

# ARRENDAMENTO URBANO

*Nota: Este documento contém a seguinte legislação relevante relativa ao arrendamento urbano:*

1. <b>Lei 6/2006</b> , de 27/2 - aprova o NRAU, Novo Regime do Arrendamento Urbano	2
2. Capítulo IV do Título II do Livro II do <b>Código Civil</b> , relativo à Locação (artigos 1022º a 1113º)	31
3. <b>Lei 31/2012</b> , de 14/8 - altera o regime do arrendamento urbano (NRAU, Código Civil...)	52
4. <b>Coefficientes de actualização anual das rendas</b> publicados desde 1982	56
5. <b>Decreto-Lei 266-B/2012</b> , de 31/12 - determinação do nível de conservação dos fogos	57
6. <b>Decreto-Lei 157/2006</b> , de 8/8 - regime das obras em prédios arrendados	62
7. <b>Decreto-Lei 158/2006</b> , de 8/8 - determinação do RABC e subsídio de renda	75
8. <b>Decreto-Lei 160/2006</b> , de 8/8 - elementos e requisitos do contrato de arrendamento	88
9. <b>Decreto-Lei 161/2006</b> , de 8/8 - comissões arbitrais municipais	91
10. <b>Decreto-Lei 1/2013</b> , de 7/1 - instalação e funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento	98
11. <b>Portaria 9/2013</b> , de 10/1 – aspectos do procedimento especial de despejo	107
12. <b>Portaria 1192-A/2006</b> , de 3/11 - modelo único simplificado	123
13. <b>Portaria 1192-B/2006</b> , de 3/11 - ficha de avaliação	128
14. <b>Decreto-Lei 266-C/2012</b> , de 31/12 - altera DL's 158/2006 e 160/2006, de 8/8	137
15. <b>Decreto-Lei 156/2006</b> , de 8/8 - revogado pelo DL 266-C/2012	141

# Lei nº 6/2006

## de 27 de Fevereiro

*[Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial]*

**Notas: Texto actualizado do NRAU, após as alterações operadas pela Lei 31/2012, de 14/8, rectificada pela Declaração de Rectificação nº 59-A/2012, de 12/10**

1. A Lei 6/2006 entrou em vigor em 27.06.2006

2. A Lei 6/2006 foi rectificada pela Declaração de Rectificação 24/2006, de 17/4

3. A Lei 6/2006 foi alterada pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto, em vigor a partir de 12.11.2012, que reviu igualmente outras disposições do regime do arrendamento urbano (a Lei 31/2012 está reproduzida a final)

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

### TÍTULO I

#### Novo Regime do Arrendamento Urbano

##### Artigo 1.º

##### Objecto

A presente lei aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

### CAPÍTULO I

#### Alterações legislativas

##### Artigo 2.º

##### Alteração ao Código Civil

1— São revogados os artigos 655.º e 1029.º do Código Civil.

2— Os artigos 1024.º, 1042.º, 1047.º, 1048.º, 1051.º, 1053.º a 1055.º, 1417.º e 1682.º-B do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, passam a ter a seguinte redacção: *(os arts 1022º a 1113º do Código Civil estão reproduzidos a final)*

##### Artigo 3.º

##### Aditamento ao Código Civil

Os artigos 1064.º a 1113.º do Código Civil, incluindo as correspondentes secções e subsecções, são repostos com a seguinte redacção: *(os arts 1022º a 1113º do Código Civil estão reproduzidos a final)*

##### Artigo 4.º

##### Alteração ao Código de Processo Civil

Os artigos 678.º, 930.º e 930.º-A do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de Dezembro de 1961, passam a ter a seguinte redacção: (...)

##### Artigo 5.º

##### Aditamento ao Código de Processo Civil

São aditados ao Código de Processo Civil os artigos 930.º-B a 930.º-E, com a seguinte redacção: (...)

## **Artigo 6.o**

### **Alteração ao Decreto-Lei n.o 287/2003, de 12 de Novembro**

1 — É revogado o artigo 18.o do Decreto-Lei n.o 287/2003, de 12 de Novembro, que aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, altera o Código do Imposto do Selo, altera o Estatuto dos Benefícios Fiscais e os Códigos do IRS e do IRC e revoga o Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, o Código da Contribuição Autárquica e o Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações.

2—Os artigos 15.o a 17.o do diploma referido no número anterior passam a ter a seguinte redacção: (...)

## **Artigo 7.o**

### **Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis**

Os artigos 61.o e 112.o do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis passam a ter a seguinte redacção: (...)

## **Artigo 8.o**

### **Alteração ao Código do Registo Predial**

O artigo 5.o do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.o 224/84, de 6 de Julho, passa a ter a seguinte redacção: (...)

## **CAPÍTULO II**

### **Disposições gerais**

#### **SECÇÃO I**

#### **Comunicações**

### **Artigo 9.o**

#### **Forma da comunicação**

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 por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

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.

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 n.o 1 do artigo 1084.o do Código Civil, é efectuada mediante: *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8, que desdobrou o texto original nas alíneas a) e b) e acrescentou o texto da alínea c)]*

a) Notificação avulsa;

b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;

c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação.

### **Artigo 10.o**

#### **Vicissitudes**

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: *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

a) Constituam iniciativa do senhorio para a transição para o NRAU e actualização de renda, nos termos dos artigos 30º e 50º; ou *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

b) Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base no procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14º-A e 15º, respectivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do nº 7 do artigo anterior. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

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 n.o 1, considera-se a comunicação recebida no 10.o dia posterior ao do seu envio.

5 — Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo anterior, se: *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

a) O destinatário da comunicação recusar a assinatura do original ou a recepção do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, o advogado, solicitador ou agente de execução lavra nota do incidente e a comunicação considera-se 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 10.º dia posterior ao do seu envio.

### **Artigo 11.o**

#### **Pluralidade de senhorios ou de arrendatários**

1—Havendo pluralidade de senhorios, as comunicações devem, sob pena de ineficácia, ser subscritas por todos, ou por quem a todos represente, devendo o arrendatário dirigir as suas comunicações ao representante, ou a quem em comunicação anterior tenha sido designado para as receber.

2—Na falta da designação prevista no número anterior, o arrendatário dirige as suas comunicações ao primeiro signatário e envia a carta para o endereço do remetente.

3—Havendo pluralidade de arrendatários, a comunicação do senhorio é dirigida ao que figurar em primeiro lugar no contrato, salvo indicação daqueles em contrário.

4—A comunicação prevista no número anterior é, contudo, dirigida a todos os arrendatários nos casos previstos no n.o 2 do artigo anterior.

5—Se a posição do destinatário estiver integrada em herança indivisa, a comunicação é dirigida ao cabeça-de-casal, salvo indicação de outro representante.

6—Nas situações previstas nos números anteriores, a pluralidade de comunicações de conteúdo diverso por parte dos titulares das posições de senhorio ou de arrendatário equivale ao silêncio.

### **Artigo 12.o**

#### **Casa de morada de família**

1—Se o local arrendado constituir casa de morada de família, as comunicações previstas no n.o 2 do artigo 9.o devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges.

2—As comunicações do arrendatário podem ser subscritas por ambos ou por um só dos cônjuges.

3—Devem, no entanto, ser subscritas por ambos os cônjuges as comunicações que tenham por efeito algum dos previstos no artigo 1682.o-B do Código Civil.

### **SECÇÃO II**

#### **Associações**

### **Artigo 13.o**

#### **Legitimidade**

1 — As associações representativas das partes, quando expressamente autorizadas pelos interessados, gozam de legitimidade para assegurar a defesa judicial dos seus membros em questões relativas ao arrendamento.

2—Gozam do direito referido no número anterior as associações que, cumulativamente:

a) Tenham personalidade jurídica;

b) Não tenham fins lucrativos;

c) Tenham como objectivo principal proteger os direitos e interesses dos seus associados, na qualidade de senhorios, inquilinos ou comerciantes;

d) Tenham, pelo menos, 3000, 500 ou 100 associados, consoante a área a que circunscrevam a sua acção seja de âmbito nacional, regional ou local, respectivamente.

### **SECÇÃO III**

#### **Despejo**

### **SUBSECÇÃO I**

#### **Acções judiciais**

### **Artigo 14.o**

#### **Acção de despejo**

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 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 nos termos dos critérios previstos nas alíneas a) e b) do nº 2 do artigo 35º, desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação. [redacção da Lei 31/2012, de 14/8]

3—Na pendência da acção de despejo, as rendas que se forem vencendo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais. [redacção da Lei 31/2012, de 14/8]

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 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. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

5—Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no número anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato, aplicando-se, em caso de diferimento do requerimento, com as necessárias adaptações, o disposto no nº 7 do artigo 15º e nos artigos 15º-J, 15º-K e 15º-M a 15º-O. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

#### **Artigo 14.º-A** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

##### **Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas**

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

## **SUBSECÇÃO II**

### **Procedimento especial de despejo**

#### **Artigo 15.º** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

### **Procedimento especial de despejo**

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;

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 1101.º ou no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil;

e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;

f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos dos n.os 3 e 4 do artigo 1098.º do Código Civil e dos artigos 34.º e 53.º 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 n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil é acompanhado dos documentos referidos no n.º 2 do mesmo artigo ou, sendo caso disso, de cópia da

certidão a que se refere o n.º 7 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, 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.

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 ação 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.

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 15.º-A** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

##### **Balcão Nacional do Arrendamento**

1 — É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo.

2 — O BNA tem competência em todo o território nacional para a tramitação do procedimento especial de despejo.

#### **Artigo 15.º-B** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

##### **Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo**

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

2 — No requerimento deve o requerente:

a) Identificar as partes, indicando os seus nomes e domicílios, bem como os 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;

e) Indicar o fundamento do despejo e juntar os documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;

f) Indicar o valor da renda;

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 n.º 7;

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.

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

5 — A entrega do requerimento de despejo por advogado ou solicitador é 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.

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 15.º-C** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

##### **Recusa do requerimento**

1 — O requerimento só pode ser recusado se:

a) Não estiver endereçado ao BNA;

b) Não indicar o fundamento do despejo ou não for acompanhado dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;

c) Não estiver indicado o valor da renda;

d) Não estiver indicada a modalidade de apoio judiciário requerida ou concedida, bem como se não estiver junto o documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário;

e) Omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido;

f) Não estiver assinado;

g) Não constar do modelo a que se refere o n.º 1 do artigo anterior;

h) Não se mostrarem pagos a taxa e o imposto do selo;

i) O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento.

2 — Nos casos em que haja recusa, o requerente pode apresentar outro requerimento no prazo de 10 dias subsequentes à notificação daquela, 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 15.º-D** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

**Finalidade, conteúdo e efeito da notificação**

1 — O BNA expede imediatamente notificação para o requerido, por carta registada com aviso de receção, 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 15.º-N e 15.º-O.

2 — Havendo vários requeridos, a notificação é expedida para todos eles, nos termos e para os efeitos previstos no número anterior.

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

4 — O ato de notificação deve conter:

a) Os elementos referidos nas alíneas a) a h) do n.º 2 do artigo 15.º-B e, se for caso disso, no n.º 3 do mesmo artigo;

b) A indicação do prazo para a oposição e a respetiva forma de contagem;

c) A indicação de que, na falta de desocupação do locado, de oposição dentro do prazo legal ou do pagamento ou depósito das rendas que se 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;

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 323.º do Código Civil.

**Artigo 15.º-E** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

**Constituição de título para desocupação do locado**

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

a) Depois de notificado, o requerido não deduzir oposição no respetivo prazo;

b) A oposição se tiver por não deduzida nos termos do disposto no n.º 4 do artigo seguinte;

c) Na pendência do procedimento especial de despejo, o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 15.º.

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 15.º-F** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

**Oposição**

1 — O requerido pode opor-se à pretensão no prazo de 15 dias a contar da sua notificação.

2 — A oposição não carece de forma articulada, devendo ser apresentada no BNA apenas por via eletrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário, sob pena de pagamento imediato de uma multa no valor de 2 unidades de conta processuais.

3 — Com a oposição, deve o requerido proceder à junção do documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida e, nos casos previstos nos n.os 3 e 4 do artigo 1083.º do Código Civil, ao pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, 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.

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 15.º-G** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

**Extinção do procedimento**

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 15.º-H** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

**Distribuição e termos posteriores**

1 — Deduzida oposição, o BNA apresenta os autos à distribuição e remete ao requerente cópia da oposição.

2 — Recebidos os autos, o juiz pode convidar as partes para, no prazo de 5 dias, aperfeiçoarem as peças processuais, ou, no prazo de 10 dias, apresentarem novo articulado sempre que seja necessário garantir o contraditório.

3 — Não julgando logo procedente alguma 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 15.º-I** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

**Audiência de julgamento e sentença**

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

**Artigo 15.º-J** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

**Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso**

- 1 — Havendo título ou decisão judicial para desocupação do locado, o agente de execução, o notário ou, na falta destes ou sempre que lei lhe atribua essa competência, o oficial de justiça desloca -se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel, lavrando auto da diligência.
- 2 — O senhorio e o arrendatário podem acordar num prazo para a desocupação do locado com remoção de todos os bens móveis, sendo lavrado auto pelo agente de execução, notário ou oficial de justiça.
- 3 — O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem solicitar diretamente o auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura para efetivar a posse do imóvel, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 5 do artigo 840.º do Código de Processo Civil.
- 4 — Quando a desocupação do locado deva efetuar-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.
- 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 15.º-K** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

**Destino dos bens**

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

**Artigo 15.º-L** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

**Autorização judicial para entrada imediata no domicílio**

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

**Artigo 15.º-M** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

**Suspensão da desocupação do locado**

- 1 — O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça suspende as diligências para desocupação do locado sempre que o detentor da coisa, ao qual não tenha sido dada a oportunidade de intervir no procedimento 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.
- 2 — Tratando-se de arrendamento para habitação, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça suspende as diligências executórias quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a

execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda.

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

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

#### **Artigo 15.º-N** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

##### **Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação**

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

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

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

b) Que o arrendatário é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

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

#### **Artigo 15.º-O** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

##### **Termos do diferimento da desocupação**

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

a) Tiver sido apresentado fora do prazo;

b) O fundamento não se ajustar a algum dos referidos no artigo anterior;

c) For manifestamente improcedente.

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

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

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

#### **Artigo 15.º-P** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

##### **Impugnação do título para desocupação do locado**

1 — O arrendatário só pode impugnar o título para desocupação do locado com fundamento na violação do disposto nos artigos 9.º, 10.º e 15.º-D.

2 — A impugnação prevista no número anterior é apresentada ao juiz do tribunal judicial da situação do locado, no prazo de 10 dias a contar da deslocação do agente de execução, do notário ou do oficial de justiça ao imóvel para a sua desocupação, ou do momento em que o arrendatário teve conhecimento de ter sido efetuada a sua desocupação, podendo ser acompanhada de cópia do título para desocupação do locado.

3 — A impugnação observa as seguintes regras:

a) A prova é oferecida com o requerimento;

b) A parte requerida é notificada para, em 10 dias, se opor à impugnação e oferecer prova;

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

#### **Artigo 15.º-Q** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

##### **Recurso da decisão judicial para desocupação do locado**

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

#### **Artigo 15.º-R** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

##### **Uso indevido ou abusivo do procedimento**

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

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

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

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

#### **Artigo 15.º-S** *[aditado pela Lei 31/2012, de 14/8]*

##### **Disposições finais**

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 n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 34/2004, de 29 de julho, é reduzido para 10 dias;

b) Não se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 34/2004, de 29 de julho;

c) Sendo requerido apoio judiciário para dispensa de pagamento ou pagamento faseado das taxas e demais encargos, equivale ao pagamento da taxa a que alude o n.º 7 do artigo 15.º-B a junção do documento comprovativo da apresentação do respetivo pedido.

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

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

4 — As partes têm de se fazer representar por advogado nos atos 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 15.º-L a 15.º-O, bem como os demais atos que careçam de despacho judicial.

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

8 — Os atos a praticar pelo juiz no âmbito do procedimento especial de despejo assumem caráter 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;

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.

#### **SECÇÃO IV**

##### **Justo impedimento**

##### **Artigo 16.o**

##### **Invocação de justo impedimento**

1—Considera-se justo impedimento o evento não imputável à parte em contrato de arrendamento urbano que obste à prática atempada de um acto previsto nesta lei ou à recepção das comunicações que lhe sejam dirigidas.

2—O justo impedimento deve ser invocado logo após a sua cessação, por comunicação dirigida à outra parte.

3—Compete à parte que o invocar a demonstração dos factos em que se funda.

4—Em caso de desacordo entre as partes, a invocação do justo impedimento só se torna eficaz após decisão judicial.

#### **SECÇÃO V**

##### **Consignação em depósito**

##### **Artigo 17.o**

##### **Depósito das rendas**

1—O arrendatário pode proceder ao depósito da renda quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito, quando lhe seja permitido fazer cessar a mora e ainda quando esteja pendente acção de despejo.

2—O previsto na presente secção é aplicável, com as necessárias adaptações, ao depósito do valor correspondente a encargos e despesas a cargo do arrendatário.

##### **Artigo 18.o**

##### **Termos do depósito**

1—O depósito é feito em qualquer agência de instituição de crédito, perante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário, ou por outrem em seu nome, e do qual constem:

- a) A identidade do senhorio e do arrendatário;
- b) A identificação do locado;
- c) O quantitativo da renda, encargo ou despesa;
- d) O período de tempo a que ela respeita;
- e) O motivo por que se pede o depósito.

2—Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder da instituição de crédito, cabendo o outro ao depositante, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito.

3—O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efectuado na pendência de processo judicial, do respectivo tribunal.

##### **Artigo 19.o**

##### **Notificação do senhorio**

1—O arrendatário deve comunicar ao senhorio o depósito da renda.

2—A junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito à contestação, ou figura processual a ela equivalente, de acção baseada na falta de pagamento produz os efeitos da comunicação.



**Artigo 20.o**  
**Depósitos posteriores**

1—Enquanto subsistir a causa do depósito, o arrendatário pode depositar as rendas posteriores, sem necessidade de nova oferta de pagamento nem de comunicação dos depósitos sucessivos.

2 — Os depósitos posteriores são considerados dependência e consequência do depósito inicial, valendo quanto a eles o que for decidido em relação a este.

**Artigo 21.o**  
**Impugnação do depósito**

1—A impugnação do depósito deve ocorrer no prazo de 20 dias contados da comunicação, seguindo-se, depois, o disposto na lei de processo sobre a impugnação da consignação em depósito.

2—Quando o senhorio pretenda resolver judicialmente o contrato por não pagamento de renda, a impugnação deve ser efectuada em acção de despejo a intentar no prazo de 20 dias contados da comunicação do depósito ou, estando a acção já pendente, na resposta à contestação ou em articulado específico, apresentado no prazo de 10 dias contados da comunicação em causa, sempre que esta ocorra depois da contestação.

3—O processo de depósito é apensado ao da acção de despejo, em cujo despacho saneador se deve conhecer da subsistência do depósito e dos seus efeitos, salvo se a decisão depender da prova ainda não produzida.

**Artigo 22.o**  
**Levantamento do depósito pelo senhorio**

1—O senhorio pode levantar o depósito mediante escrito em que declare que não o impugnou nem pretende impugnar.

2—O escrito referido no número anterior é assinado pelo senhorio ou pelo seu representante, devendo a assinatura ser reconhecida por notário, quando não se apresente o bilhete de identidade respectivo.

3 —O depósito impugnado pelo senhorio só pode ser levantado após decisão judicial e de harmonia com ela.

