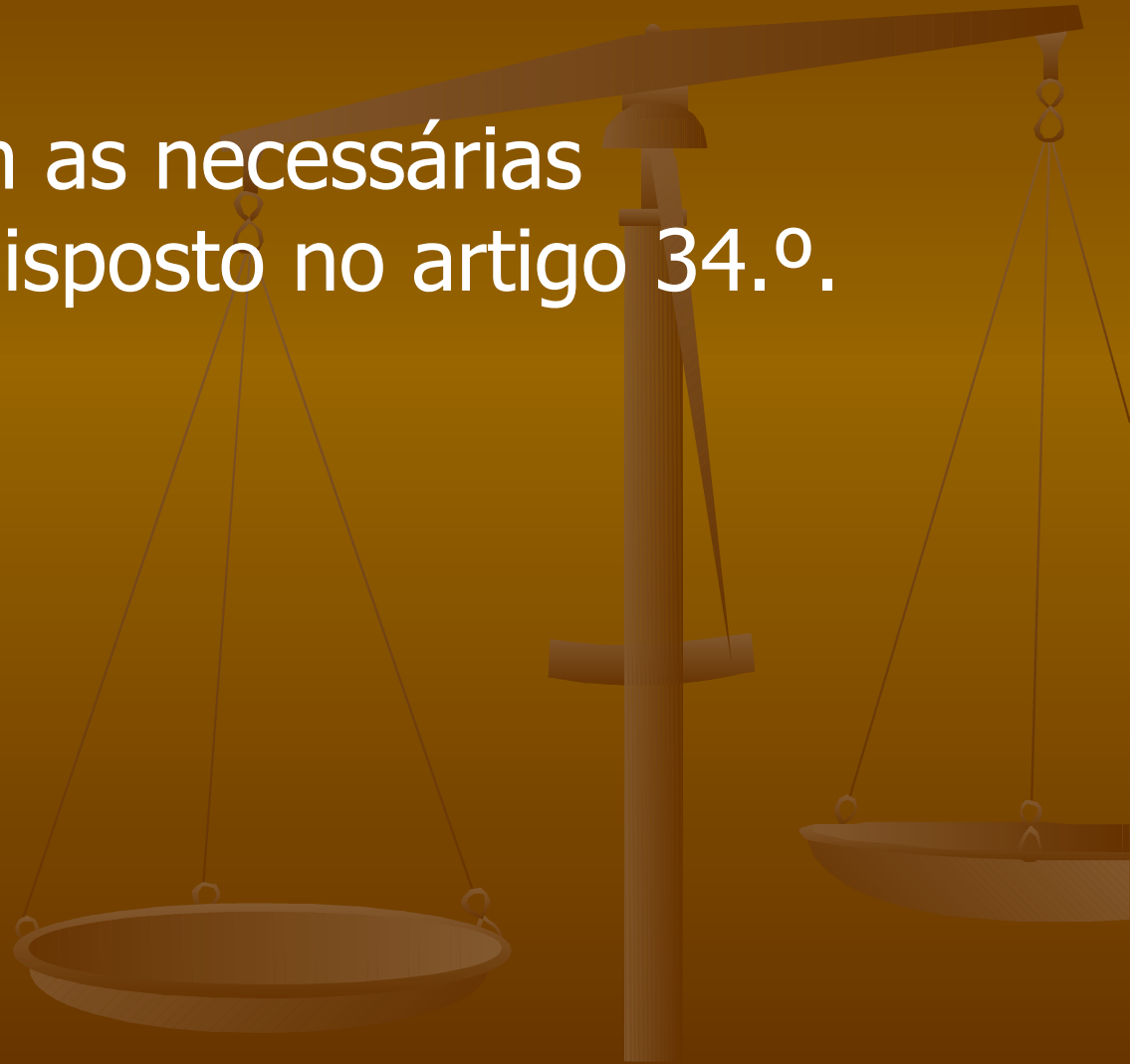
# Artigo 52º (nova redacção)

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.