**Artigo 23.o**  
**Falsidade da declaração**

Quando a declaração referida no artigo anterior seja falsa, a impugnação fica sem efeito e o declarante incorre em multa equivalente ao dobro da quantia depositada, sem prejuízo da responsabilidade penal correspondente ao crime de falsas declarações.

**SECÇÃO VI**  
**Determinação da renda**

**Artigo 24.o**  
**Coeficiente de actualização**

1—O coeficiente de actualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.

2—O aviso com o coeficiente referido no número anterior é publicado no *Diário da República* até 30 de Outubro de cada ano. *[ver a final quadro com os coeficientes publicados até à data]*

## **Artigo 25.o**

### **Arredondamento**

1—A renda resultante da actualização referida no artigo anterior é arredondada para a unidade de cêntimo imediatamente superior. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

2—O mesmo arredondamento aplica-se nos demais casos de determinação da renda com recurso a fórmulas aritméticas. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

## **TÍTULO II**

### **Normas transitórias**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.o 257/95, de 30 de Setembro**

### **Artigo 26.o**

#### **Regime**

1—Os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.o 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.o 257/95, de 30 de Setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

2—À transmissão por morte aplica-se o disposto nos artigos 57.o e 58.o

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. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

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 disposto na alínea a) do n.o 1 do artigo 107.o do RAU; *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8. O art.o 107.o/1/a) do RAU estabelece que o direito de denúncia do contrato de arrendamento, facultado ao senhorio pelas alíneas a) e b) do n.o 1 do artigo 69.o, não pode ser exercido quando no momento em que deva produzir efeitos ... ter o arrendatário 65 ou mais anos de idade ou, independentemente desta, se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho]*

b) Para efeitos das indemnizações previstas no n.o 1 do artigo 1102.o e na alínea a) do n.o 6 e no n.o 9 do artigo 1103.o do Código Civil, a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.o 2 do artigo 35.o da presente lei; *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

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%. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

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— *[revogado pela Lei 31/2012, de 14/8. Dizia:]* Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, cessa o disposto na alínea c) do n.o 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.

## CAPÍTULO II

### Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

##### Artigo 27.º

##### Âmbito

As normas do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

##### Artigo 28.º *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

##### Regime

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 30.º a 37.º e 50.º a 54.º.

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

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

a) Ocorra trespasse, locação do estabelecimento ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal;

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%.

4 — O disposto no n.º 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 em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

##### Artigo 29.º

##### Benfeitorias

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 do contrato de arrendamento nos termos da alínea d) do nº 3 do artigo 31º e da alínea d) do nº 3 do artigo 51º 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.

*[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

3—O disposto no número anterior aplica-se aos arrendamentos para fins não habitacionais quando o contrato cesse em consequência da aplicação do disposto no n.º 3 do artigo anterior. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

#### SECÇÃO II

##### Arrendamento para habitação

**Artigo 30.o** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Iniciativa do senhorio**

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

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

**Artigo 31.o** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Resposta do arrendatário**

1 — O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias a contar da receção 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 à duração do contrato propostos pelo senhorio;
- d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 34.º.

4 — Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, invocar, isolada ou cumulativamente, as seguintes circunstâncias:

- a) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 35.º e 36.º;
- b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 36.º.

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

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

7 — Caso o arrendatário aceite o valor da renda proposto pelo senhorio, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção 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 32.o** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Comprovação da alegação**

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

2 — 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 33.º** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio**

1 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 35.º e 36.º, caso o arrendatário se oponha ao valor da renda, ao tipo ou à duração do contrato propostos pelo senhorio, propondo outros, o senhorio, no prazo de 30 dias contados da receção da resposta daquele, deve comunicar ao arrendatário se aceita ou não a proposta.

2 — A oposição do arrendatário ao valor da renda proposto pelo senhorio não acompanhada de proposta de um novo valor vale como proposta de manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do senhorio.

3 — A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário.

4 — Se o senhorio aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário ou verificando-se o disposto no número anterior, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, 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;

b) Atualizar a renda de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, considerando -se o contrato celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos a contar da referida comunicação.

6 — A indemnização a que se refere a alínea a) do número anterior é agravada para o dobro ou em 50% se a renda oferecida pelo arrendatário não for inferior à proposta pelo senhorio em mais de 10% ou de 20%, respetivamente.

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 receção 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.

9 — A indemnização prevista na alínea a) do n.º 5 e no n.º 6 é paga no momento da entrega do locado ao senhorio.

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

**Artigo 34.º** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Denúncia pelo arrendatário**

1 — Caso o arrendatário denuncie o contrato, a denúncia produz efeitos no prazo de dois meses a contar da receção 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 número anterior não há lugar a atualização da renda.

**Artigo 35.º** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA**

1 — Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de cinco anos a contar da receção, 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 atualizada nos seguintes termos:

a) O valor atualizado 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 atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção 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.

3 — Quando for atualizada, a renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação com o respetivo valor.

4 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor atualizado da renda, no período de cinco 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.

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 36.º** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

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

1 — Caso o arrendatário invoque e comprove que tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes, aplicando-se no que respeita ao valor da renda o disposto nos números seguintes.

2 — Se o arrendatário aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio, a nova renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, 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 receção da resposta do arrendatário, deve comunicar-lhe se aceita ou não a renda proposta.

4 — A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da renda proposta pelo arrendatário.

5 — Se o senhorio aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, ou verificando -se o disposto no número anterior, a nova renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, 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 5 do artigo anterior.

8 — Quando for atualizada, a renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação com o respetivo 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 atualizado por iniciativa do senhorio, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, não podendo o arrendatário invocar a circunstância prevista na alínea a) do n.º 4 do artigo 31.º;

b) O contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.

10 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário pode ter direito a uma resposta social, nomeadamente através de subsídio de renda, de habitação social ou de mercado social de arrendamento, nos termos e condições a definir em diploma próprio.

**Artigo 37.º** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Valor da renda**

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

**Artigo 38.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Actualização faseada do valor da renda**

**Artigo 39.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Actualização em dois anos**

**Artigo 40.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Actualização em cinco anos**

**Artigo 41.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Actualização em 10 anos**

**Artigo 42.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Comunicação do senhorio ao serviço de finanças**

**Artigo 43.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Aplicação da nova renda**

**Artigo 44.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Comprovação da alegação**

**Artigo 45.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Regime especial de faseamento**

**Artigo 46.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Subsídio de renda**

**Artigo 47.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Alteração de circunstâncias**

**Artigo 48.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Direito a obras**

**Artigo 49.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Comissão arbitral municipal**

### **SECÇÃO III**

**Arrendamento para fim não habitacional**

**Artigo 50.o** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Iniciativa do senhorio**

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

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



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

**Artigo 51.o** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Resposta do arrendatário**

- 1 — O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias a contar da receção 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 ou à duração do contrato propostos pelo senhorio;
  - d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º.
- 4 — Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54.º, 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 n.º 2/82, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 12/85, de 20 de junho.
- 5 — Para efeitos da presente lei, “microentidades” é a empresa que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes:
  - a) Total do balanço: € 500 000;
  - b) Volume de negócios líquido: € 500 000;
  - c) Número médio de empregados durante o exercício: cinco.
- 6 — O arrendatário que invoque uma das circunstâncias previstas no n.º 4 faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo da mesma, sob pena de não poder prevalecer-se da referida circunstância.
- 7 — É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.os 6 e 7 do artigo 31.º.

**Artigo 52.o** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio**

Sem prejuízo do disposto no artigo 54.º, é aplicável à oposição pelo arrendatário e à denúncia pelo senhorio, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 33.º, com exceção do n.º 8.

**Artigo 53.o** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Denúncia pelo arrendatário**

À denúncia pelo arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 34.º.

**Artigo 54.o** *[redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8]*

**Microentidade e associação privada sem fins lucrativos**

1 — Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de cinco anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º.

2 — No período de cinco anos referido no número anterior, o valor atualizado 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 atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.

4 — Quando for atualizada, a renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação com o respetivo valor.

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

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

a) O arrendatário não pode invocar novamente qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º;

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

**Artigo 55.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Resposta do arrendatário**

**Artigo 56.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

**Actualização imediata da renda**

**SECÇÃO IV**

**Transmissão**

**Artigo 57.o**

**Transmissão por morte no arrendamento para habitação**

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 dois anos, com residência no locado há mais de um ano; *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

c) Ascendente em 1º grau que com ele convivesse há mais de um ano; *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.o ou 12.o ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

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.

3 — O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

4 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

5 — Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

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. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

### **Artigo 58.o**

#### **Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais**

1—O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local. *[redacção da Lei 31/2012, de 14/8]*

2—O sucessor com direito à transmissão comunica ao senhorio, nos três meses posteriores ao decesso, a vontade de continuar a exploração.

## **TÍTULO III**

### **Normas finais**

#### **Artigo 59.o**

##### **Aplicação no tempo**

1—O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.

2—A aplicação da alínea a) do n.o 1 do artigo 1091.o do Código Civil não determina a perda do direito de preferência por parte de arrendatário que dele seja titular aquando da entrada em vigor da presente lei.

3—As normas supletivas contidas no NRAU só se aplicam aos contratos celebrados antes da entrada em vigor da presente lei quando não sejam em sentido oposto ao de norma supletiva vigente aquando da celebração, caso em que é essa a norma aplicável.

#### **Artigo 60.o**

##### **Norma revogatória**

1—É revogado o RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.o 321-B/90, de 15 de Outubro, com todas as alterações subsequentes, salvo nas matérias a que se referem os artigos 26.o e 28.o da presente lei.

2—As remissões legais ou contratuais para o RAU consideram-se feitas para os lugares equivalentes do NRAU, com as adaptações necessárias.

## **Artigo 61.o** **Manutenção de regimes**

Até à publicação de novos regimes, mantêm-se em vigor os regimes da renda condicionada e da renda apoiada, previstos nos artigos 77.o e seguintes do RAU.

[Os arts 77º a 82º do RAU dispõem o seguinte:

### **Artigo 77º**

#### **Regime de Rendas**

- 1 - Nos contratos de arrendamento para habitação podem estabelecer-se regimes de renda livre, condicionada e apoiada.
- 2 - A opção entre os regimes de renda livre e de renda condicionada, quando se trate de primeiro ou de novo arrendamento, é feita por acordo das partes, salvo o disposto no artigo 81º.
- 3 - No silêncio das partes presume-se que tenha sido estipulado o regime de renda condicionada, quando a isso não se oponha o montante da renda acordada.

### **Artigo 78º**

#### **Renda livre**

- 1 - No regime de renda livre, a renda é estipulada por livre negociação entre as partes.
- 2 - As partes podem convencionar, seja no próprio contrato, seja em documento posterior, o regime de actualização anual das rendas.

### **Artigo 79º**

#### **Renda condicionada**

- 1 - No regime de renda condicionada, a renda inicial do primeiro ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor actualizado do fogo, no ano da celebração do contrato.
- 2 - A taxa das rendas condicionadas é fixada por portaria dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações. *(a taxa é de 8% e foi fixada pela Portaria 1232/91, de 28/12)*

### **Artigo 80º**

#### **Valor actualizado dos fogos**

Para efeitos do disposto no artigo anterior, o valor actualizado dos fogos é o seu valor real, fixado nos termos do Código das Avaliações.

### **Artigo 81º**

#### **Regime obrigatório de renda condicionada**

- 1 - Ficam sujeitos ao regime de renda condicionada os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento, nos termos dos artigos 66º, nº 2, e 90º.
- 2 - O regime de renda condicionada é também obrigatório nos arrendamentos:
  - a) De fogos que, tendo sido construídos para fins habitacionais pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos, autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência, tenham sido ou venham a ser vendidos aos respectivos moradores;
  - b) De fogos construídos por cooperativas de habitação económica, associações de moradores e cooperativas de habitação-construção que tenham usufruído de subsídios ao financiamento ou à construção por parte do Estado, autarquias locais ou institutos públicos;
  - c) Nos demais casos previstos em legislação especial.
- 3 - A obrigatoriedade imposta no número anterior cessa decorridos 25 anos contados da data da primeira transmissão do prédio, salvo disposição específica em contrário.

### **Artigo 81º-A**

#### **Actualização até ao limite da renda condicionada**

- 1 - O senhorio pode suscitar, para o termo do prazo do contrato ou da sua renovação, uma actualização obrigatória da renda, até ao que seria o seu valor em regime de renda condicionada, quando o arrendatário resida na área metropolitana de Lisboa ou do Porto e tenha outra residência ou for proprietário de imóvel nas respectivas áreas metropolitanas, ou quando o arrendatário resida no resto do País e tenha outra residência ou seja proprietário de imóvel nessa mesma comarca e desde que os mesmos possam satisfazer as respectivas necessidades habitacionais imediatas.
- 2 - Na comunicação para efeitos da actualização obrigatória da renda cabe ao senhorio identificar com rigor as residências ou imóveis que satisfaçam as exigências do número anterior.
- 3 - A actualização rege-se pelo artigo 33º, com as adaptações seguintes:
  - a) A comunicação do senhorio é feita com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação;
  - b) A denúncia do arrendatário é enviada por escrito no prazo de 15 dias após a recepção da comunicação do senhorio, devendo o prédio ser restituído devoluto até ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação.

### **Artigo 82º**

### **Renda apoiada**

1 - No regime de renda apoiada, o montante das rendas é subsidiado, vigorando, ainda, regras específicas quanto à sua determinação e actualização.

2 - Ficam sujeitos ao regime referido no número anterior os prédios construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e autarquias locais e pelas instituições particulares de solidariedade social com o apoio financeiro do Estado.

3 - O regime de renda apoiada fica sujeito a legislação própria, aprovada pelo Governo.]

### **Artigo 62.o** **Republicação**

O capítulo IV do título II do livro II do Código Civil, composto pelos artigos 1022.o a 1113.o, é republicado em anexo à presente lei.

### **Artigo 63.o** **Autorização legislativa**

1—Fica o Governo autorizado a aprovar no prazo de 120 dias os diplomas relativos às seguintes matérias:

- a) Regime jurídico das obras coercivas;
- b) Definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

2—Em relação ao regime jurídico das obras coercivas, a autorização tem os seguintes sentido e extensão:

a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a intervenção em edifícios em mau estado de conservação, assegurando a reabilitação urbana nos casos em que o proprietário não queira ou não possa realizar as obras necessárias;

b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, das seguintes medidas:

i) Possibilidade de o arrendatário se substituir ao senhorio na realização das obras, com efeitos na renda;

ii) Possibilidade de as obras serem efectuadas pela câmara municipal, ou por outra entidade pública ou do sector público empresarial, com compensação em termos de participação na fruição do prédio;

iii) Possibilidade de o arrendatário adquirir o prédio, ficando obrigado à sua reabilitação, sob pena de reversão;

iv) Limitações à transmissão do prédio adquirido nos termos da subalínea anterior;

v) Possibilidade de o proprietário de fracção autónoma adquirir outras fracções do prédio para realização de obras indispensáveis de reabilitação.

3—Em relação à definição do conceito fiscal de prédio devoluto, a autorização tem os seguintes sentido e extensão:

a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a definição dos casos em que um prédio é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis;

b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, dos seguintes critérios:

i) Considerar devolutos os prédios urbanos ou as suas fracções autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados;

ii) Ser indício de desocupação a inexistência de contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais, ou de facturação relativa a consumos de água, electricidade, gás e telecomunicações;

iii) Não se considerarem devolutos, entre outros, os prédios urbanos ou fracções autónomas dos mesmos que forem destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;

c) A extensão da autorização compreende ainda a definição, no diploma a aprovar, dos meios de detecção da situação de devoluto, bem como a indicação da entidade que a ela procede e do procedimento aplicável.

#### **Artigo 64.o**

##### **Legislação complementar**

1—O Governo deve aprovar, no prazo de 120 dias, decretos-leis relativos às seguintes matérias:

- a) Regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido;
- b) Regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação;
- c) Regime de atribuição do subsídio de renda.

2—O Governo deve aprovar, no prazo de 180 dias, iniciativas legislativas relativas às seguintes matérias:

- a) Regime do património urbano do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas, bem como do regime das rendas aplicável;
- b) Regime de intervenção dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos de pensões em programas de renovação e requalificação urbana;
- c) Criação do observatório da habitação e da reabilitação urbana, bem como da base de dados da habitação;
- d) Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais.

#### **Artigo 65.o**

##### **Entrada em vigor**

1—Os artigos 63.o e 64.o entram em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

2—As restantes disposições entram em vigor 120 dias após a sua publicação.

\*\*\*

## Capítulo IV do Título II do Livro II do Código Civil

[Artigos 1022º a 1113º]

### **CAPÍTULO IV**

#### **Locação**

#### **SECÇÃO I**

#### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1022.o**

#### **Noção**

«Locação» é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.

#### **Artigo 1023.o**

#### **Arrendamento e aluguer**

A locação diz-se «arrendamento» quando versa sobre coisa imóvel, «aluguer» quando incide sobre coisa móvel.

#### **Artigo 1024.o**

#### **A locação como acto de administração**

1—A locação constitui, para o locador, um acto de administração ordinária, excepto quando for celebrada por prazo superior a seis anos.

2—O arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só é válido quando os restantes comproprietários manifestem, por escrito e antes ou depois do contrato, o seu assentimento.

#### **Artigo 1025.o**

#### **Duração máxima**

A locação não pode celebrar-se por mais de 30 anos; quando estipulada por tempo superior, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àquele limite.

#### **Artigo 1026.o**

#### **Prazo supletivo**

Na falta de estipulação, entende-se que o prazo de duração do contrato é igual à unidade de tempo a que corresponde a retribuição fixada, salvas as disposições especiais deste Código.

#### **Artigo 1027.o**

#### **Fim do contrato**

Se do contrato e respectivas circunstâncias não resultar o fim a que a coisa locada se destina, é permitido ao locatário aplicá-la a quaisquer fins lícitos, dentro da função normal das coisas de igual natureza.

#### **Artigo 1028.o**

#### **Pluralidade de fins**

1—Se uma ou mais coisas forem locadas para fins diferentes, sem subordinação de uns a outros, observar-se-á, relativamente a cada um deles, o regime respectivo.

2—As causas de nulidade, anulabilidade ou resolução que respeitem a um dos fins não afectam a parte restante da locação, excepto se do contrato ou das circunstâncias que o acompanham não resultar a discriminação das coisas ou partes da coisa correspondentes às várias finalidades, ou estas forem solidárias entre si.

3—Se, porém, um dos fins for principal e os outros subordinados, prevalecerá o regime correspondente ao fim principal; os outros regimes só são aplicáveis na medida em que não contrariem o primeiro e a aplicação deles se não mostre incompatível com o fim principal.

**Artigo 1029.o** *(revogado pela Lei 6/2006, de 27/2)*

**Exigência de escritura pública**

**Artigo 1030.o**

**Encargos da coisa locada**

Os encargos da coisa locada, sem embargo de estipulação em contrário, recaem sobre o locador, a não ser que a lei os imponha ao locatário.

**SECÇÃO II**

**Obrigações do locador**

**Artigo 1031.o**

**Enumeração**

São obrigações do locador:

- a) Entregar ao locatário a coisa locada;
- b) Assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa se destina.

**Artigo 1032.o**

**Vício da coisa locada**

Quando a coisa locada apresentar vício que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinada, ou carecer de qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo locador, considera-se o contrato não cumprido:

- a) Se o defeito datar, pelo menos, do momento da entrega e o locador não provar que o desconhecia sem culpa;
- b) Se o defeito surgir posteriormente à entrega, por culpa do locador.

**Artigo 1033.o**

**Casos de irresponsabilidade do locador**

O disposto no artigo anterior não é aplicável:

- a) Se o locatário conhecia o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu a coisa;
- b) Se o defeito já existia ao tempo da celebração do contrato e era facilmente reconhecível, a não ser que o locador tenha assegurado a sua inexistência ou usado de dolo para o ocultar;
- c) Se o defeito for da responsabilidade do locatário;
- d) Se este não avisou do defeito o locador, como lhe cumpria.

**Artigo 1034.o**



### **Ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito**

1—São aplicáveis as disposições dos dois artigos anteriores:

- a) Se o locador não tiver a faculdade de proporcionar a outrem o gozo da coisa locada;
- b) Se o seu direito não for de propriedade ou estiver sujeito a algum ónus ou limitação que exceda os limites normais inerentes a este direito;
- c) Se o direito do locador não possuir os atributos que ele assegurou ou estes atributos cessarem posteriormente por culpa dele.

2—As circunstâncias descritas no número antecedente só importam a falta de cumprimento do contrato quando determinarem a privação, definitiva ou temporária, do gozo da coisa ou a diminuição dele por parte do locatário.

### **Artigo 1035.o**

#### **Anulabilidade por erro ou dolo**

O disposto nos artigos 1032.o e 1034.o não obsta à anulação do contrato por erro ou por dolo, nos termos gerais.

### **Artigo 1036.o**

#### **Reparações ou outras despesas urgentes**

1—Se o locador estiver em mora quanto à obrigação de fazer reparações ou outras despesas e umas ou outras, pela sua urgência, se não compadecerem com as delongas do procedimento judicial, tem o locatário a possibilidade de fazê-las extrajudicialmente, com direito ao seu reembolso.

2—Quando a urgência não consinta qualquer dilação, o locatário pode fazer as reparações ou despesas, também com direito a reembolso, independentemente de mora do locador, contanto que o avise ao mesmo tempo.

### **Artigo 1037.o**

#### **Actos que impedem ou diminuem o gozo da coisa**

1—Não obstante convenção em contrário, o locador não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário, com excepção dos que a lei ou os usos facultem ou o próprio locatário consinta em cada caso, mas não tem obrigação de assegurar esse gozo contra actos de terceiro.

2—O locatário que for privado da coisa ou perturbado no exercício dos seus direitos pode usar, mesmo contra o locador, dos meios facultados ao possuidor nos artigos 1276.o e seguintes.

## **SECÇÃO III**

### **Obrigações do locatário**

#### **SUBSECÇÃO I**

#### **Disposição geral**

### **Artigo 1038.o**

#### **Enumeração**

São obrigações do locatário:

- a) Pagar a renda ou aluguer;
- b) Facultar ao locador o exame da coisa locada;
- c) Não aplicar a coisa a fim diverso daquelas a que ela se destina;
- d) Não fazer dela uma utilização imprudente;

e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;

f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;

g) Comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;

h) Avisar imediatamente o locador sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador;

i) Restituir a coisa locada findo o contrato.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Pagamento da renda ou aluguer**

#### **Artigo 1039.o**

##### **Tempo e lugar do pagamento**

1—O pagamento da renda ou aluguer deve ser efectuado no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita, e no domicílio do locatário à data do vencimento, se as partes ou os usos não fixarem outro regime.

2—Se a renda ou aluguer houver de ser pago no domicílio, geral ou particular, do locatário ou de procurador seu, e o pagamento não tiver sido efectuado, presume-se que o locador não veio nem mandou receber a prestação no dia do vencimento.

#### **Artigo 1040.o**

##### **Redução da renda ou aluguer**

1—Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta, sem prejuízo do disposto na secção anterior.

2—Mas, se a privação ou diminuição não for imputável ao locador nem aos seus familiares, a redução só terá lugar no caso de uma ou outra exceder um sexto da duração do contrato.

3—Consideram-se familiares os parentes, afins ou serviçais que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o locatário ou o locador.

#### **Artigo 1041.o**

##### **Mora do locatário**

1—Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2—Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato se o locatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

3—Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.o 1 se refere, o locador tem o direito de recusar o recebimento das rendas ou alugueres seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

4—A recepção de novas rendas ou alugueres não priva o locador do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

**Artigo 1042.o**  
**Cessação da mora**

1—O locatário pode pôr fim à mora oferecendo ao locador o pagamento das rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.o 1 do artigo anterior.

2—Perante a recusa do locador em receber as correspondentes importâncias, pode o locatário recorrer à consignação em depósito.

**SUBSECÇÃO III**  
**Restituição da coisa locada**

**Artigo 1043.o**

**Dever de manutenção e restituição da coisa**

1—Na falta de convenção, o locatário é obrigado a manter e restituir a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

2—Presume-se que a coisa foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega.

**Artigo 1044.o**

**Perda ou deterioração da coisa**

O locatário responde pela perda ou deteriorações da coisa, não exceptuadas no artigo anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dela.

**Artigo 1045.o**

**Indemnização pelo atraso na restituição da coisa**

1—Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

2—Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro.

**Artigo 1046.o**

**Indemnização de despesas e levantamento de benfeitorias**

1—Fora dos casos previstos no artigo 1036.o, e salvo estipulação em contrário, o locatário é equiparado ao possuidor de má fé quanto a benfeitorias que haja feito na coisa locada.

2—Tratando-se de aluguer de animais, as despesas de alimentação destes correm sempre, na falta de estipulação em contrário, por conta do locatário.

**SECÇÃO IV**

**Resolução e caducidade do contrato**

**SUBSECÇÃO I**

**Resolução**

**Artigo 1047.o**

**Resolução**

A resolução do contrato de locação pode ser feita judicial ou extrajudicialmente.

## **Artigo 1048.o**

### **Falta de pagamento da renda ou aluguer**

1—O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido judicialmente, caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.o. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

2—O locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

3—O regime previsto nos números anteriores aplica-se ainda à falta de pagamento de encargos e despesas que corram por conta do locatário.

4 – Ao direito de resolução do contrato por falta de pagamento de renda ou aluguer, quando for exercido extrajudicialmente, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º. *(aditado pela Lei 31/2012, de 14/8)*

## **Artigo 1049.o**

### **Cedência do gozo da coisa**

O locador não tem direito à resolução do contrato com fundamento na violação do disposto nas alíneas f) e g) do artigo 1038.o se tiver reconhecido o beneficiário da cedência como tal ou ainda, no caso da alínea g), se a comunicação lhe tiver sido feita por este.

## **Artigo 1050.o**

### **Resolução do contrato pelo locatário**

O locatário pode resolver o contrato, independentemente de responsabilidade do locador:

a) Se, por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo da coisa, ainda que só temporariamente;

b) Se na coisa locada existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do locatário ou dos seus familiares.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Caducidade**

## **Artigo 1051.o**

### **Casos de caducidade**

O contrato de locação caduca:

a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;

b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;

c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;

d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;

e) Pela perda da coisa locada;

f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;

g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.

## **Artigo 1052.o**

## **Excepções**

O contrato de locação não caduca:

- a) Se for celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão;
- b) Se o usufrutuário alienar o seu direito ou renunciar a ele, pois nestes casos o contrato só caduca pelo termo normal do usufruto;
- c) Se for celebrado pelo cônjuge administrador.

## **Artigo 1053.o**

### **Despejo do prédio**

Em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas b) e seguintes do artigo 1051.o, a restituição do prédio, tratando-se de arrendamento, só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade ou, sendo o arrendamento rural, no fim do ano agrícola em curso no termo do referido prazo.

## **Artigo 1054.o**

### **Renovação do contrato**

1—Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8. A redacção anterior era exactamente igual...)*

2—O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas é apenas de um ano, se o prazo do contrato for mais longo.

## **Artigo 1055.o**

### **Oposição à renovação**

1—A oposição à renovação tem de ser comunicada ao outro contraente 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; *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

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; *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

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; *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a três meses. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

2—A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao fim do prazo do contrato ou da renovação. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

## **Artigo 1056.o**

### **Outra causa de renovação**

Se, não obstante a caducidade do arrendamento, o locatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano, sem oposição do locador, o contrato considera-se igualmente renovado nas condições do artigo 1054.o.

## **SECÇÃO V**

### **Transmissão da posição contratual**

## **Artigo 1057.o**

### **Transmissão da posição do locador**

O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo.

#### **Artigo 1058.o**

##### **Liberação ou cessão de rendas ou alugueres**

A liberação ou cessão de rendas ou alugueres não vencidos é inoponível ao sucessor entre vivos do locador, na medida em que tais rendas ou alugueres respeitem a períodos de tempo não decorridos à data da sucessão.

#### **Artigo 1059.o**

##### **Transmissão da posição do locatário**

1—A posição contratual do locatário é transmissível por morte dele ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, se assim tiver sido convencionado por escrito.

2—A cessão da posição do locatário está sujeita ao regime geral dos artigos 424.o e seguintes, sem prejuízo das disposições especiais deste capítulo.

### **SECÇÃO VI**

#### **Sublocação**

#### **Artigo 1060.o**

##### **Noção**

A locação diz-se sublocação quando o locador a celebra com base no direito de locatário que lhe advém de um precedente contrato locativo.

#### **Artigo 1061.o**

##### **Efeitos**

A sublocação só produz efeitos em relação ao locador ou a terceiros a partir do seu reconhecimento pelo locador ou da comunicação a que se refere a alínea g) do artigo 1038.o.

#### **Artigo 1062.o**

##### **Limite da renda ou aluguer**

O locatário não pode cobrar do sublocatário renda ou aluguer superior ou proporcionalmente superior ao que é devido pelo contrato de locação, aumentado de 20%, salvo se outra coisa tiver sido convencionada com o locador.

#### **Artigo 1063.o**

##### **Direitos do locador em relação ao sublocatário**

Se tanto o locatário como o sublocatário estiverem em mora quanto às respectivas dívidas de renda ou aluguer, é lícito ao locador exigir do sublocatário o que este dever, até ao montante do seu próprio crédito.

### **SECÇÃO VII**

#### **Arrendamento de prédios urbanos**

#### **SUBSECÇÃO I**

##### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1064.o**

##### **Âmbito**

A presente secção aplica-se ao arrendamento, total ou parcial, de prédios urbanos e, ainda, a outras situações nela previstas.

#### **Artigo 1065.o**

##### **Imóveis mobilados e acessórios**

A locação de imóveis mobilados e seus acessórios presume-se unitária, originando uma única renda e submetendo-se à presente secção.

#### **Artigo 1066.o**

##### **Arrendamentos mistos**

1—O arrendamento conjunto de uma parte urbana e de uma parte rústica é havido por urbano quando essa seja a vontade dos contratantes.

2—Na dúvida, atende-se, sucessivamente, ao fim principal do contrato e à renda que os contratantes tenham atribuído a cada uma delas.

3—Na falta ou insuficiência de qualquer dos critérios referidos no número anterior, o arrendamento tem-se por urbano.

#### **Artigo 1067.o**

##### **Fim do contrato**

1—O arrendamento urbano pode ter fim habitacional ou não habitacional.

2—Quando nada se estipule, o local arrendado pode ser gozado no âmbito das suas aptidões, tal como resultem da licença de utilização.

3—Na falta de licença de utilização, o arrendamento vale como habitacional se o local for habitável ou como não habitacional se o não for, salvo se outro destino lhe tiver vindo a ser dado.

#### **Artigo 1068.o**

##### **Comunicabilidade**

O direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente.

### **SUBSECÇÃO II**

#### **Celebração**

#### **Artigo 1069.o**

##### **Forma**

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

#### **Artigo 1070.o**

##### **Requisitos de celebração**

1—O arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de licença de utilização, quando exigível.

2—Diploma próprio regula o requisito previsto no número anterior e define os elementos que o contrato de arrendamento urbano deve conter.

### **SUBSECÇÃO III**

#### **Direitos e obrigações das partes**

#### **DIVISÃO I**

## **Obrigações não pecuniárias**

### **Artigo 1071.o**

#### **Limitações ao exercício do direito**

Os arrendatários estão sujeitos às limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis, tanto nas relações de vizinhança como nas relações entre arrendatários de partes de uma mesma coisa.

### **Artigo 1072.o**

#### **Uso efectivo do locado**

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;
- 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. *(aditada pela Lei 31/2012, de 14/8)*

### **Artigo 1073.o**

#### **Deteriorações lícitas**

1—É lícito ao arrendatário realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade.

2—As deteriorações referidas no número anterior devem, no entanto, ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário.

### **Artigo 1074.o**

#### **Obras**

1—Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.

2—O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio.

3—Exceptuam-se do disposto no número anterior as situações previstas no artigo 1036.o, caso em que o arrendatário pode efectuar a compensação do crédito pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.

4—O arrendatário que pretenda exercer o direito à compensação previsto no número anterior comunica essa intenção aquando do aviso da execução da obra e junta os comprovativos das despesas até à data do vencimento da renda seguinte.

5—Salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.

## **DIVISÃO II**

### **Renda e encargos**

#### **Artigo 1075.o**



### **Disposições gerais**

1—A renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica.

2—Na falta de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano, a primeira vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no 1.º dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

### **Artigo 1076.o**

#### **Antecipação de rendas**

1—O pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo escrito, por período não superior a três meses.

2—As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas.

### **Artigo 1077.o**

#### **Actualização de rendas**

1—As partes estipulam, por escrito, a possibilidade de actualização da renda e o respectivo regime.

2—Na falta de estipulação, aplica-se o seguinte regime:

a) A renda pode ser actualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes;

b) A primeira actualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior;

c) O senhorio comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de actualização e a nova renda dele resultante;

d) A não actualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

### **Artigo 1078.o**

#### **Encargos e despesas**

1—As partes estipulam, por escrito, o regime dos encargos e despesas, aplicando-se, na falta de estipulação em contrário, o disposto nos números seguintes.

2—Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local arrendado correm por conta do arrendatário.

3 — No arrendamento de fracção autónoma, os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, correm por conta do senhorio.

4—Os encargos e despesas devem ser contratados em nome de quem for responsável pelo seu pagamento.

5 — Sendo o arrendatário responsável por um encargo ou despesa contratado em nome do senhorio, este apresenta, no prazo de um mês, o comprovativo do pagamento feito.

6—No caso previsto no número anterior, a obrigação do arrendatário vence-se no final do mês seguinte ao da comunicação pelo senhorio, devendo ser cumprida simultaneamente com a renda subsequente.

7—Se as partes acordarem uma quantia fixa mensal a pagar por conta dos encargos e despesas, os acertos são feitos semestralmente.

**SUBSECÇÃO IV**  
**Cessação**  
**DIVISÃO I**  
**Disposições comuns**  
**Artigo 1079.o**  
**Formas de cessação**

O arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.

**Artigo 1080.o**  
**Imperatividade**

As normas sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento urbano têm natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

**Artigo 1081.o**  
**Efeitos da cessação**

1—A cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.

2—Com antecedência não superior a três meses sobre a obrigação de desocupação do local, o senhorio pode exigir ao arrendatário a colocação de escritos, quando correspondam aos usos da terra.

3—O arrendatário deve, em qualquer caso, mostrar o local a quem o pretender tomar de arrendamento durante os três meses anteriores à desocupação, em horário acordado com o senhorio.

4—Na falta de acordo, o horário é, nos dias úteis, das 17 horas e 30 minutos às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados e domingos, das 15 às 19 horas.

**DIVISÃO II**  
**Cessação por acordo entre as partes**

**Artigo 1082.o**  
**Revogação**

1—As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo a tanto dirigido.

2—O acordo referido no número anterior é celebrado por escrito, quando não seja imediatamente executado ou quando contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias.

**DIVISÃO III**  
**Resolução**  
**Artigo 1083.o**

**Fundamento da resolução**

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 de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio; *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*
  - 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, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio; *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*
  - 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, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*
- 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 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. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*
- 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 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte. *(aditado pela Lei 31/2012, de 14/8, correspondendo o nº 5 ao anterior nº 4)*
- 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. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

**Artigo 1084.º** *(redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8. O nº 1 era o anterior nº 2)*

**Modo de operar**

- 1—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.
- 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 e despesas que corram por conta do arrendatário, nos termos do nº 3 do artigo anterior, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês.
- 4—O arrendatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.
- 5—Fica sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se, no prazo de um mês, cessar essa oposição.

**Artigo 1085.º**

**Caducidade do direito de resolução**

- 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—O prazo referido no número anterior é reduzido para três meses quando o fundamento da resolução seja o previsto nos n.ºs 3 ou 4 do artigo 1083.º. *(aditado pela Lei 31/2012, de 14/8, sendo o nº 3 o anterior nº 2)*

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

#### **Artigo 1086.o**

##### **Cumulações**

1—A resolução é cumulável com a denúncia ou com a oposição à renovação, podendo prosseguir a discussão a ela atinente mesmo depois da cessação do contrato, com a finalidade de apurar as consequências que ao caso caibam.

2—A resolução é igualmente cumulável com a responsabilidade civil.

#### **Artigo 1087.o**

##### **Desocupação**

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. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

### **SUBSECÇÃO V**

#### **Subarrendamento**

##### **Artigo 1088.o**

##### **Autorização do senhorio**

1—A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito.

2—O subarrendamento não autorizado considera-se, todavia, ratificado pelo senhorio se ele reconhecer o subarrendatário como tal.

#### **Artigo 1089.o**

##### **Caducidade**

O subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sublocador para com o sublocatário, quando o motivo da extinção lhe seja imputável.

#### **Artigo 1090.o**

##### **Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário**

1—Sendo total o subarrendamento, o senhorio pode substituir-se ao arrendatário, mediante notificação judicial, considerando-se resolvido o primitivo arrendamento e passando o subarrendatário a arrendatário directo.

2—Se o senhorio receber alguma renda do subarrendatário e lhe passar recibo depois da extinção do arrendamento, é o subarrendatário havido como arrendatário directo.

### **SUBSECÇÃO VI**

#### **Direito de preferência**

##### **Artigo 1091.o**

##### **Regra geral**

1—O arrendatário tem direito de preferência:

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos;

b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

2—O direito previsto na alínea b) existe enquanto não for exigível a restituição do prédio, nos termos do artigo 1053.o.

3—O direito de preferência do arrendatário é graduado imediatamente acima do direito de preferência conferido ao proprietário do solo pelo artigo 1535.o.

4—É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.o a 418.o e 1410.o.

## **SUBSECÇÃO VII**

### **Disposições especiais do arrendamento para habitação**

#### **DIVISÃO I**

##### **Âmbito do contrato**

##### **Artigo 1092.o**

##### **Indústrias domésticas**

1—No uso residencial do prédio arrendado inclui-se, salvo cláusula em contrário, o exercício de qualquer indústria doméstica, ainda que tributada.

2—É havida como doméstica a indústria explorada na residência do arrendatário que não ocupe mais de três auxiliares assalariados.

##### **Artigo 1093.o**

##### **Pessoas que podem residir no local arrendado**

1—Nos arrendamentos para habitação podem residir no prédio, além do arrendatário:

a) Todos os que vivam com ele em economia comum;

b) Um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrário.

2—Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum a pessoa que com ele viva em união de facto, os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.o grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

3—Consideram-se hóspedes as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição.

#### **DIVISÃO II**

##### **Duração**

##### **Artigo 1094.o**

##### **Tipos de contratos**

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 considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

#### **SUBDIVISÃO I**

##### **Contrato com prazo certo**

##### **Artigo 1095.o**

##### **Estipulação de prazo certo**

1—O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.

2—O prazo referido no número anterior não pode ser superior a 30 anos, considerando-se automaticamente reduzido ao referido limite quando o ultrapasse. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

3—*(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8.Dizia:)* 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 1096.o** *(redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8)*

**Renovação automática**

1—Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2—Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos celebrados por prazo não superior a 30 dias.

3—Qualquer das partes pode opor-se à renovação, nos termos dos artigos seguintes.