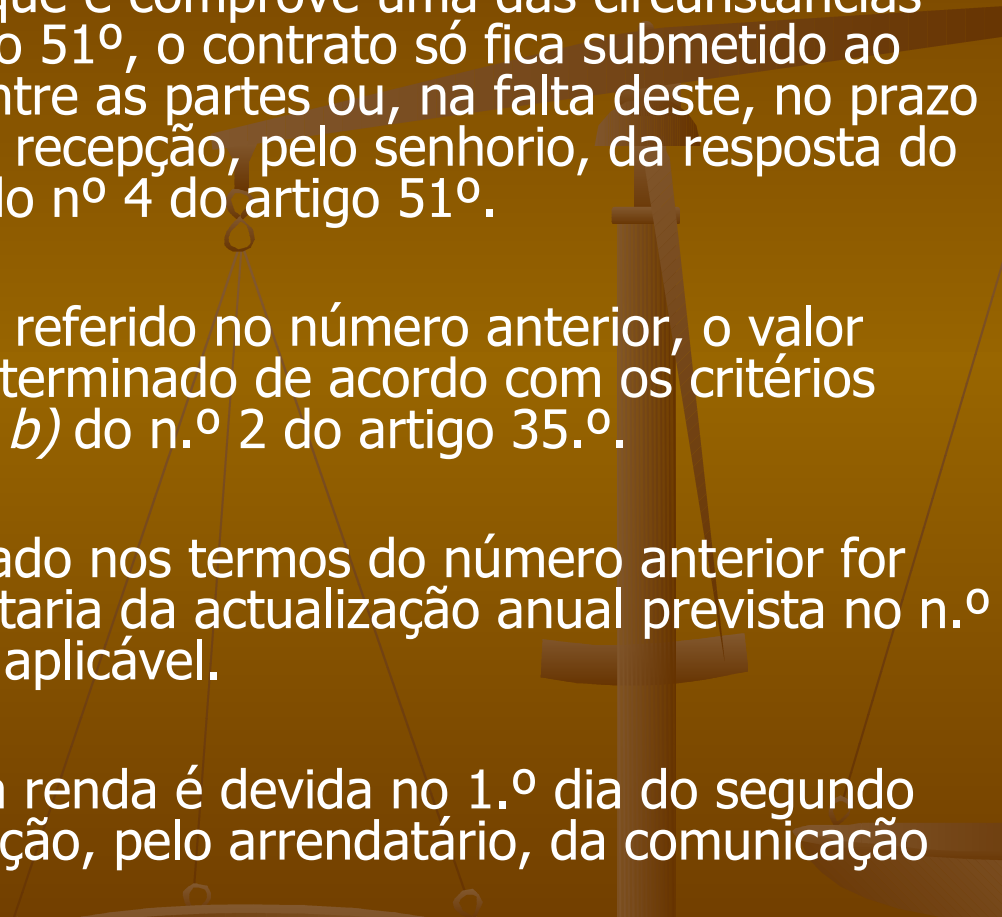


# Artigo 53º (nova redacção)

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



# Artigo 54º (nova redacção)

- 1 - Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no nº 4 do artigo 51º, 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 nº 4 do artigo 51º.
  - 2 - No período de cinco anos referido no número anterior, o valor actualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º.
  - 3 - Se o valor da renda apurado nos termos do número anterior for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.
  - 4 - Quando for actualizada, a renda é devida no 1.º dia do segundo mês seguinte ao da recepção, pelo arrendatário, da comunicação com o respectivo valor.
- 