**Artigo 1097.o** *(redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8)*

**Oposição à renovação deduzida pelo senhorio**

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

a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;

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

c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;

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

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

**Artigo 1098.o** *(redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8. O nº 6 é o anterior nº 3)*

**Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário**

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

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

b) 90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;

c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;

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

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

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

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

b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.  
4 — Quando o senhorio impedir a renovação automática do contrato, nos termos do artigo anterior, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.

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

6—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.

## **SUBDIVISÃO II**

### **Contrato de duração indeterminada**

#### **Artigo 1099.o**

##### **Princípio geral**

O contrato de duração indeterminada cessa por denúncia de uma das partes, nos termos dos artigos seguintes.

#### **Artigo 1100.o** *(redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8)*

##### **Denúncia pelo arrendatário**

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, após seis meses de duração efetiva 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 efetiva;

b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver até um ano de duração efetiva.

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

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

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

#### **Artigo 1101.o**

##### **Denúncia pelo senhorio**

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 que obriguem à desocupação do locado; *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

**Artigo 1102.o**  
**Denúncia para habitação**

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:  
*(redacção da Lei 31/2012, de 14/8. A anterior redacção era igual...)*

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;  
*(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

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.  
*(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

2—*(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8. Dizia:)* 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.

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 1103.o** *(redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8)*

**Denúncia justificada**

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

2 — Quando a denúncia tiver o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º, a comunicação referida no número anterior é acompanhada, sob pena de ineficácia da denúncia:

a) De comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado, bem como de termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que declare que a operação urbanística obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística sujeita a controlo prévio; ou

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

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

4 — Na situação prevista no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 15 dias contados da receção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último dos prazos.

5 — O senhorio que haja invocado o fundamento referido na alínea a) do artigo 1101.º deve dar ao local a utilização invocada no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos.



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

a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda;

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

7 — Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1, aplica -se o disposto na alínea a) do número anterior.

8 — A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da denúncia.

9 — Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no n.º 5, bem como o não início da obra no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.

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

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

**Artigo 1104.o** *(revogado pela Lei 31/2012, de 14/8. Dizia:)*

**Confirmação da denúncia**

*No caso previsto na alínea c) do artigo 1101.o, a denúncia deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efectivação.*

**DIVISÃO III**

**Transmissão**

**Artigo 1105.o**

**Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge**

1—Incidindo o arrendamento sobre casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2—Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos e outros factores relevantes.

3—A transferência ou a concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa são notificadas oficiosamente ao senhorio.

**Artigo 1106.o** *(redacção integral da Lei 31/2012, de 14/8. O nº 5 é o anterior nº 3)*

**Transmissão por morte**

1 — O arrendamento para habitação não caduca por morte do 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.

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, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País.

5 — 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 1107.o**

##### **Comunicação**

1—Por morte do arrendatário, a transmissão do arrendamento, ou a sua concentração no cônjuge sobrevivente, deve ser comunicada ao senhorio, com cópia dos documentos comprovativos e no prazo de três meses a contar da ocorrência.

2—A inobservância do disposto no número anterior obriga o transmissário faltoso a indemnizar por todos os danos derivados da omissão.

### **SUBSECÇÃO VIII**

#### **Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais**

#### **Artigo 1108.o**

##### **Âmbito**

As regras da presente subsecção aplicam-se aos arrendamentos urbanos para fins não habitacionais, bem como, com as necessárias adaptações e em conjunto com o regime geral da locação civil, aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais.

#### **Artigo 1109.o**

##### **Locação de estabelecimento**

1—A transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou de parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado, rege-se pelas regras da presente subsecção, com as necessárias adaptações.

2—A transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês.

#### **Artigo 1110.o**

##### **Duração, denúncia ou oposição à renovação**

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 cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano. *(redacção da Lei 31/2012, de 14/8)*

#### **Artigo 1111.o**

##### **Obras**

1—As regras relativas à responsabilidade pela realização das obras de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, são livremente estabelecidas pelas partes.

2—Se as partes nada convencionarem, cabe ao senhorio executar as obras de conservação, considerando-se o arrendatário autorizado a realizar as obras exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato.

#### **Artigo 1112.o**

##### **Transmissão da posição do arrendatário**

1—É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio:

a) No caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial;

b) A pessoa que no prédio arrendado continue a exercer a mesma profissão liberal, ou a sociedade profissional de objecto equivalente.

2—Não há trespasse:

a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;

b) Quando a transmissão vise o exercício, no prédio, de outro ramo de comércio ou indústria ou, de um modo geral, a sua afectação a outro destino.

3—A transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada ao senhorio.

4—O senhorio tem direito de preferência no trespasse por venda ou dação em cumprimento, salvo convenção em contrário.

5—Quando, após a transmissão, seja dado outro destino ao prédio, ou o transmissário não continue o exercício da mesma profissão liberal, o senhorio pode resolver o contrato.

#### **Artigo 1113.o**

##### **Morte do arrendatário**

1—O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de três meses, com cópia dos documentos comprovativos da ocorrência.

2—É aplicável o disposto no artigo 1107.o, com as necessárias adaptações.

\*\*\*

# **Lei nº 31/2012**

**de 14 de Agosto**

**Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano,  
alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil  
e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

*[A Lei 31/2012 foi rectificada pela Declaração de Rectificação nº 59-A/2012, de 12/10]*

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

## **Artigo 1.º**

### **Objeto**

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

a) Alterando o regime substantivo da locação, designadamente conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento;

b) Alterando o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime, num curto espaço de tempo;

c) Criando um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento.

## **Artigo 2.º**

### **Alteração ao Código Civil**

Os artigos 1048.º, 1054.º, 1055.º, 1069.º, 1072.º, 1080.º, 1083.º, 1084.º, 1085.º, 1087.º, 1094.º a 1098.º, 1100.º a 1103.º, 1106.º e 1110.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, e alterado pelos (...), passam a ter a seguinte redação: (...)

## **Artigo 3.º**

### **Alteração ao Código de Processo Civil**

Os artigos 222.º, 930.º-C e 930.º-D do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de dezembro de 1961, e alterado (...) passam a ter a seguinte redação: (...)

## **Artigo 4.º**

### **Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 37.º, 50.º a 54.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, passam a ter a seguinte redação: (...)

## **Artigo 5.º**

### **Aditamento à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

São aditados à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, os artigos 14.º -A e 15.º-A a 15.º-S, com a seguinte redação: (...)

## **Artigo 6.º**

### **Alteração à organização sistemática da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

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

a) A subsecção I tem a epígrafe «Ações judiciais» e é composta pelos artigos 14.º e 14.º-A;

b) A subsecção II tem a epígrafe «Procedimento especial de despejo» e é composta pelos artigos 15.º a 15.º-S.

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

a) A secção II passa a denominar-se «Arrendamento para habitação», deixando de estar dividida em subsecções e sendo composta pelos artigos 30.º a 49.º;

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

c) A anterior secção III passa a constituir a secção IV, mantendo a epígrafe «Transmissão» e continuando a ser composta pelos artigos 57.º e 58.º.

## **Artigo 7.º**

### **Contagem dos prazos**

1 — Aos prazos em curso aplica-se a redução de prazos resultante da presente lei, exceto se for menor o decurso do tempo para se completarem.

2 — Os novos prazos contam -se a partir da data em vigor da presente lei.

## **Artigo 8.º**

### **Tributação de rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares**

1 — As rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares são objeto de regime fiscal a fixar em diploma próprio.

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

## **Artigo 9.º**

### **Alteração do Estatuto dos Benefícios Fiscais**

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

## **Artigo 10.º**

### **Contrato de seguro de renda**

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

2 — O regime jurídico do contrato de seguro de renda inclui, designadamente, as seguintes soluções:

a) O contrato de seguro de renda tem como objeto principal a cobertura do risco de incumprimento pelo arrendatário da obrigação do pagamento de um certo número de

rendas ao proprietário;

b) As partes no contrato de seguro de renda podem acordar na cobertura adicional de outros riscos para o proprietário relativos ao arrendamento, designadamente os danos causados pelo arrendatário no imóvel arrendado e os custos e encargos a incorrer pelo proprietário com o eventual procedimento de despejo do arrendatário e com o ressarcimento de rendas e indemnizações eventualmente devidas;

c) O contrato de seguro de renda é disponibilizado por empresas de seguro devidamente autorizadas;

d) O seguro de renda pode ser contratado como seguro individual ou de grupo.

### **Artigo 11.º**

#### **Disposição transitória**

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

a) O período de atualização faseada do valor da renda, em 2, 5 ou 10 anos, se encontre a decorrer;

b) Estiverem verificados os pressupostos previstos nos artigos 35.º ou 52.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, consoante se trate de arrendamento para habitação ou para fim não habitacional.

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

3 — O disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil, aditada pela presente lei, é aplicável a todos os contratos de arrendamento, independentemente da data em que tenham sido celebrados.

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

### **Artigo 12.º**

#### **Legislação complementar**

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

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

b) Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda;

c) Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração;

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

### **Artigo 13.º**

#### **Norma revogatória**

São revogados:

- a) O n.º 3 do artigo 1095.º, o n.º 2 do artigo 1102.º e o artigo 1104.º do Código Civil;
- b) A alínea a) do n.º 1 do artigo 930.º-B, a alínea a) do n.º 2 do artigo 930.º-C e o n.º 3 do artigo 930.º-D do Código de Processo Civil;
- c) O n.º 6 do artigo 26.º e os artigos 38.º a 49.º, 55.º e 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, sem prejuízo do disposto nos n.os 1 e 2 do artigo 11.º da presente lei.

**Artigo 14.º**  
**Republicação**

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

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

**Artigo 15.º**  
**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

\*\*\*

## Coeficientes de actualização das rendas de contratos de arrendamento urbano publicados até à data

Coeficientes de actualização das rendas publicados até à data				
[ 1982 - 2013 ]				
Ano	Habitação		Não Habitação	Diplomas
	(renda livre)	(renda condicionada)		
<b>2013</b>	<b>1,0336</b>	<b>1,0336</b>	<b>1,0336</b>	<b>Aviso INE 12912/2012, de 27/09</b>
<b>2012</b>	1,0319	1,0319	1,0319	Aviso INE19512/2011, de 30/09
<b>2011</b>	1,003	1,003	1,003	Aviso INE 18370/2010, de 17/09
<b>2010</b>	1,000	1,000	1,000	Aviso INE 16 247/2009, de 18/09
<b>2009</b>	1,028	1,028	1,028	Aviso INE 23 786/2008, de 23/09
<b>2008</b>	1,025	1,025	1,025	Aviso INE 19 303/2007, de 10/10
<b>2007</b>	1,027	1,027	1,027	Aviso INE 9635/2006, de 07/09
<b>2006</b>	1,021	1,021	1,021	Aviso INE 8457/2005 (2ª série), de 30/09
<b>2005</b>	1,025	1,025	1,025	Aviso INE 9277/2004 (2ª série), de 07/10
<b>2004</b>	1,037	1,037	1,037	Aviso INE 10280/2003 (2ª série), de 03/10
<b>2003</b>	1,036	1,036	1,036	Aviso INE 10012/2002 (2ª série), de 26/09
<b>2002</b>	1,043	1,043	1,043	Aviso INE 13052-A/2001 (2ª série), de 30/10
<b>2001</b>	1,022	1,022	1,022	Aviso INE 1062-A/2000 (2ª série), de 31/10
<b>2000</b>	1,028	1,028	1,028	Portaria 982-A/99, de 30/10
<b>1999</b>	1,023	1,023	1,023	Portaria 946-A/98, de 31/10
<b>1998</b>	1,023	1,023	1,023	Portaria 1089-C/97, de 31/10
<b>1887</b>	1,027	1,027	1,027	Portaria 616-A/96, de 30/10
<b>1996</b>	1,037	1,037	1,037	Portaria 1300-A/95, de 31/10
<b>1995</b>	1,045	1,045	1,045	Portaria 975-A/94, de 31/10
<b>1994</b>	1,0675	1,0675	1,0675	Portaria 1103-A/93, de 30/10
<b>1993</b>	1,080	1,080	1,080	Portaria 1024/92, de 31/10
<b>1992</b>	1,1150	1,1150	1,1150	Portaria 1133-A/91, de 31/10
<b>1991</b>	1,11(1)	1,11(2)	1,11(3)	Port. (1) 1101-A/90, (2) 1101-B/90, (3) 1101-E/90, 31/10
<b>1990</b>	1, 10 (1)	1, 10 (1)	1, 10 (2)	Portarias (1) 965-A/89 e (2) 965-D/89, de 31/10
<b>1989</b>	1,073 (1)	1,073 (1)	1,073 (2)	Port. (1) 715/88, de 28/10, e (1) 725-A/88, de 31/10
<b>1988</b>	1,074 (1)	1,074 (2)	1,074 (3)	Port. (1) 845/87, (2) 846/87, (3) 847-A/87, de 31/10
<b>1987</b>	1,085 (1)	1,090 (2)	1,090 (3)	Port. (1) 604/86 e (2) 605/86, de 16/10, e (3) 617/86, de 23/10
<b>1986</b>	1,13 (1)	1,14 (2)	1,14 (3)	Port. (1) 179/86, 6/5; (2) 29/86, 22/1; (3) 926/85, 3/12
<b>1085</b>	-	1,18 (1)	1,18 (2)	Portarias (1) 842-C/84 e (2) 842-B/84, de 31/10
<b>1984</b>	-	1,17 (1)	1,17 (2)	Port. (1) 1007/83, 30/11; (2) 43-B/83, 2/3; (2) 1006/83, 30/11
<b>1983</b>	-	1,17 (1)	1,17 (2)	Portarias (1) 1014-B/82, e (2) 1014-A/82, de 30/10
<b>1982</b>	-	1,15 (1)	1,17 (2)	Portarias (1) 63/82 e (2) 62/82, de 15/1



## **Decreto-Lei nº 266-B/2012** **de 31 de Dezembro**

**(Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, reabilitação urbana e conservação do edificado)**

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Com efeito, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, aprovou medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, alterando, nomeadamente, o regime da denúncia pelo senhorio do contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado. A disciplina da mencionada denúncia é desenvolvida no Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, que foi, por sua vez, objeto de alteração pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-B/2012, de 12 de outubro.

No contexto abrangente dos objetivos da referida revisão, o mercado de arrendamento, bem como a reabilitação urbana, constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível e que, por isso, reclamaram um tratamento integrado. Nesta medida, a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, procedeu à alteração do -Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana. Embora o mecanismo de atualização das rendas dos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, consagrado pela revisão do regime jurídico do arrendamento urbano operada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deixe de ter como pressuposto a existência de um nível de conservação do locado igual ou superior a 3, subsiste a necessidade de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para outras finalidades no âmbito do arrendamento urbano, da reabilitação urbana e da conservação do edificado.

Atento o quadro normativo traçado, opta-se por estabelecer um novo regime de determinação do nível de conservação, transversal ao arrendamento urbano, à reabilitação urbana e à conservação do edificado, abandonando-se o paradigma, exclusivamente focado na matéria do arrendamento urbano, que enformou quer o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, que aprovou o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação, quer o Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, que aprovou e regulou as comissões arbitrais municipais (CAM).

Assim, e em primeiro lugar, o presente regime de determinação do nível de conservação confere um papel central à câmara municipal competente ou à empresa do sector empresarial local – ou, em determinadas circunstâncias, à sociedade de reabilitação urbana criada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio – que, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana, assumam a qualidade de entidade gestora e na qual tenham sido delegados – ou investidos – poderes para cujo exercício releve a determinação do nível de conservação.

Em segundo lugar, o presente regime estabelece que a determinação do nível de conservação é realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respectiva ordem profissional, sendo os referidos profissionais designados pela câmara municipal ou pela empresa do sector empresarial local competentes, de entre trabalhadores que exerçam funções públicas no município ou na mencionada empresa, consoante os casos, ou pessoas que constem de lista fornecida pelas respetivas ordens profissionais.

Esta opção legislativa vem alargar o universo dos profissionais que podem realizar a determinação do nível de conservação e habilitar os municípios ou as empresas do sector empresarial local a tomar as decisões de gestão dos recursos humanos e financeiros que se lhes afigurem mais eficientes e adequadas à sua realidade.

Em terceiro lugar, mantém-se o escalonamento dos níveis de conservação constante do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e prevê-se que o nível de conservação determinado pode ser invocado, para os efeitos previstos na lei, durante um período de três anos.

Em quarto lugar, prevê-se a possibilidade de as CAM que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, exercerem as competências atribuídas pelo presente diploma às câmaras municipais ou às empresas do sector empresarial local competentes, mediante decisão do município e pelo período máximo de cinco anos. Com efeito, embora no presente quadro normativo se constate a erosão da razão de ser das CAM, justifica-se cometer aos municípios a decisão quanto à continuação, a título transitório, das CAM que tiverem constituído.

Procede-se, ainda, à alteração do regime jurídico da urbanização e edificação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.os 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos-Leis n.os 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e 26/2010, de 30 de março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, nele incorporando a determinação do nível de conservação e articulando-o com o regime estabelecido no presente diploma.

Finalmente, e ainda em sintonia com a mencionada natureza transversal do regime de determinação do nível de conservação e com a alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, procede-se à revogação das normas, de carácter eminentemente instrumental, constantes do artigo 6.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio da Região Autónoma da Madeira e a Comissão Nacional de Proteção de Dados.

Foi promovida a audição dos órgãos de governo próprio da Região Autónoma dos Açores e da Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### **Artigo 1.º**

#### **Objeto e âmbito de aplicação**

1 - O presente diploma estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

2 - O regime estabelecido no presente diploma aplica-se, designadamente, para os efeitos previstos:

a) No Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto;

b) No Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

### **Artigo 2.º**

#### **Iniciativa e competência**

1 - A determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma é ordenada pela câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento:

a) Do proprietário, usufrutuário ou superficiário;

b) Do senhorio ou do arrendatário, designadamente nos termos e para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 6.º, no n.º 1 do artigo 25.º, no n.º 1 do artigo 30.º e no n.º 4 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto;

c) De outras pessoas previstas na lei.

2 - Nos casos de delegação de poderes pelo município numa empresa do sector empresarial local ou de investidura nos poderes nos termos do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fracção

autónoma pode ser ordenada pela entidade delegada ou investida, designadamente nos termos e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 55.º e no artigo 65.º do referido decreto-lei.

### **Artigo 3.º**

#### **Determinação do nível de conservação**

1 - A determinação do nível de conservação, ordenada nos termos do artigo anterior, é realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respectiva ordem profissional.

2 - Os profissionais a que se refere o número anterior são designados pela câmara municipal ou pela entidade a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, consoante os casos, de entre:

a) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, nos respetivos município ou entidade;

b) Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação prevista na alínea anterior, constem de lista, fornecida pelas ordens profissionais às respetivas câmara municipal ou entidade e publicada no sítio na Internet do município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

3 - Nos casos previstos na alínea b) do número anterior, a designação do técnico responsável por cada processo é feita por sorteio.

### **Artigo 4.º**

#### **Garantias de imparcialidade**

1 - Aos técnicos a que se refere a alínea a) do n.º 2 do artigo anterior aplica-se o disposto nos artigos 44.º a 51.º do Código do Procedimento Administrativo.

2 - Os técnicos a que se refere a alínea b) do n.º 2 do artigo anterior estão impedidos de intervir em relação a prédios próprios ou em que seja interessada, a qualquer título, entidade de que sejam administradores ou colaboradores, ou a prédios em que sejam interessados seus ascendentes, descendentes ou parentes e afins até ao 4.º grau da linha colateral, devendo repetir-se o sorteio quando tal se verifique.

3 - Os atos realizados em violação do disposto no número anterior são anulados pela câmara municipal ou pela entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, consoante os casos, oficiosamente ou a requerimento dos interessados.

### **Artigo 5.º**

#### **Níveis de conservação**

1 - Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas.

2 - Os níveis de conservação constam do seguinte quadro:

Nível	Estado de conservação
5	Excelente.
4	Bom.
3	Médio.
2	Mau.
1	Péssimo.

3 - A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

#### **Artigo 6.º**

##### **Definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior**

1 - Quando da determinação resulte um nível de conservação mau ou péssimo, o proprietário, o usufrutuário, o superficiário ou o arrendatário podem requerer à câmara municipal ou à entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, consoante os casos, a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio.

2 - Quando for atribuído ao prédio nível médio ou bom, o proprietário ou o usufrutuário pode ainda requerer a descrição das obras necessárias para se atingir nível superior.

#### **Artigo 7.º**

##### **Taxas**

1 - São devidas taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.

2 - As taxas previstas no número anterior constituem receita municipal.

3 - Salvo se a assembleia municipal fixar valores distintos, as taxas previstas no n.º 1 têm os seguintes valores:

a) 1 unidade de conta processual (UC), calculada nos termos do n.º 2 do artigo 5.º do Regulamento das Custas Processuais, pela determinação do nível de conservação;

b) 0,5 UC pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.

4 - As taxas previstas no número anterior são reduzidas a um quarto quando se trate de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira.

5 - O pagamento das taxas é efetuado simultaneamente com a apresentação do requerimento a que respeitem.

#### **Artigo 8.º**

##### **Regulamentação**

1 - Os elementos do imóvel a avaliar para efeito do disposto no presente diploma, os critérios dessa avaliação e a forma de cálculo do nível de conservação, bem como os procedimentos necessários à execução do presente diploma, são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, das obras públicas e da habitação.

2 - A Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, mantém-se em vigor até à entrada em vigor da portaria prevista no número anterior, em tudo o que não for incompatível com o disposto no presente diploma e com as necessárias adaptações.

#### **Artigo 9.º**

##### **Alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro**

O artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e 26/2010, de 30 de março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, passa a ter a seguinte redação:

## **Artigo 10.º**

### **Disposições transitórias**

1 - As comissões arbitrais municipais (CAM) que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, podem exercer as competências atribuídas pelo presente diploma às câmaras municipais ou às entidades a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, nos termos dos números seguintes.

2 - O exercício, pelas CAM, das competências previstas no presente diploma depende de deliberação da câmara municipal competente, a tomar no prazo máximo de 180 dias, e vigora por um período máximo de cinco anos, findo o qual as CAM se extinguem automaticamente.

3 - Os prazos a que se refere o número anterior contam-se desde a data da entrada em vigor do presente diploma.

4 - Ao exercício, pelas CAM, das competências previstas no presente diploma é aplicável, subsidiariamente e em tudo o que não contrarie o presente diploma, o disposto nos artigos 2.º a 12.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto.

5 - Os processos que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem pendentes nas CAM e se enquadrem nas competências naquele previstas:

a) Continuam a correr os seus termos, até final, perante as CAM, no caso de a câmara municipal competente tomar a deliberação a que se refere o n.º 2;

b) São remetidos às câmaras municipais ou às entidades a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, nos restantes casos.

6 - A partir da entrada em vigor do presente diploma, não podem ser constituídas novas CAM.

## **Artigo 11.º**

### **Norma revogatória**

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são revogados:

a) O Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto;

b) O Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto;

c) O artigo 6.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

## **Artigo 12.º**

### **Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

\*\*\*

# Decreto-Lei nº 157/2006

de 8 de Agosto

**(Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados)**

*[Redacção actualizada, após as alterações operadas pelo DL 306/2009, de 23/10, e pela Lei 30/2012, de 14/8, rectificada pela Declaração de Rectificação 59-B/2012, de 12/10, esta em vigor a partir de 12.11.2012 e que o republicou]*

A Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), dando resposta à necessidade, por todos sentida, de reformar profundamente esta área do ordenamento jurídico.

O NRAU, para sua completa aplicação, carece de um conjunto de legislação complementar, alguma da qual objecto de autorização legislativa da Assembleia da República. Entre esses diplomas complementares encontra-se o diploma relativo ao regime das obras em prédios arrendados, que ora se publica, matéria fulcral tanto na regulação dos novos contratos como na resolução dos problemas de degradação urbanística já existentes.

O presente diploma estrutura-se em duas grandes partes. A primeira aplica-se aos contratos que se vierem a celebrar após a sua entrada em vigor e, ainda, em tudo o que não é excepcionado na segunda parte, aos contratos já existentes. A segunda parte contém um regime especial transitório, aplicável aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes do RAU e aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro.

O presente decreto-lei regula as obras efectuadas por iniciativa do senhorio, prevendo a possibilidade de suspensão do contrato ou a sua denúncia. Nos contratos habitacionais anteriores a 1990, a denúncia terá sempre como contrapartida o realojamento. Revoga, pois, a Lei nº 2088, de 3 de Julho de 1957, a qual, além de ser de difícil aplicação, visava promover a construção nova, objectivo que já não corresponde às necessidades actuais. O diploma regula ainda as obras coercivas realizadas pelos municípios em prédios arrendados, substituindo o que a este respeito se dispunha no RAU.

Finalmente, em relação aos contratos antigos, o decreto-lei regula os direitos de intervenção dos arrendatários. Se, em relação aos contratos novos, não é de prever que o problema da degradação urbana se venha a colocar significativamente, fruto da adequação dos valores das rendas e da maior mobilidade, o problema da degradação dos prédios objecto de arrendamentos antigos é sobejamente conhecido. Aqui, não basta enunciar o dever de conservação, é necessário criar os instrumentos legais que possibilitem a efectiva reabilitação. Tal passa por apoiar a reabilitação por parte dos proprietários, o que é tratado em legislação própria, mas exige ainda que seja possível intervir quando o proprietário não possa ou não queira reabilitar o seu património.

Assim, possibilita-se ao arrendatário a realização de obras de reabilitação, com posterior compensação no valor da renda. Possibilita-se ainda ao arrendatário, mediante acção judicial, a aquisição da propriedade do prédio ou fracção, quando esta seja a última solução viável. Este será o caso quando o proprietário não efectue as obras necessárias e o município, a tal instado, também o não faça. Este direito de aquisição pelo arrendatário acarreta a obrigação para o adquirente - e para quem o substitua nos 20 anos seguintes - de reabilitação e de manutenção do prédio. A degradação urbana é um problema que não afecta apenas os habitantes dos prédios degradados, ela afecta toda a comunidade, sendo um obstáculo à sã vivência das cidades e ao próprio desenvolvimento económico, nomeadamente com reflexos negativos no turismo.

Possibilitar a recuperação dos centros históricos, reabilitando em lugar de construir de novo, é objectivo a prosseguir com empenho, devendo o direito de aquisição do locado que este decreto-lei regula ser visto a esta luz, e não somente como um modo de composição do conflito entre as partes.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense, a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas, a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa

do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela alínea a) do nº 1 e pelo nº 2 do artigo 63º da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, e nos termos da alínea b) do nº 1 do artigo 198º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## **SECÇÃO I** **Disposições comuns**

### **Artigo 1.º**

#### **Âmbito**

1 — O presente decreto-lei aprova o regime jurídico aplicável:

a) À denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 11 do artigo 1103.º do Código Civil, nomeadamente em área de reabilitação urbana; *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

b) À realização de obras coercivas; *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

c) À edificação em prédio rústico arrendado e não sujeito a regime especial;

d) *(revogada pela Lei 30/2012, de 14/8)*

2 — O presente decreto-lei estabelece ainda o regime aplicável nos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro: *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

a) À denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%; *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

b) À realização de obras pelo arrendatário. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

### **Artigo 2.º**

#### **Regra geral**

Cabe ao senhorio efetuar as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado, nos termos dos artigos 1074.º e 1111.º do Código Civil, bem como da legislação urbanística aplicável, nomeadamente do regime jurídico da urbanização e da edificação e do regime jurídico da reabilitação urbana.

### **Artigo 3.º**

#### **Obras coercivas**

No caso de o senhorio não efetuar as obras a que está obrigado, o município ou a entidade gestora da operação de reabilitação urbana podem intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua realização coerciva. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

## **SECÇÃO II**

### **Regime geral**

#### **SUBSECÇÃO I**

#### **Iniciativa do senhorio**

### **Artigo 4.º**

#### **Remodelação ou restauro profundos**

1 — As obras, nomeadamente de conservação e reconstrução, que obrigam, para a sua realização, à desocupação do locado são consideradas, para efeitos do presente decreto-lei, obras de remodelação ou restauro profundos.

2 — (revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)

3 — (revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)

4 — As obras referidas no n.º 1 podem decorrer de intervenções urbanísticas realizadas em área de reabilitação urbana, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana. (redacção da Lei 30/2012, de 14/8)

#### **Artigo 5.º** (revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)

### **Vicissitudes contratuais em caso de remodelação, restauro ou demolição do locado**

#### **Artigo 6.º** (redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8, excepto o nº 6)

#### **Denúncia para remodelação ou restauro**

1 — A denúncia do contrato de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, 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 por período não inferior a dois anos.

2 — Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil, aplica-se o disposto na alínea a) do n.º 1.

3 — O realojamento do arrendatário previsto na alínea b) do n.º 1 é feito em condições análogas às que aquele já detinha, quer quanto ao local, quer quanto ao valor da renda e encargos.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se realojamento em condição análogas quanto ao local o realojamento do arrendatário na área da mesma freguesia ou de freguesia limítrofe, em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário.

5 — Para efeitos do disposto nos n.os 3 e 4, presume-se adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário o fogo cujo tipo se situe entre o mínimo e o máximo previstos no quadro seguinte, de modo que não se verifique sobreocupação:

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipos de fogo (1)	
	Mínimo	Máximo
1	T 0	T 1/2
2	T 1/2	T 2/4
3	T 2/3	T 3/6
4	T 2/4	T 3/6
5	T 3/5	T 4/8
6	T 3/6	T 4/8
7	T 4/7	T 5/9
8	T 4/8	T 5/9
9 ou mais	T 5/9	T 6

(1) O tipo de cada fogo é definido pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T 2/3 — dois quartos, três pessoas).

6 — Tratando-se de obra realizada no âmbito do regime da reabilitação urbana aplica-se o disposto no artigo 73.º daquele regime.

#### **Artigo 7.º**

#### **Denúncia para demolição**



1 — Quando o senhorio denunciar o contrato para demolição do locado, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aplica-se o regime previsto no artigo anterior.

*(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior as situações em que a demolição:

a) Seja ordenada nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do artigo 57.º do regime jurídico da reabilitação urbana;

b) Seja necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município;

*(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

c) Decorra de plano de pormenor de reabilitação urbana. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

3 — Quando a ordem ou a necessidade de demolição previstas nas alíneas a) e b) do número anterior resultem de ação ou omissão culposa do proprietário ou de terceiro, o arrendatário tem direito a ser indemnizado pelo responsável, nos termos gerais. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

### **Artigo 8.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Efetivação da denúncia**

1 — A denúncia do contrato 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 — 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 projeto legalmente habilitado que declare que a operação urbanística obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística sujeita a controlo prévio; ou

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

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

4 — No caso previsto no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 15 dias contados da receção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no n.º 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último prazo.

5 — A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da denúncia.

6 — *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

7 — Nas situações previstas no n.º 2 do artigo 24.º, bem como nas operações de reabilitação urbana no âmbito do respetivo regime, os documentos a que se refere o n.º 2 são substituídos por certidão emitida pelo município ou pela entidade gestora da operação de reabilitação urbana, consoante os casos, que ateste a necessidade de realização de obras de remodelação ou restauro profundos e ou de demolição, não sendo aplicável o disposto nos n.os 3 e 4.

**Artigo 9.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

### **Suspensão**

**Artigo 10.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

### **Efetivação da suspensão**

**Artigo 11.º**

### **Edificação em prédio rústico**

O disposto na presente subsecção é aplicável, com as necessárias adaptações, à denúncia de arrendamento de prédio rústico quando o senhorio pretenda aí construir um edifício.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Iniciativa do município ou da entidade gestora da operação de reabilitação urbana**

**Artigo 12.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Âmbito**

O disposto na presente subsecção aplica-se às obras coercivas executadas em prédios total ou parcialmente arrendados:

- a) Pelo município, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação;
- b) Pelo município ou pela entidade gestora da operação de reabilitação urbana, nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana.

**Artigo 13.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8)*

### **Poderes do município e da entidade gestora da operação de reabilitação urbana**

Para os efeitos previstos no artigo anterior, a entidade promotora das obras coercivas pode proceder ao despejo administrativo e ocupar o prédio ou fogos, total ou parcialmente, até ao período de um ano após a data da conclusão das obras, após o qual tal ocupação cessa automaticamente.

**Artigo 14.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8)*

### **Orçamento**

1 — O início das obras é precedido da elaboração de um orçamento do respetivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito.

2 — O valor a suportar é acrescido do custo dos trabalhos a mais, decorrentes de circunstâncias imprevisíveis à data da elaboração do orçamento, que se mostrem indispensáveis para a conclusão da obra, com o limite estabelecido no n.º 3 do artigo 370.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 278/2009, de 2 de Outubro.

**Artigo 15.º**

### **Realojamento ou indemnização**

1 — A entidade promotora das obras coercivas não pode proceder ao despejo administrativo sem assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes, sendo aplicável o disposto nos n.os 3 a 5 do artigo 6.º. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

2 — Durante o realojamento mantém-se a obrigação de pagamento da renda, havendo lugar ao seu depósito, nos termos do artigo 19.º.

3 — No caso de arrendamento não habitacional, não sendo possível o realojamento ou não concordando o arrendatário com as condições oferecidas, a entidade promotora das obras coercivas indemniza o arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º,

tendo o direito de arrendar o local após as obras, nos termos do artigo 20.º, para se ressarcir do valor da indemnização paga. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

### **Artigo 16.º**

#### **Comunicação ao arrendatário**

Com antecedência não inferior a 30 dias, o arrendatário é notificado, por carta registada ou por afixação de edital na porta da respetiva casa e na sede da junta de freguesia:

- a) Da data do despejo administrativo;
- b) Do local de realojamento que lhe foi destinado;
- c) Da obrigação de retirar todos os bens do local despejando;
- d) Da duração previsível das obras;
- e) Da obrigação de depositar as rendas, nos termos do artigo 19.º.

### **Artigo 17.º**

#### **Reocupação pelo arrendatário**

A entidade promotora das obras coercivas comunica ao arrendatário o fim das obras, devendo o arrendatário reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

### **Artigo 18.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Compensação**

1 — O ressarcimento do custo das obras coercivas, nos termos do artigo 14.º, e, sendo caso disso, do realojamento temporário dos arrendatários existentes, é feito através do recebimento das rendas.

2 — Quando o senhorio o requeira, demonstrando que as rendas são indispensáveis para o sustento do seu agregado familiar ou para a sustentabilidade económica da pessoa coletiva, a entidade promotora das obras coercivas pode autorizar o levantamento de 50% do valor dos depósitos da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das atualizações ordinárias anuais, revertendo o restante para a entidade promotora das obras coercivas.

3 — A autorização referida no número anterior é emitida no prazo de 10 dias após a apresentação do requerimento, acompanhado dos elementos de prova necessários.

### **Artigo 19.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Depósito das rendas**

1 — O arrendatário deposita a renda, nos termos dos artigos 17.º e seguintes do NRAU, enquanto a entidade promotora das obras coercivas não se encontrar totalmente ressarcida.

2 — No prazo de 10 dias após o ressarcimento integral, a entidade promotora das obras coercivas notifica os arrendatários da cessação do dever de depositar a renda.

### **Artigo 20.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8, com excepção do nº 5)*

#### **Arrendamento pela entidade promotora das obras coercivas**

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, existindo fogos devolutos no prédio reabilitado, pode a entidade promotora das obras coercivas arrendá-los, mediante concurso público, pelo prazo de dois anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

2 — Existindo arrendamento nos termos do número anterior, o proprietário só tem o direito de se opor à renovação do contrato quando o fim do respetivo prazo se verifique após o ressarcimento integral da entidade promotora das obras coercivas.

3 — A renda a praticar nos contratos referidos nos números anteriores é determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU.

4 — O disposto no n.º 1 não é aplicável se o proprietário arrendar os fogos devolutos, por valor não inferior ao previsto no número anterior, no prazo de quatro meses após a ocupação do prédio pela entidade promotora das obras coercivas ou após a conclusão das obras.

5 — Aos titulares dos contratos de arrendamento previstos neste artigo é aplicável o disposto no artigo anterior, cabendo ao senhorio o direito previsto no n.º 2 do artigo 18.º.

### **Artigo 21.º**

#### **Arrolamento de bens**

1 — Se, no momento da ocupação, forem encontrados bens no local a ocupar, proceder-se-á ao seu arrolamento.

2 — Para efeitos do arrolamento referido no número anterior, procede-se da seguinte forma:

a) É lavrado auto em que se descrevem os bens, em verbas numeradas, e se mencionam quaisquer ocorrências relevantes;

b) O auto é assinado pelo funcionário que o lavrar e pelo possuidor dos bens, se existir, devendo intervir duas testemunhas quando não for assinado por este último;

c) Ao ato de arrolamento assiste o possuidor ou detentor dos bens, sempre que queira e esteja no local ou seja possível chamá-lo, podendo fazer -se representar por mandatário judicial;

d) Os bens arrolados ficam depositados à guarda da entidade promotora das obras coercivas e são entregues ao respetivo dono, a requerimento deste, sem prejuízo de só poderem ser repostos no fogo despejando após a conclusão das respetivas obras; *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

e) São aplicáveis ao arrolamento as disposições relativas à penhora, com as devidas adaptações, em tudo que não contrarie o estabelecido neste artigo.

3 — O arrendatário é responsável pelas despesas resultantes do despejo. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

4 — O dono dos bens é responsável pelas despesas resultantes do depósito e arrolamento daqueles. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

### **Artigo 22.º**

#### **Obras por iniciativa de outras entidades**

O disposto na presente subsecção é aplicável, com as devidas adaptações, à realização de obras em prédios arrendados por entidade à qual a lei confira esse direito, nomeadamente sociedades de reabilitação urbana, fundos de investimento imobiliário e fundos de pensões.

## **SECÇÃO III**

### **Regime especial transitório**

#### **SUBSECÇÃO I**

#### **Disposições gerais**

### **Artigo 23.º**

#### **Âmbito de aplicação**

- 1 — O disposto na presente secção aplica-se apenas aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*
- 2 — Em tudo o não previsto na presente secção aplica-se o disposto na secção anterior.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Iniciativa do senhorio**

#### **Artigo 24.º**

##### **Denúncia para demolição**

- 1 — A faculdade de demolição tem lugar quando se verificarem uma das situações previstas no n.º 2 do artigo 7.º.
- 2 — Existe ainda a faculdade de demolição quando esta for considerada pelo município a solução tecnicamente mais adequada ou a demolição seja necessária à execução de plano municipal de ordenamento do território ou aprovação de área de reabilitação urbana.