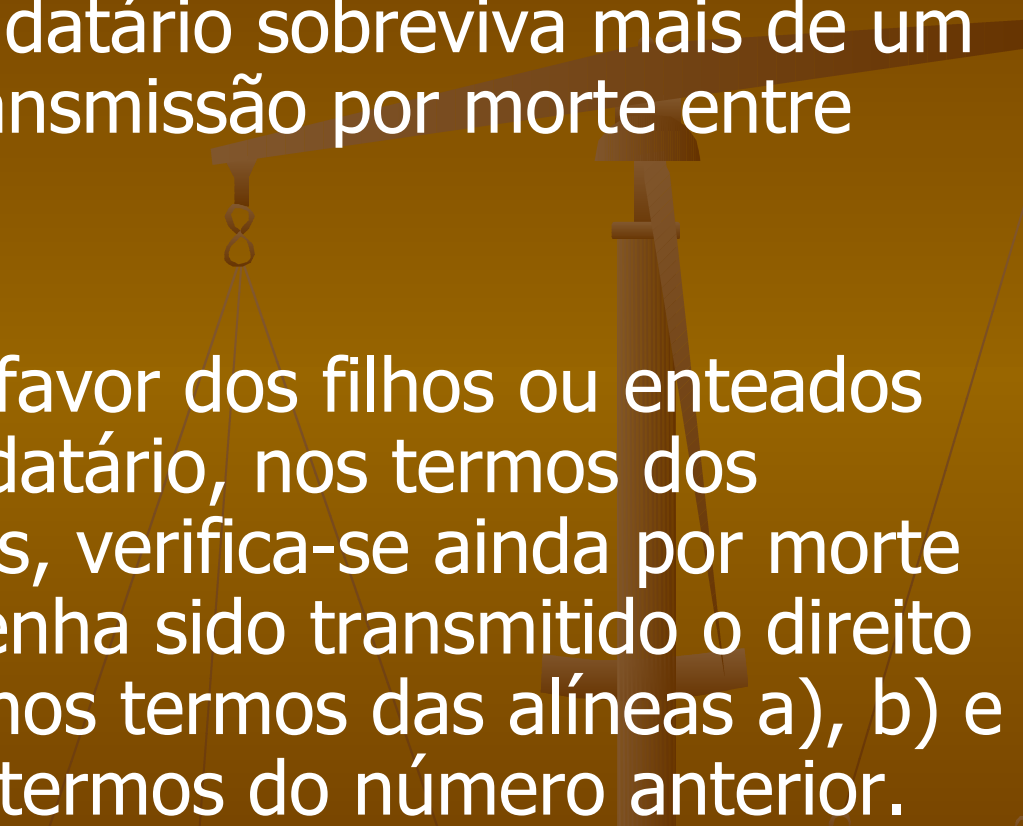
# Artigo 54º (nova redacção, cont.)

- 5 - 5 — No mês correspondente àquele em que foi feita a invocação de uma das circunstâncias previstas no nº 4 do artigo 51.º e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual da manutenção daquela circunstância perante o senhorio, sob pena de não poder prevalecer-se da mesma.
- 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 57º (redacção anterior)

- 1 – O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:
  - a) Cônjuge com residência no locado;
  - b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto, com residência no locado;
  - c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
  - d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
  - e) Filho ou enteado maior de idade, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.
  
- 2 – Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

# Artigo 57º (redacção anterior, cont.)

- 3 – Quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.
- 4 – A transmissão a favor dos filhos ou enteados do primitivo arrendatário, nos termos dos números anteriores, verifica-se ainda por morte daquele a quem tenha sido transmitido o direito ao arrendamento nos termos das alíneas a), b) e c) do no 1 ou nos termos do número anterior.
- 

# Artigo 57º (nova redacção)

1 - [...]:

a) [...];

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;

c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;

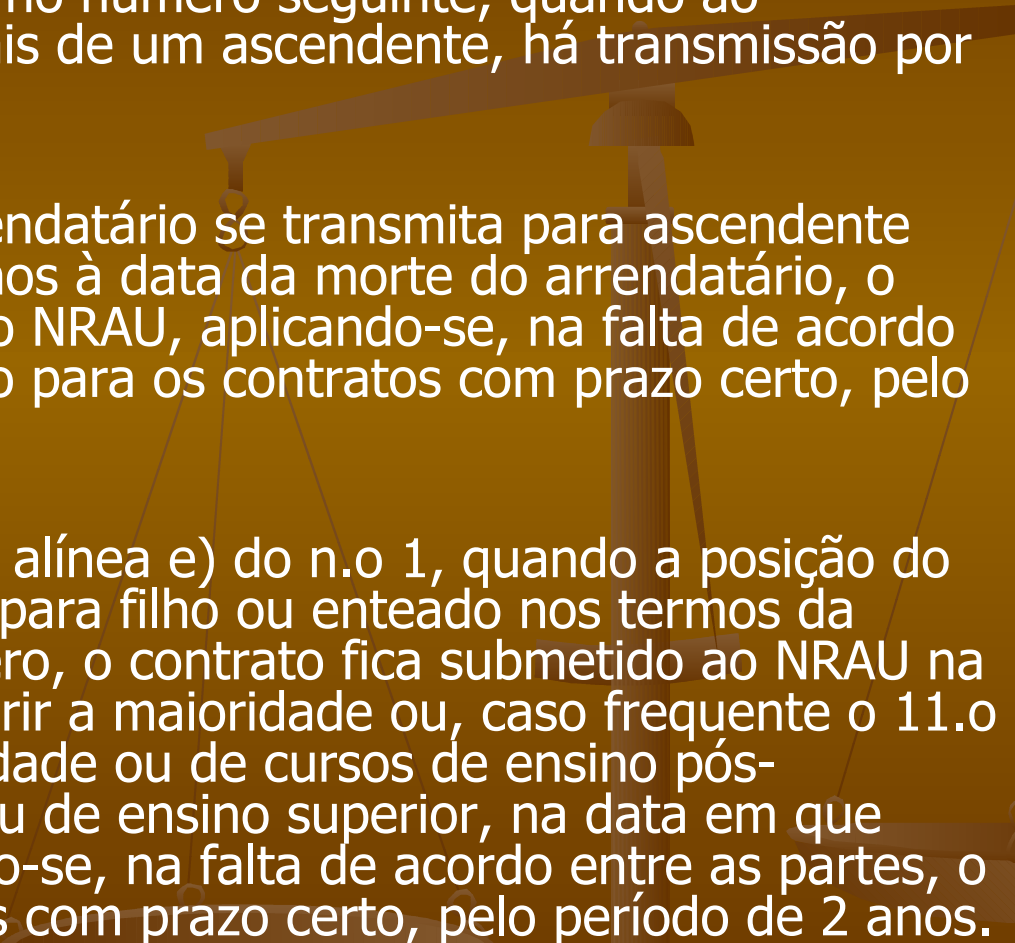
d) [...];