#### **Artigo 25.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8. O nº 11 é o anterior nº 7)*

##### **Denúncia do contrato com arrendatário com idade igual ou**

##### **superior a 65 anos, ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%**

- 1 — A denúncia do contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, quando o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, nos termos previstos nos n.os 3 a 5 do artigo 6.º, devendo o local a tal destinado encontrar -se em estado de conservação médio ou superior.
- 2 — Para efeitos do disposto no número anterior, na comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 8.º, o senhorio indica o local destinado ao realojamento e a respetiva renda propostos, bem como o prazo legalmente previsto para a resposta e a consequência prevista no n.º 7 para a falta de resposta.
- 3 — No prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 8.º, o arrendatário pode optar pelo realojamento, nos termos do presente artigo, ou pelo recebimento de indemnização nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º e do n.º 5 do artigo 8.º.
- 4 — Se o arrendatário optar pelo realojamento, deve ainda na sua resposta, sendo caso disso, invocar que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), sendo aplicável o disposto no artigo 32.º do NRAU.
- 5 — Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o senhorio pode ainda, no prazo de 10 dias a contar da receção da resposta a que se refere o número anterior, comunicar ao arrendatário que, em alternativa à denúncia do contrato, quando esta tenha por fundamento a realização de obra de remodelação ou restauro profundos, opta por suspender a execução desse contrato pelo período necessário à execução das obras, ficando obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante esse período, nos termos previstos no artigo seguinte.
- 6 — Na comunicação a que se refere o número anterior, o senhorio informa o arrendatário:
- a) Do local e das condições do realojamento fornecido;

b) Da data de início e duração previsível das obras;

c) Da data para a entrega da chave do local de realojamento temporário e para a desocupação do locado.

7 — A falta de resposta do arrendatário no prazo previsto no n.º 3 vale como opção pelo realojamento e aceitação do local a tal destinado e renda propostos pelo senhorio.

8 — No caso de haver lugar ao realojamento nos termos do n.º 1, deve ser celebrado novo contrato de arrendamento no prazo de 30 dias, a contar da receção pelo senhorio da resposta do arrendatário a que se refere o n.º 3 ou, verificando-se o disposto no n.º 7, do termo do prazo a que se refere o n.º 3, sob pena de ineficácia da denúncia do contrato primitivo.

9 — O novo contrato de arrendamento é celebrado por duração indeterminada, nos termos e condições previstos no n.º 1, não sendo aplicável o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.

10 — À renda a pagar pelo novo contrato de arrendamento é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU ou, tratando-se de arrendatário cujo agregado familiar tenha RABC inferior a cinco RMNA, nos n.os 7, 9 e 10 do artigo 36.º do NRAU.

11 — A morte do arrendatário realojado é causa de caducidade do contrato de arrendamento referido no número anterior, devendo o locado ser restituído no prazo de seis meses a contar do decesso.

12 — A obrigação de realojamento prevista nos números anteriores existe somente 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.

#### **Artigo 26.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8)*

##### **Suspensão do contrato para remodelação ou restauro**

1 — Se optar pela suspensão da execução do contrato nos termos do n.º 5 do artigo anterior, o senhorio fica obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante esse período, aplicando-se o disposto no n.º 1 do artigo anterior quanto às condições do realojamento ou, se for caso disso, no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana.

2 — Sem prejuízo da manutenção da obrigação de pagamento da renda, o contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado pelo arrendatário.

3 — O senhorio comunica ao arrendatário a conclusão das obras, devendo o arrendatário reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.

4 — À desocupação do locado em consequência da suspensão da execução do contrato nos termos dos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 15.º-A a 15.º-S do NRAU.

5 — Para efeitos do disposto no número anterior, o requerimento de despejo a que se refere o artigo 15.º-B do NRAU deve ser acompanhado da comunicação prevista nos n.os 5 e 6 do artigo anterior.

#### **Artigo 27.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

##### **Atualização da renda**

### **SUBSECÇÃO III**

#### **Iniciativa do município**

**Artigo 28.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

**Atualização da renda**

**SUBSECÇÃO IV**

**Iniciativa do arrendatário**

**DIVISÃO I**

**Âmbito de aplicação**

**Artigo 29.º**

**Responsabilidade pelas obras ou pelos danos**

O disposto na presente subsecção aplica-se apenas quando:

a) As obras de conservação do locado não estejam a cargo do arrendatário, salvo quando estejam em causa obras a realizar em outras partes do prédio, nomeadamente partes comuns;

b) A degradação do prédio não se deva a atuação ilícita do arrendatário.

**DIVISÃO II**

**Manutenção do arrendamento**

**Artigo 30.º**

**Atuação do arrendatário**

1 — Quando ao locado tenha sido atribuído nível de conservação mau ou péssimo, nos termos definidos em diploma próprio, o arrendatário pode intimar o senhorio à realização das obras necessárias à obtenção de um nível médio ou superior. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

2 — Se o senhorio, sendo a tal intimado, não iniciar as obras dentro do prazo de seis meses ou declarar não o pretende fazer dentro desse prazo, o arrendatário pode solicitar ao município competente a realização de obras coercivas ou tomar a iniciativa da sua realização, nos termos dos artigos seguintes.

3 — Cessa o disposto no número anterior quando o senhorio não der início à obra por motivo imputável à Administração Pública, nomeadamente por demora no licenciamento da obra ou na decisão sobre a atribuição de apoio à reabilitação do prédio.

4 — A intimação para obras e a declaração de não pretender realizá-las só são eficazes quando efetuadas por escrito.

**Artigo 31.º**

**Legitimidade**

1 — Além do caso previsto no n.º 2 do artigo anterior, o arrendatário pode realizar obras de conservação quando o senhorio, a tal instado pelo município, a elas não proceda dentro do prazo estabelecido.

2 — O arrendatário pode ainda realizar obras no caso de o senhorio ter suspenso a execução de obras anteriormente iniciadas e não as ter retomado no prazo de 90 dias a contar da suspensão, desde que o arrendatário tenha posteriormente intimado o senhorio a retomá-las em prazo não superior a 30 dias, sendo também aqui aplicável o disposto no n.º 3 do artigo anterior.

3 — Havendo pluralidade de arrendatários em prédio não sujeito a propriedade horizontal, a realização de obras, relativamente às partes comuns, depende do assentimento de, pelo menos, metade deles, ficando os restantes vinculados a tal decisão e aos correspondentes encargos.

4 — O arrendatário só pode realizar as obras necessárias para se atingir o nível médio de conservação, nos termos definidos em diploma próprio. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

5 — Encontrando -se o edifício constituído em propriedade horizontal, o arrendatário pode substituir -se ao senhorio na execução de obras nas partes comuns, determinadas pela assembleia de condóminos ou impostas nos termos previstos no artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e no artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

### **Artigo 32.º**

#### **Procedimento**

1 — O início das obras pelo arrendatário depende de prévia comunicação dessa intenção ao senhorio. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8)*

2 — A comunicação referida no número anterior é feita com o mínimo de um mês de antecedência face ao início das obras e contém o respetivo orçamento e a exposição dos factos que conferem o direito de as efetuar.

### **Artigo 33.º**

#### **Compensação**

1 — O arrendatário que efetue obras no locado compensa o valor despendido com as obras com o valor da renda, a partir do início daquelas.

2 — O valor das obras a ter em conta para efeitos de compensação é o correspondente às despesas efetuadas e orçamentadas e respetivos juros, acrescidos de 5% destinados a despesas de administração.

3 — Cessando, por qualquer causa, o contrato de arrendamento antes do ressarcimento completo do arrendatário, este tem o direito de receber o valor em falta.

4 — Durante o período de duração da compensação, o senhorio tem o direito de receber o valor correspondente a 50% da renda vigente aquando do início das obras, acrescida das atualizações ordinárias anuais. *(redacção da Lei 30/2012, de 14/8. É o anterior nº 2 do artº 34º)*

### **Artigo 34.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Compensação e valor da renda**

### **DIVISÃO III**

#### **Aquisição do locado pelo arrendatário**

### **Artigo 35.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Legitimidade**

### **Artigo 36.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Ação de aquisição**

### **Artigo 37.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Legitimidade passiva**

### **Artigo 38.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Valor da aquisição**

### **Artigo 39.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Obrigações de reabilitação e manutenção**



**Artigo 40.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Reversão**

**Artigo 41.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Registo predial**

**Artigo 42.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Prédios constituídos em propriedade horizontal**

**Artigo 43.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Prédios não constituídos em propriedade horizontal**

**Artigo 44.º** *(revogado pela Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Aquisição de outras frações**

### **SECÇÃO IV**

#### **Disposições sancionatórias**

**Artigo 45.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Responsabilidade contraordenacional**

1 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contraordenação as falsas declarações dos técnicos autores de projetos no termo de responsabilidade previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º.

2 — A contraordenação prevista no número anterior é punível com coima de € 3000 a € 200 000.

3 — A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.

4 — A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.

5 — Consoante a gravidade da contraordenação e a culpa do agente, pode ser aplicada, simultaneamente com a coima, a sanção acessória de interdição do exercício, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada.

6 — As sanções previstas nos números anteriores são comunicadas à ordem ou associação profissional respetiva, quando exista.

7 — Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras autoridades policiais e fiscalizadoras, a competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas e as sanções acessórias pertence ao presidente da câmara municipal ou, se houver delegação de competências, aos vereadores.

8 — O produto da aplicação das coimas reverte a favor do município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

**Artigo 46.º** *(redacção integral da Lei 30/2012, de 14/8)*

#### **Responsabilidade criminal**

1 — As falsas declarações ou informações prestadas no termo de responsabilidade previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º pelos técnicos autores de projetos são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

2 — O disposto no número anterior não prejudica a aplicação do artigo 277.º do Código Penal.

**SECÇÃO V**  
**Disposições finais e transitórias**

**Artigo 47.º**  
**Comunicações**

Às comunicações entre senhorio e arrendatário previstas no presente decreto-lei aplica-se o disposto nos artigos 9.º a 12.º do NRAU.

**Artigo 48.º**  
**Alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro**

1 — O artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, passa a ter a seguinte redação: (...)

**Artigo 49.º**  
**Norma revogatória**

É revogada a Lei n.º 2088, de 3 de junho de 1957.

**Artigo 50.º**  
**Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no 30.º dia seguinte ao da sua publicação.

\*\*\*

## **Decreto-Lei nº 158/2006**

**de 8 de Agosto**

**(Aprova os regimes de determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido - RABC - e de atribuição do subsídio de renda nos arrendamentos habitacionais)**

*[Redacção actualizada, após Declaração de Rectificação 67/2006, de 3/10, e DL 266-C/2012, de 321/12]*

A revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, uma das medidas prioritárias do XVII Governo Constitucional, culminou na aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, a qual constitui um marco essencial no ordenamento jurídico português no sentido da dinamização do mercado de arrendamento, actualmente estagnado. Este desiderato é concretizado não só através da consagração de um regime de direito substantivo e processual civil moderno mas também através da promoção da actualização das rendas antigas - as rendas relativas a contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro (RAU), e contratos não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro.

Ora, a actualização das rendas antigas, que visa assegurar ao proprietário a valorização do seu património e ao inquilino viver numa habitação condigna, encontra-se consagrada nos artigos 30º a 56º do NRAU. Do disposto neste regime legal resulta que a renda actualizada terá como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado, sendo que este corresponde ao produto do valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto no artigo 33º do NRAU, o qual adequa os critérios actualmente vigentes a algumas particularidades dos prédios antigos e traduz as condições de habitabilidade do locado. Tendo em vista evitar rupturas sociais, o NRAU prevê que a actualização da renda seja, em regra, faseada ao longo de 5 anos (período padrão), salvo se existirem circunstâncias que impliquem a actualização ao longo de 2 ou 10 anos, ou mesmo a actualização imediata.

Nos arrendamentos habitacionais, o NRAU estabelece que a actualização da renda é faseada ao longo de 10 anos se o arrendatário invocar que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, ou que tem idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%. E prevê ainda o NRAU que a actualização será faseada ao longo de dois anos nos casos previstos no seu artigo 45º ou se o senhorio invocar que o agregado familiar do arrendatário dispõe de um RABC superior a 15 RMNA, sem que o arrendatário invoque uma das circunstâncias acima mencionadas.

Ao supra exposto acresce que o conceito de RABC do agregado familiar do arrendatário foi ainda utilizado pelo legislador para efeitos de atribuição de subsídio de renda ao arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA ou que tenha idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA, nos termos do nº 1 do artigo 46º do NRAU.

Em síntese, no âmbito do NRAU, o conceito de RABC do agregado familiar do arrendatário é fundamental, por um lado, para efeitos de determinação do período de faseamento da actualização da rendas antigas e, por outro, para efeitos de atribuição do subsídio de renda ao arrendatário.

Tendo em vista facilitar a compreensão e a aplicação de dois aspectos essenciais do NRAU - período de faseamento da actualização de rendas antigas e subsídio de renda -, optou-se por regular no presente decreto-lei quer o regime de determinação do RABC do agregado familiar do arrendatário quer o regime de atribuição do subsídio de renda, cumulando-se numa única iniciativa legislativa os compromissos assumidos pelo Governo nas alíneas a) e c) do nº 1 do artigo 64º do NRAU e o enunciado no nº 9 do artigo 37º do NRAU.

Assim, o presente decreto-lei inicia pela definição de agregado familiar do arrendatário e seus dependentes, tendo por referência os mesmos conceitos jurídicos utilizados para efeitos fiscais no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares. Trata-se de assegurar a coerência do sistema jurídico como um todo, a uniformização de critérios e a igualdade de tratamento de situações, sem prejuízo das adaptações efectuadas, tendo em conta as especificidades da posição jurídica do arrendatário, que tem o gozo do locado. Portanto, considera-se que faz parte do agregado familiar do arrendatário, desde que com ele vivam em comunhão de habitação: o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e os seus dependentes; o cônjuge ou ex-cônjuge, respectivamente nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;

pessoa que com o arrendatário viva em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado, e os seus dependentes, e, bem assim, os ascendentes do arrendatário, do seu cônjuge ou de pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos. E são considerados dependentes: os filhos, adoptados e enteado menores não emancipados, bem como os menores sob tutela; os filhos, adoptados e enteado maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direcção do agregado familiar, que, não tendo idade superior a 25 anos e não auferindo anualmente rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida mais elevada, frequentem o 11º ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior; os filhos, adoptados, enteado e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferirem rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida mais elevada, e ainda os ascendentes cujo rendimento mensal seja inferior à retribuição mínima mensal garantida.

Após a definição dos elementos do agregado familiar do arrendatário, o presente decreto-lei dedica-se ao conceito de rendimento anual bruto (RAB) do agregado familiar do arrendatário, fazendo-o equivaler à soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, também aqui, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, pelas razões acima referidas. Mas, atendendo a que o RAB do agregado familiar do arrendatário é utilizado para determinar o período de faseamento da actualização da renda antiga e atribuir o subsídio de renda, importava aqui corrigi-lo, tornando-o materialmente mais justo e adequado à realidade sócio-económica do arrendatário. Assim sendo, prevê-se que o RAB do agregado familiar do arrendatário seja corrigido através de vários factores, como seja pela soma do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano. Ao montante assim obtido deve ainda deduzir-se o valor correspondente a 0,5 da RMNA por cada dependente ou pessoa portadora de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%. Só depois de efectuadas estas correcções ao RAB do agregado familiar do arrendatário é que se obtém o conceito de RABC do agregado familiar do arrendatário a que se refere o NRAU.

E sendo o RABC do agregado familiar do arrendatário um conceito instrumental da atribuição de um subsídio de renda, pois este só será atribuído ao arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA ou que tenha idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA, por motivos de clarificação e simplificação legislativa, acima expostos, o presente decreto-lei consagra ainda o regime de atribuição deste subsídio.

O subsídio de renda visa assegurar a protecção social do arrendatário economicamente desfavorecido, sobretudo os idosos, mas importa uma determinada taxa de esforço por parte do arrendatário, que se situa entre 15% e 30%, sendo que, em qualquer dos casos, o montante do subsídio de renda mensal não pode ultrapassar o valor correspondente a uma retribuição mínima mensal garantida.

Em termos procedimentais, os pedidos de atribuição dos subsídios de renda devem ser entregues pelo arrendatário junto dos serviços de segurança social da área da sua residência e são decididos pelo Instituto Nacional de Habitação (INH) no prazo de 45 dias. O INH assegura a análise e a gestão destes subsídios específicos do mercado de arrendamento habitacional, assumindo-se ainda como repositório da informação necessária para a constituição do observatório da habitação e da reabilitação urbana e da base de dados da habitação, enunciada na alínea c) do nº 2 do artigo 64º do NRAU.

O processo de atribuição do subsídio assenta numa relação de confiança, de cooperação e de veracidade entre o requerente e o Estado. Com efeito, o subsídio é devido a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento inicial de atribuição do subsídio, devidamente instruído, sendo atribuído por 12 meses, e é renovável automaticamente por iguais períodos, tendo em conta o aumento de renda e aditando-se ao RABC o valor da inflação. Se ocorrer uma alteração de circunstâncias, o arrendatário deve comunicá-la aos serviços de segurança social da área da sua residência no prazo de 15 dias, tendo em vista a reavaliação dos pressupostos de atribuição do subsídio - trata-se de assegurar a igualdade de tratamento dos beneficiários e a justiça material na atribuição do subsídio. Este pressuposto de confiança no arrendatário implica, em contrapartida, a obrigação do titular do direito a subsídio de renda em colaborar com o INH, ao qual incumbe a fiscalização das regras relativas à atribuição, renovação e manutenção do subsídio de renda, apresentando todos os meios probatórios que lhe forem solicitados, para efeitos da verificação dos pressupostos de manutenção do subsídio atribuído. Por outro lado, as falsas declarações, as omissões ou outros factos relativos aos deveres do beneficiário conducentes à obtenção ilícita do subsídio de renda determinam a cessação imediata do pagamento do subsídio, dando lugar à restituição de subsídios indevidamente pagos, sem prejuízo do apuramento de responsabilidade penal a que possa haver lugar.

Pretende-se ainda que os requerimentos de atribuição do subsídio e de alteração de circunstâncias constem de um modelo uniforme, simplificado e de fácil compreensão pelo requerente, o qual possa ser enviado electronicamente, nos termos a aprovar por portaria regulamentadora do presente decreto-lei.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense, a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas, a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Foram promovidas as diligências necessárias à audição da Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições gerais**

**Artigo 1.º** *(redacção integral do DL 266-C/2012, de 31/12)*

#### **Objecto e âmbito de aplicação**

1 - O presente decreto-lei estabelece o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido (RABC), para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

2 - O presente decreto-lei estabelece, ainda, os regimes de determinação do RABC e de atribuição do subsídio de renda aplicáveis aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes circunstâncias:

a) Até à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o senhorio tiver iniciado a actualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redacção originária, e da respetiva legislação complementar;

b) Na data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto:

i) Se encontrar a decorrer o período de actualização faseada do valor da renda, em 2, 5 ou 10 anos; ou

ii) Estiverem verificados os pressupostos previstos no artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redacção originária; e

c) O senhorio:

i) Tiver comunicado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), nos termos previstos no n.º 2 do artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que opta pela aplicação do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redacção originária, e da respetiva legislação complementar; ou

ii) Não tendo efetuado a comunicação referida na subalínea anterior, a renda continuar a ser atualizada ou passar a ser atualizada, consoante se trate das situações previstas nas subalíneas i) ou ii) da alínea anterior, ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redacção originária, e da respetiva legislação complementar.

3 - Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, considera-se que o senhorio iniciou a actualização da renda na data da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 34.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

4 - São definidos em diploma próprio os termos e as condições da resposta social, relativamente aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU cuja renda seja atualizada ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, aplicáveis após o decurso do período de cinco anos referido na alínea b) do n.º 7 e no n.º 9 do artigo 36.º e nos n.ºs 1, 2, 4 e 6 do artigo 35.º da referida Lei:

a) Aos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% e cujo RABC do seu agregado familiar seja inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, sendo aquela resposta social efectuada preferencialmente através da atribuição de subsídio de renda que garanta a diferença eventualmente apurada entre o valor da renda que for devido em função do RABC do agregado familiar e o valor da renda nova que, após o decurso do referido período de cinco anos, for apurado nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto; e

b) Aos demais arrendatários.

5 - O disposto no número anterior não prejudica o regime estabelecido nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quanto:

a) À manutenção em vigor, sem alteração do regime que lhes é aplicável, de todos os contratos celebrados com arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, salvo acordo em contrário entre o senhorio e o arrendatário; e

b) À garantia de que, na falta de acordo entre o senhorio e o arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o valor da renda é apurado:

i) Durante o período de cinco anos referido na alínea b) do n.º 7 e no n.º 9 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, nos termos das alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 35.º, ou das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, da referida Lei, consoante o RABC do agregado familiar do arrendatário seja, ou não, inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais;

ii) Após o decurso do período de cinco anos referido na alínea b) do n.º 7 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da referida Lei.

## **Artigo 2º**

### **Agregado familiar do arrendatário**

1 - Para efeitos do presente decreto-lei, considera-se agregado familiar, em cada ano, o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário e os dependentes a seu cargo, bem como pelas seguintes pessoas que com ele vivam em comunhão de habitação:

a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e os seus dependentes;

b) Cônjuge ou ex-cônjuge, respectivamente nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;

c) Pessoa que com o arrendatário viva em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado, e os seus dependentes;

d) Ascendentes do arrendatário, do seu cônjuge ou de pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se dependentes:

a) Os filhos, adoptados e enteados menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;

b) Os filhos, adoptados e enteados maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direcção do agregado familiar, que, não tendo mais de 25 anos e não auferindo anualmente rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida, frequentem o 11º ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

c) Os filhos, adoptados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferirem rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida;

d) Os ascendentes cujo rendimento mensal seja inferior à retribuição mínima mensal garantida.

3 - No caso de o arrendatário não residir no locado, temporária ou permanentemente, por motivos de doença ou internamento em estabelecimentos de apoio social ou equiparados, considera-se agregado familiar do arrendatário o conjunto de pessoas referidas nos números anteriores que habitem no local arrendado.

### **Artigo 3º**

#### **Definições**

Para efeitos do presente decreto-lei, considera-se:

a) «Retribuição mínima nacional anual (RMNA)» o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG), a que se refere o nº 1 do artigo 273º do Código do Trabalho, multiplicado por 12 meses; *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

b) «Renda» o quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do fogo para fins habitacionais;

c) «Renda cessante» a última renda que foi fixada, nos termos legais;

d) «Renda nova» a renda actualizada, nos termos dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ou dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redacção originária, consoante os casos; *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

e) «Taxa de esforço (Tx)» o valor resultante da relação entre o RABC e a RMNA, de acordo com a fórmula constante do nº 1 do artigo 10º;

f) «Renda base» o quantitativo resultante da divisão por 12 do resultado da aplicação da taxa de esforço ao RABC.

## **CAPÍTULO II**

### **Rendimento anual bruto corrigido**

#### **Artigo 4º**

#### **Rendimento anual bruto**

1 - Considera-se rendimento anual bruto (RAB) o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário.

2 - Tratando-se de rendimentos da categoria B do CIRS enquadrados no regime simplificado, considera-se rendimento bruto o resultante da aplicação dos coeficientes previstos no nº 2 do artigo 31º do CIRS. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

3 - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das restantes regras de determinação do rendimento da categoria B previstas no CIRS, no âmbito do regime simplificado.

4 - Tratando-se de rendimentos de categoria B, nos termos do CIRS, enquadrados no regime de contabilidade organizada, considera-se rendimento bruto o resultante do lucro apurado.

### **Artigo 5º**

#### **Rendimento anual bruto corrigido**

1 - O RABC é o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, corrigido pelos seguintes factores:

a) Total dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do artigo anterior, auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano;

b) Número de dependentes do agregado familiar do arrendatário e das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano;

c) Número de pessoas do agregado familiar portadoras de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

2 - O RAB do agregado familiar do arrendatário é corrigido através da soma dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos previstos no artigo anterior, auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano.

3 - A correcção do RAB do agregado familiar do arrendatário em função do número de dependentes é feita através da dedução ao RAB do agregado familiar do arrendatário corrigido nos termos do número anterior do valor correspondente a 0,5 da RMNA, por cada dependente.

4 - Se no agregado familiar existir pessoa portadora de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, é deduzido ao RAB corrigido nos termos do nº 2 o valor correspondente a 0,5 da RMNA, cumulável com a correcção prevista no número anterior, por cada indivíduo nestas condições.

5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 7, a declaração da qual conste o valor do RABC do agregado familiar do arrendatário é emitida pelo serviço de finanças competente, a pedido do arrendatário, para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

6 - A emissão da declaração prevista no número anterior depende da apresentação, pelo requerente, de autorização dos membros do agregado familiar e das pessoas a que se refere a alínea a) do n.º 1. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

7 - Tratando-se de contrato de arrendamento a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º, o serviço de finanças competente emite, a pedido do senhorio ou do arrendatário, declaração de que o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5



ou 15 RMNA, para os efeitos previstos nos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

8 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 5 e 7, as declarações aí previstas não podem, em caso algum, revelar dados relativos à situação tributária protegidos pelo dever de confidencialidade estabelecido na Lei Geral Tributária, designadamente através da discriminação dos rendimentos pelos respectivos titulares. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

9 - Os modelos dos pedidos e das declarações previstos nos n.os 5 e 7 são aprovados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, das autarquias locais e da habitação. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

### **CAPÍTULO III**

#### **Atribuição do subsídio de renda**

##### **Artigo 6.º**

##### **Condições de atribuição do subsídio de renda**

Têm direito a subsídio de renda, em alternativa, o arrendatário de contrato a que se refere o nº 2 do artigo 1.º: *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

- a) Cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA;
- b) Com idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA.

##### **Artigo 7.º**

##### **Requerimento de atribuição do subsídio de renda**

1 - O arrendatário solicita a atribuição do subsídio de renda junto dos serviços de segurança social da área da sua residência.

2 - O modelo de requerimento de atribuição do subsídio de renda, a sua forma de entrega, os elementos obrigatórios e os procedimentos relativos à recepção, análise e avaliação dos pedidos são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da habitação e da segurança social. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

3 - O Instituto Nacional de Habitação (INH) comunica ao requerente a decisão sobre a atribuição do subsídio de renda no prazo de 45 dias a contar da data de apresentação do requerimento, devidamente instruído.

4 - A atribuição, renovação e manutenção do subsídio de renda depende da autorização pelo requerente, pelos membros do agregado familiar e pelas pessoas a que se refere a alínea a) do nº 1 do artigo 5.º ao IHRU, I.P., para o acesso à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, relevante para efeitos de atribuição do subsídio. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

5 - A falta de autorização pelo requerente ao acesso à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, a que se refere o número anterior, bem como a não apresentação de um dos elementos obrigatórios previstos na portaria a que se refere o nº 2, determinam a rejeição liminar do pedido. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

##### **Artigo 7.º-A** *(aditado pelo DL 266-C/2012, de 31/12)*

##### **Repercussão do pedido de atribuição do subsídio de renda no aumento da renda**

1 - O pedido de atribuição do subsídio, quando comunicado ao senhorio, determina que o aumento seguinte do valor da renda só vigora a partir do mês subsequente ao da comunicação ao senhorio, pelo arrendatário, da concessão do subsídio de renda, havendo lugar a recuperação, pelo senhorio, dos montantes em atraso.

2 - Sob pena de ser obrigado a indemnizar pelos danos causados pela sua omissão, o arrendatário comunica ao senhorio a decisão sobre a concessão do subsídio de renda, no prazo de 15 dias após dela ter conhecimento.

### **Artigo 8º**

#### **Indeferimento da atribuição do subsídio de renda**

1 - O requerimento de atribuição do subsídio de renda é indeferido quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

- a) A renda base calculada seja de valor igual ou superior ao da renda actualizada;
- b) O arrendatário, o cônjuge ou a pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos, residindo na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limítrofes, seja proprietário de imóvel para habitação nesses concelhos ou limítrofes ou, residindo no respectivo concelho, quanto ao resto do País, seja proprietário de imóvel para habitação nesse concelho, que se encontre desocupado, adquirido após o início do contrato de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão *mortis causa*;
- c) O arrendatário forneça na habitação arrendada serviços de hospedagem ou subarrende parte ou a totalidade da mesma.

2 - Não há lugar à atribuição de subsídio de renda sempre que:

- a) A renda seja actualizada nos termos do artigo 45º da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua redacção originária; *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*
- b) O montante do subsídio de renda mensal seja inferior a 5% da RMMG.

### **Artigo 9º**

#### **Cumulação de subsídios**

1 - O subsídio de renda atribuído no âmbito do presente decreto-lei não é cumulável com qualquer outro de idêntica natureza ou finalidade.

2 - *(revogado pelo DL 266-C/2012, de 31/12. Dizia:)* A concessão do subsídio de renda previsto no presente decreto-lei determina a cessação imediata do direito atribuído nos termos do disposto no artigo 23º do Decreto-Lei nº 283/2003, de 8 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei nº 42/2006, de 23 de Fevereiro.

### **Artigo 10º**

#### **Taxa de esforço**

1 - A  $T_x$  é o valor em percentagem, arredondado às décimas, que resulta da seguinte fórmula:  $T_x = [10 \times (RABC \text{ do agregado familiar} / RMNA)] / 100$ .

2 - Quando a taxa de esforço, referida no número anterior, seja inferior a 15% ou superior a 30%, é corrigida através do seu aumento ou redução para os limites referidos anteriormente.

### **Artigo 11º**

#### **Montante do subsídio**

1 - O montante do subsídio é igual à diferença entre o valor da renda nova e o valor da renda base calculada.

2 - Quando o valor da renda cessante seja igual ou superior ao da renda base calculada, o montante do subsídio é igual à diferença entre o valor da renda nova e o valor da renda cessante.

3 - O montante do subsídio de renda mensal não pode ultrapassar o valor correspondente a uma RMMG.

## **Artigo 12º**

### **Pagamento**

1 - O subsídio de renda é pago mensalmente aos respectivos titulares ou aos seus representantes legais.

2 - O subsídio de renda pode ainda ser pago às pessoas ou entidades que prestem assistência aos titulares do direito, desde que sejam consideradas idóneas pelo INH, quando os titulares do subsídio de renda:

a) Sejam incapazes e se encontrem a aguardar a nomeação do respectivo representante legal;

b) Se encontrem impossibilitados de modo temporário ou permanente de receber a prestação, por motivos de doença, ou se encontrem internados em estabelecimentos de apoio social ou equiparados.

3 - O pagamento é efectuado através de transferência bancária, salvo se for indicada outra forma de pagamento.

## **Artigo 13º**

### **Duração**

1 - O subsídio de renda é devido a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento inicial de atribuição do subsídio, é atribuído por 12 meses e é renovável por iguais períodos, caso se mantenham os pressupostos da sua atribuição.

2 - A renovação do subsídio é feita automaticamente, tendo em conta o aumento de renda e aditando-se ao RABC o valor da inflação, salvo se ocorrer uma alteração de circunstâncias, nos termos previstos no artigo seguinte.

## **Artigo 14º**

### **Alteração de circunstâncias**

1 - O titular do direito ao subsídio comunica aos serviços de segurança social da área da sua residência qualquer alteração dos pressupostos de atribuição do subsídio, designadamente a alteração do nível de rendimentos igual ou superior a 5%, da composição do agregado familiar ou dos factores de correcção do RABC, nos termos do modelo de requerimento referido no nº 2 do artigo 7º.

2 - A obrigação de comunicação prevista no número anterior é cumprida no prazo de 15 dias a contar da data da ocorrência dos factos.

3 - No prazo de 45 dias a contar da data da apresentação do requerimento de alteração de circunstâncias previsto no nº 1, devidamente instruído, o INH comunica ao titular do direito ao subsídio a decisão, a qual produz efeitos a partir do mês seguinte ao da apresentação do requerimento.

4 - Em caso de morte do titular do subsídio, se a sua posição contratual se transmitir para quem reúna os pressupostos para a manutenção do subsídio de renda, o transmissário comunica este facto aos serviços de segurança social, nos mesmos termos e prazos referidos nos números anteriores, sob pena de caducidade do subsídio.

5 - Para efeitos do disposto neste artigo, segue-se o procedimento de atribuição do subsídio de renda, com as devidas adaptações.

## **Artigo 15º**

### **Fiscalização e reavaliação oficiosa**

1 - Cabe ao INH a fiscalização do cumprimento das normas previstas no presente decreto-lei.

2 - O titular do direito a subsídio de renda é obrigado a apresentar todos os meios probatórios solicitados pelos serviços de segurança social e pelo INH no prazo de 15 dias úteis a contar da data da recepção da notificação para o efeito.

3 - Sem prejuízo da fiscalização da situação dos beneficiários, sempre que se justifique, o INH procede à reavaliação dos pressupostos de manutenção do subsídio de renda, de dois em dois anos.

4 - As falsas declarações, as omissões ou outros factos relativos aos deveres do beneficiário, conducentes à obtenção ilícita do subsídio de renda, determinam a cessação imediata do pagamento do subsídio, dando lugar à restituição de subsídios indevidamente pagos, sem prejuízo do apuramento de responsabilidade penal a que possa haver lugar.

#### **Artigo 16º** *(redacção integral do DL 266-C/2012, de 31/12)*

##### **Caducidade do subsídio de renda**

O direito ao subsídio de renda caduca:

a) Por morte do titular, salvo no caso de transmissão do arrendamento para quem reúna os pressupostos de manutenção do subsídio de renda, nos termos do n.º 4 do artigo 14.º;

b) Com o vencimento da primeira renda actualizada ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

#### **Artigo 17º**

##### **Gestão e cooperação entre as entidades participantes**

1 - A análise e decisão acerca da atribuição do subsídio de renda ou da sua manutenção e a gestão do subsídio de renda compete ao INH.

2 - Os serviços de segurança social procedem à instrução dos pedidos de atribuição do subsídio de renda e das comunicações de alteração de circunstâncias e enviam ao INH o conjunto de informações relevantes de modo a habilitá-lo para a tomada de decisão final, preferencialmente através de comunicação electrónica, no prazo de 15 dias a contar da data da apresentação do requerimento devidamente instruído.

3 - O INH promove a articulação com as entidades e serviços competentes para comprovar as condições de que depende a atribuição e manutenção do subsídio de renda, podendo aceder à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, relevante para efeitos de atribuição do subsídio de renda, designadamente para verificar se o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 RMNA.

4 - O acesso e a troca de informações, nomeadamente a confirmação e a informação dos dados referidos nos números anteriores, são efectuados através do recurso aos meios informáticos, assegurando-se sempre a protecção dos dados em causa.

#### **Artigo 18º**

##### **Encargos**

1 - As verbas necessárias ao pagamento dos subsídios de renda, nos termos previstos no presente decreto-lei, são inscritas no Orçamento do Estado e transferidas da Direcção-Geral do Tesouro para a Caixa Geral de Depósitos no 1º mês do trimestre a que respeitam, mediante comunicação pelo INH dos elementos relativos à sua atribuição.

2 - Até 31 de Janeiro de cada ano, a Caixa Geral de Depósitos deve apresentar a conta referente ao pagamento dos subsídios durante o ano anterior, procedendo-se às compensações a que haja lugar.

3 - As verbas referentes a despesas de administração realizadas pelos serviços da segurança social, designadamente as referentes ao pessoal afecto à execução do presente decreto-lei, são inscritas no orçamento do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e são transferidas para o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) no 1º mês do trimestre a que respeitam.

4 - Até ao dia 31 de Janeiro de cada ano, o IGFSS apresenta a conta referente às respectivas despesas de administração do ano anterior, procedendo-se às compensações a que haja lugar.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Disposições finais e transitórias** *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

##### **Artigo 19º** *(redacção integral do DL 266-C/2012, de 31/12)*

##### **Ano civil relevante**

1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o agregado familiar, a RMNA e os fatores de correção do RAB para efeitos de aplicação do presente decreto-lei são os existentes no ano civil anterior:

a) À invocação, pelo arrendatário junto do senhorio, de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA;

b) A cada posterior comunicação anual do RABC do respetivo agregado familiar, pelo arrendatário junto do senhorio.

2 - Tratando-se de contrato de arrendamento a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º, o agregado familiar, a RMNA e os fatores de correção do RAB relevantes para efeitos de aplicação do presente decreto-lei são os existentes no ano civil anterior:

a) À invocação, pelo arrendatário junto do senhorio, de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco ou a três RMNA;

b) A cada posterior comunicação anual do RABC do respetivo agregado familiar, pelo arrendatário junto do senhorio;

c) À data da apresentação do modelo de requerimento de atribuição do subsídio de renda ou de alteração de circunstâncias.

##### **Artigo 19.º-A** *(aditado pelo DL 266-C/2012, de 31/12)*

##### **Disposições transitórias**

1 - Durante o ano de 2012, o arrendatário pode, na resposta a que se refere o artigo 31.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, comunicar ao senhorio, para efeitos de invocação de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, que o agregado familiar, a RMNA e os fatores de correção do RAB relevantes para o apuramento do RABC são os existentes no ano de 2012.

2 - No caso previsto no número anterior, o arrendatário remete obrigatoriamente ao senhorio o documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente, do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar, no prazo de 60 dias a contar da notificação da liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares relativo ao ano de 2012, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, sob pena de não poder

prevalecer-se do regime previsto para o arrendatário que invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA.

3 - Quando for atualizada, a renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor, havendo lugar à recuperação do aumento do valor da renda que seria devido desde o 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo senhorio, da comunicação feita nos termos do n.º 1, sendo tal valor calculado:

a) De acordo com os critérios previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quando o RABC do agregado familiar do arrendatário for inferior a cinco RMNA;

b) De acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, nos demais casos.

4 - O montante a pagar a título de recuperação do aumento do valor da renda calculado nos termos do número anterior não pode ultrapassar, em cada mês, um valor superior a metade do valor mensal da renda atualizada, salvo acordo entre as partes ou quando se verifique a cessação do contrato, importando esta última situação o vencimento imediato de todo o valor em dívida.

5 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4, o arrendatário responde pelos danos que culposamente causar ao senhorio nos seguintes casos:

a) Se não remeter, ao senhorio, o documento comprovativo do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar relativo a 2012 no prazo previsto no n.º 2;

b) Se o RABC do seu agregado familiar relativo a 2012 for superior em mais de 20% a cinco RMNA.

6 - Nos casos previstos no número anterior, o valor da indemnização 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 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

7 - As sanções previstas na parte final do n.º 2 e na alínea a) do n.º 5 não se aplicam nos casos em que a falta de remessa, ao senhorio, do documento comprovativo do qual conste o valor do RABC, no prazo aí previsto, não seja imputável ao arrendatário.

8 - Quando o ano civil relevante for o de 2012, o RABC é apurado tendo em consideração a suspensão do pagamento dos subsídios de férias e de Natal ou de quaisquer prestações correspondentes aos 13.º e, ou, 14.º meses, estabelecida pelo artigo 21.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.

9 - O disposto nos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, ao arrendatário que, durante o ano de 2013, invocar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, enquanto o serviço de finanças competente não puder emitir o documento comprovativo do qual conste o valor do RABC relativo ao ano de 2012.

10 - Quando o ano civil relevante for o de 2013 ou outro ano posterior em que vigore a suspensão do pagamento do subsídio de férias ou de quaisquer prestações correspondentes ao 13.º mês, como medida excepcional de estabilidade orçamental no âmbito do Programa de Assistência Económica e Financeira, o RABC relativo ao ano civil relevante nos termos do artigo anterior é apurado tendo em consideração a referida suspensão.