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

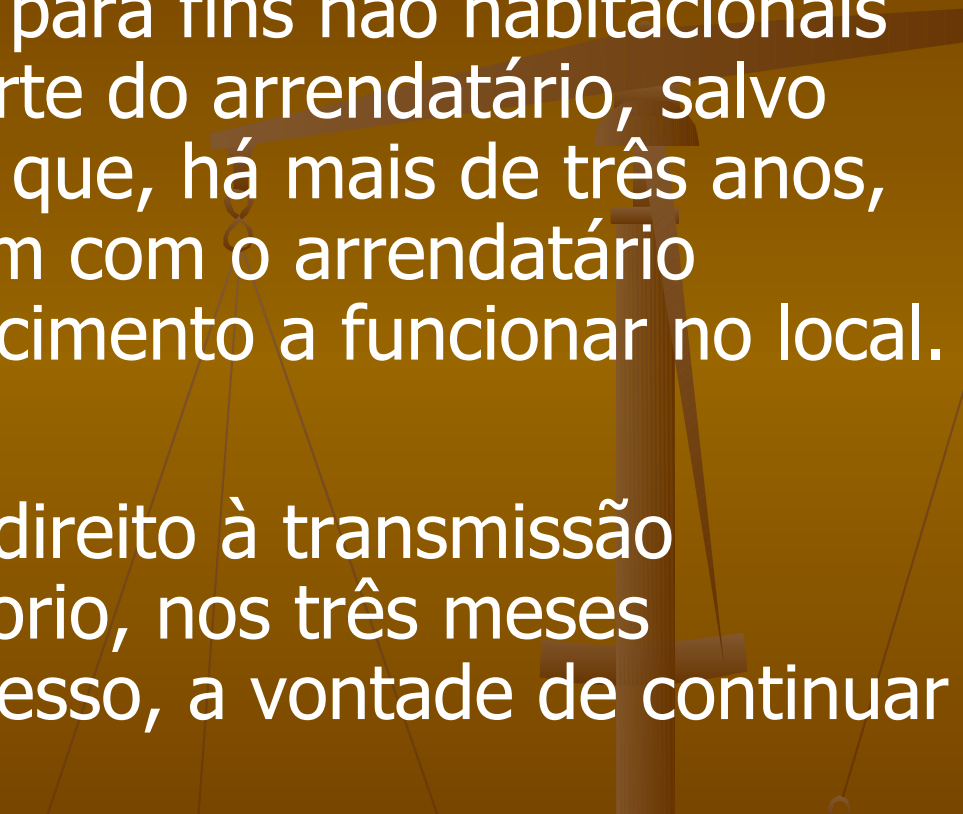
2 - [...].

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

# Artigo 57º (nova redacção, cont.)

- 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 o 12.º ano de escolaridade ou de cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.
- 

# Artigo 58º (redacção anterior)

- 1 – O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.
  - 2 – O sucessor com direito à transmissão comunica ao senhorio, nos três meses posteriores ao decesso, a vontade de continuar a exploração.
- 

# Artigo 58º (nova redacção)

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.

2 - [...].