**Artigo 20º**

**Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no 30º dia seguinte ao da sua publicação.

\*\*\*

## **Decreto-Lei nº 160/2006**

**de 8 de Agosto**

**(Estabelece os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que deve obedecer a sua celebração)**

*[Redacção actualizada, após DL 266-C/2012, de 31/12]*

Tendo sido aprovado o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, importa publicar os diplomas necessários à sua completa aplicação. Entre esses encontra-se o decreto-lei que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração, previsto no nº 2 do artigo 1070º do Código Civil, na redacção que lhe foi dada pelo NRAU, o qual agora se publica.

A matéria do presente decreto-lei corresponde à que era tratada nos artigos 8º e 9º do RAU, sendo objecto de diploma autónomo em virtude da revogação daquele. Trata-se de matéria procedimental que não deve integrar o texto do Código Civil, o qual não se dedica a semelhante pormenorização a propósito de qualquer outro tipo contratual.

O presente decreto-lei estabelece que às partes é dada ampla liberdade na conformação do contrato de arrendamento, sendo poucos os elementos que dele necessariamente devem constar. Assim, são elementos suficientes para a celebração de um contrato de arrendamento - necessariamente reduzido a escrito quando de duração superior a seis meses - os seguintes: a identidade das partes, a identificação do local arrendado, a existência da licença de utilização, o valor da renda e a data da celebração. Com apenas estes elementos é possível a celebração de um contrato perfeito, pois o Código Civil estabelece um conjunto adequado de disposições supletivas, regulando os aspectos não contemplados expressamente pelas partes. Em casos particulares, devem ser inseridas outras cláusulas contratuais, por exemplo, a referência ao regulamento de condomínio, quando existente.

Continua a exigir-se a licença de utilização para se poder dar de arrendamento um prédio urbano ou uma fracção autónoma, explicitando-se que compete às câmaras municipais a aplicação das coimas resultantes da falta dessa licença. Por forma a garantir a harmonia do sistema jurídico, explicita-se que esta exigência só se coloca em relação aos edifícios de construção posterior a 1951, data em que foram criadas as licenças de utilização. Para os edifícios anteriores, só a alteração da sua utilização ou o arrendamento para fim não habitacional são sujeitos a autorização.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense, a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas, a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Assim:

Nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 198º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### **Artigo 1º**



## **Objecto**

O presente decreto-lei regula os elementos do contrato de arrendamento urbano e os requisitos a que obedece a sua celebração, conforme previsto no nº 2 do artigo 1070º do Código Civil. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

## **Artigo 2º**

### **Conteúdo necessário**

Do contrato de arrendamento urbano deve constar:

- a) A identificação das partes, indicando os seus nomes, números de identificação civil e de identificação fiscal e, quando aplicável, naturalidade, data de nascimento e estado civil; *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*
- b) O domicílio ou a sede do senhorio; *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*
- c) A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;
- d) O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade;
- e) A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do artigo 5º;
- f) O quantitativo da renda;
- g) A data da celebração.

## **Artigo 3º**

### **Conteúdo eventual**

1 - O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, quando aplicável:

- a) A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;
- b) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;
- c) O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissos;
- d) O regime da renda, ou da sua actualização;
- e) O prazo;
- f) A existência de regulamento da propriedade horizontal;
- g) O domicílio convencionado; *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*
- h) Quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão para regulamento anexo.

2 - Devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes os regulamentos a que se referem as alíneas f) e h) do número anterior e um documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no nº 2 do artigo 1043º do Código Civil. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

3 - Para o efeito do disposto na alínea g) do n.º 1, o domicílio convencionado do arrendatário, ainda que não coincida com o endereço do imóvel arrendado, constitui o local para o qual lhe devem ser remetidas as comunicações e notificações relativas ao contrato de arrendamento. *(redacção do DL 266-C/2012, de 31/12)*

## **Artigo 4º**

### **Omissão de elementos**

A falta de algum ou alguns dos elementos referidos nos artigos 2º e 3º não determina a invalidade ou a ineficácia do contrato, quando possam ser supridas nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos.

#### **Artigo 5º**

##### **Licença de utilização**

1 - Só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestada pela licença de utilização.

2 - O disposto no número anterior não se aplica quando a construção do edifício seja anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38 382, de 7 de Agosto de 1951, caso em que deve ser anexado ao contrato documento autêntico que demonstre a data de construção.

3 - Quando as partes aleguem urgência na celebração do contrato, a licença referida no n.º 1 pode ser substituída por documento comprovativo de a mesma ter sido requerida com a antecedência mínima prevista na lei.

4 - A mudança de finalidade e o arrendamento para fim não habitacional de prédios ou fracções não licenciados devem ser sempre previamente autorizados pela câmara municipal.

5 - A inobservância do disposto nos nºs 1 a 4 por causa imputável ao senhorio determina a sujeição do mesmo a uma coima não inferior a um ano de renda, observados os limites legais estabelecidos pelo Decreto-Lei nº 433/82, de 27 de Outubro, salvo quando a falta de licença se fique a dever a atraso que não lhe seja imputável.

6 - A coima prevista no número anterior constitui receita do município, competindo a sua aplicação ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

7 - Na situação prevista no nº 5, o arrendatário pode resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais.

8 - O arrendamento para fim diverso do licenciado é nulo, sem prejuízo, sendo esse o caso, da aplicação da sanção prevista no nº 5 e do direito do arrendatário à indemnização.

9 - Não se aplica o disposto nos números anteriores aos arrendamentos que tenham por objecto espaços não habitáveis nem utilizáveis para comércio, indústria ou serviços, nomeadamente para afixação de publicidade ou outro fim limitado.

#### **Artigo 6º**

##### **Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

\*\*\*

## **Decreto-Lei nº 161/2006**

**de 8 de Agosto**

**(Regula as comissões arbitrais municipais - CAM)**

A Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), reformando profundamente esta área do ordenamento jurídico. O NRAU contém o quadro essencial do Regime do Arrendamento Urbano, remetendo-se para legislação complementar o tratamento de aspectos que, por motivos de técnica legislativa, não devem integrar o diploma principal. Entre esses diplomas complementares encontra-se o diploma que regula as comissões arbitrais municipais, previstas no artigo 49º do NRAU e que ora se publica.

Pretende-se que as comissões arbitrais municipais (CAM) desempenhem um papel de relevo na aplicação do NRAU, sobretudo no que concerne ao regime transitório destinado aos contratos de arrendamento mais antigos.

A relação arrendatícia, sobretudo nos contratos que vigoram há mais tempo, é fonte frequente de conflito entre as partes, sendo desejável a criação de meios de resolução desses conflitos alternativos aos tribunais. Assim, as CAM terão competência para dirimir alguns tipos de conflitos, nomeadamente os relativos a obras e à efectiva utilização do locado. Essa competência não abrange, em caso algum, a possibilidade de determinar a cessação do contrato.

As CAM desempenham também funções essenciais na determinação do nível de conservação do locado para efeito de actualização da renda. Cabe à CAM de cada município receber os pedidos de determinação, encaminhá-los para os técnicos que efectuarão as vistorias necessárias e comunicar os resultados aos interessados. As CAM coordenam todo o processo de determinação do coeficiente de conservação, o qual tem reflexos no valor da renda a pagar.

As CAM desempenham ainda funções relevantes em matéria de recolha e encaminhamento de informação, de forma a permitir a monitorização da aplicação prática do NRAU.

De molde a permitir que a aplicação efectiva do NRAU seja possível de forma atempada em todo o território nacional, prevê-se que, transitoriamente, enquanto as CAM não estiverem instaladas em cada município, os municípios possam desempenhar algumas das funções que àquelas são atribuídas, designadamente a promoção da determinação do coeficiente de conservação.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense e a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas e a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Assim:

Nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 198º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### **SECÇÃO I**

#### **Composição e funcionamento**

##### **Artigo 1º**

## **Objecto**

O presente decreto-lei regula as comissões arbitrais municipais, adiante designadas por CAM, previstas no artigo 49º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.

## **Artigo 2º**

### **Natureza das comissões arbitrais municipais**

As CAM são entidades oficiais não judiciárias com autonomia funcional.

## **Artigo 3º**

### **Dever de colaboração**

1 - As autoridades administrativas têm o dever de colaborar com as CAM no exercício das suas atribuições.

2 - O dever de colaboração incumbe igualmente às pessoas singulares e colectivas que para tal sejam solicitadas.

## **Artigo 4º**

### **Constituição das comissões arbitrais municipais**

1 - Cada CAM é constituída por:

a) Um representante da câmara municipal, que preside;

b) Um representante do serviço de finanças;

c) Um representante dos senhorios, nomeado pelas associações de senhorios;

d) Um representante dos arrendatários habitacionais, nomeado pelas associações de arrendatários;

e) Um representante dos arrendatários não habitacionais, podendo este ser nomeado por associações representativas de interesses económicos;

f) Um representante da Ordem dos Engenheiros;

g) Um representante da Ordem dos Arquitectos;

h) Um representante da Ordem dos Advogados;

i) Nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e nos municípios com mais de 100 000 habitantes, podem ser cooptados pela comissão um a três cidadãos com especial qualificação nos domínios da habitação ou da reabilitação urbana.

2 - Caso as associações representativas dos senhorios ou dos arrendatários não cheguem a acordo quanto aos representantes que lhes compete indicar, cabe à câmara municipal indicar os representantes de entre aqueles que tiverem sido propostos.

## **Artigo 5º**

### **Designação dos membros**

1 - Os membros da CAM são nomeados pela entidade que representam, sendo a sua designação inicial efectuada no prazo de 30 dias a contar de solicitação efectuada nos termos do número seguinte.

2 - Após a designação pela câmara municipal do seu representante, compete a este, como presidente e no prazo de oito dias, solicitar às demais entidades representadas na CAM as designações necessárias.

3 - Em caso de falta de designação por uma ou mais entidades, a CAM considera-se constituída desde que tenham sido designados cinco dos seus elementos, incluindo necessariamente o representante do serviço de finanças.

## **Artigo 6º**

### **Substituição**

Os membros da CAM prestam serviço por tempo indeterminado, podendo ser substituídos:

- a) Quando apresentem pedido de escusa ou aleguem impedimento;
- b) Quando faltarem, sem justificação, a três sessões seguidas ou cinco interpoladas;
- c) Por iniciativa da entidade que os haja designado.

## **Artigo 7º**

### **Reuniões**

1 - A CAM reúne sempre que o julgue conveniente, estando presente a maioria dos seus membros.

2 - Na falta do presidente, este é substituído pelo vogal designado pelo serviço de finanças.

3 - Na falta do secretário, o presidente designa, de entre os membros da CAM, quem o substitua.

4 - As deliberações são tomadas por maioria, tendo o presidente, em caso de empate, voto de qualidade.

5 - Ao funcionamento das CAM aplica-se o disposto no Código do Procedimento Administrativo sobre o funcionamento dos órgãos colegiais em tudo o que não contrariar o presente decreto-lei.

6 - Na primeira reunião são escolhidos, por maioria absoluta de votos, os elementos que exercem funções de árbitro.

## **Artigo 8º**

### **Membros**

1 - Os membros da CAM desempenham as suas funções com imparcialidade e independência técnica.

2 - Os membros da CAM consideram-se domiciliados no local onde esta tiver a sede.

3 - Os membros da CAM previstos nas alíneas c) a i) do nº 1 do artigo 4º são remunerados mediante senhas de presença.

## **Artigo 9º**

### **Senhas de presença**

1 - Os membros da CAM cuja remuneração seja feita mediante senhas de presença têm direito a uma senha de presença por cada reunião, no valor correspondente a 2% do valor base da remuneração do presidente da câmara municipal.

2 - O pagamento das senhas de presença é encargo do município.

## **Artigo 10º**

### **Impedimentos**

1 - Os membros da CAM estão impedidos de intervir em qualquer assunto relativo a prédios próprios ou em que seja interessada, a qualquer título, entidade de que sejam administradores ou colaboradores, ou a prédios em que sejam interessados seus ascendentes, descendentes ou parentes e afins até ao 4º grau da linha colateral.

2 - Os actos realizados em violação do disposto no número anterior são anulados pela CAM oficiosamente ou a requerimento dos interessados.

## **Artigo 11º**

### **Apoio logístico e técnico**

- 1 - As instalações e os meios administrativos de apoio, humanos ou materiais, necessários ao funcionamento das CAM são assegurados pelo município.
- 2 - No desenvolvimento da sua actividade, as CAM podem ser apoiadas tecnicamente pelo Instituto Nacional da Habitação, podendo ser celebrados protocolos de cooperação para o efeito.

## **SECÇÃO II**

### **Competência**

#### **Artigo 12º**

##### **Competência territorial**

- 1 - As CAM exercem a sua competência na área do município onde têm sede, sendo a competência territorial aferida em função da localização do prédio.
- 2 - Nos municípios com mais de 100 000 habitantes, pode ser criada, quando se justifique, mais de uma CAM, com competências numa ou mais freguesias, nos termos a definir por decisão da câmara municipal.
- 3 - A faculdade conferida no número anterior está dependente, no que respeita à divisão territorial, da sua conjugação territorial com os serviços locais de finanças.

#### **Artigo 13º**

##### **Competência material**

As CAM têm funções administrativas, decisórias e de acompanhamento, nos termos dos artigos seguintes.

#### **Artigo 14º**

##### **Competência administrativa**

Compete às CAM, no exercício das suas funções administrativas:

- a) Promover a determinação do nível e do coeficiente de conservação dos prédios;
- b) Indicar os técnicos responsáveis pela determinação do nível de conservação, nos termos do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto;
- c) Definir, a requerimento dos interessados, as obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.

#### **Artigo 15º**

##### **Determinação do coeficiente de conservação**

- 1 - A determinação do coeficiente de conservação do locado tem por base o nível de conservação resultante da ficha de verificação do estado de conservação do edifício, nos termos da portaria a que se refere o nº 2 do artigo 1º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto.
- 2 - Na determinação do coeficiente de conservação aplicável a cada caso, a CAM tem em consideração as seguintes circunstâncias:
  - a) A conservação do prédio dever-se a obras efectuadas licitamente pelo arrendatário, caso em que se aplica o coeficiente de conservação imediatamente inferior ao correspondente estado de conservação;
  - b) A degradação do prédio dever-se a actuação ilícita do arrendatário, ou a falta de manutenção por este quando o dever de manutenção lhe assistisse, caso em que se aplica coeficiente de conservação superior, determinado de acordo com a equidade;

c) Ambas as partes terem efectuado obras de conservação, caso em que o coeficiente de conservação é determinado de acordo com a equidade, sendo intermédio em relação ao coeficiente correspondente ao nível de conservação e ao coeficiente imediatamente inferior.

3 - Para a definição do coeficiente de conservação a CAM pode solicitar às partes informação relativa às circunstâncias referidas nas alíneas do número anterior.

4 - A determinação do nível e do coeficiente de conservação é válida durante três anos.

### **Artigo 16º**

#### **Definição das obras necessárias**

1 - Quando da avaliação resulte um nível de conservação mau ou péssimo, tanto o senhorio como o arrendatário podem requerer à CAM a descrição das obras a efectuar para se atingir o nível médio.

2 - O senhorio pode ainda requerer:

a) Sendo atribuído ao prédio nível médio ou bom, a descrição das obras necessárias para se atingir nível superior;

b) A indicação da necessidade de desocupação do locado pelo arrendatário durante a realização das obras.

### **Artigo 17º**

#### **Competência decisória**

1 - Compete à CAM decidir:

a) As reclamações relativas à determinação do coeficiente de conservação;

b) As questões levantadas por senhorios ou arrendatários relativas a obras a realizar no locado, nomeadamente quanto a responsabilidade, custo, compensação com o valor da renda, necessidade de desocupação e adequação do realojamento;

c) A falta de utilização do locado, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 45º e na alínea a) do artigo 56º do NRAU;

d) Outras matérias previstas na lei.

2 - Para a decisão de cada procedimento é sorteado um árbitro de entre os elementos da CAM a quem tenham sido atribuídas essas funções, o qual pode solicitar aos demais membros da CAM a colaboração que entenda útil.

3 - Nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e nos municípios com mais de 100 000 habitantes, a CAM pode, quando o número de pedidos de arbitragem o justifique, recorrer a pessoas que não a integrem para desempenhar as funções de árbitro.

4 - As decisões proferidas pela CAM têm o valor de decisões arbitrais e delas cabe recurso para o tribunal de comarca.

5 - O recurso referido no número anterior tem efeito meramente devolutivo e conhece matéria de facto e de direito.

### **Artigo 18º**

#### **Procedimento decisório**

1 - O procedimento inicia-se pela apresentação de requerimento escrito, com indicação do nome e do domicílio do senhorio e do arrendatário, bem como do local arrendado, contendo a exposição sucinta dos factos e o pedido e a indicação do valor atribuído à questão.

2 - O requerimento pode ser subscrito simultaneamente pelo senhorio e pelo arrendatário, contendo neste caso a exposição das posições de ambas as partes.

- 3 - O mesmo procedimento pode ser usado por um senhorio em relação a vários arrendatários, quando as questões a resolver sejam idênticas para todos eles.
- 4 - Não sendo o requerimento subscrito por ambas as partes, a outra parte é citada para, em 10 dias, dizer o que lhe aprouver, sendo-lhe enviada cópia do requerimento apresentado.
- 5 - A resposta é apresentada por escrito, sendo imediatamente notificada à contraparte.
- 6 - As citações são efectuadas por via postal ou pessoalmente pelo funcionário; as notificações podem ser também efectuadas por telefone, telecópia, correio electrónico ou via postal e são dirigidas para o domicílio ou local de trabalho do citando ou notificando ou, no caso do arrendatário, para o local arrendado.
- 7 - Reunidas as posições das partes, ou esgotado o prazo de resposta, o processo é distribuído ao árbitro, o qual determina um dia para audiência e o faz notificar, não podendo esse dia distar mais de 15 dias da data da notificação.
- 8 - A audiência inicia-se com a tentativa de conciliação das partes, precedida, quando conveniente, de breve exposição sobre os termos do litígio.
- 9 - Se as partes chegarem a acordo, é este reduzido a escrito e assinado por todos os intervenientes, para imediata homologação pelo árbitro.
- 10 - Na falta de acordo, as partes apresentam imediatamente os meios de prova que entenderem, com o limite de três testemunhas apresentadas por cada parte.
- 11 - Quando o considere necessário à decisão, o árbitro pode determinar inspecção ao local, por si ou por membro da CAM por si designado, suspendendo-se a audiência até nova data.
- 12 - A falta do requerente equivale à desistência do pedido e a do requerido à sua confissão, excepto se, em três dias, a falta for justificada, caso em que se marcará nova, e última, data para a audiência.
- 13 - A decisão é proferida na audiência de julgamento e reduzida a escrito, dela constando uma sucinta fundamentação, sendo imediata e pessoalmente notificada às partes.

### **Artigo 19º**

#### **Acompanhamento**

Compete às CAM, no exercício das suas funções de acompanhamento:

- a) Recolher e tratar informação relativa ao estado de conservação dos prédios arrendados do município;
- b) Recolher e tratar informação relativa aos resultados das avaliações feitas;
- c) Informar os interessados acerca dos procedimentos relativos à actualização de rendas;
- d) Aprovar o relatório anual de actividades e avaliação elaborado pelo presidente e enviá-lo à assembleia municipal.

### **Artigo 20º**

#### **Taxas**

- 1 - São devidas taxas pela determinação do coeficiente de conservação, pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior e pela submissão de um litígio a decisão da CAM no âmbito da respectiva competência decisória.
- 2 - As taxas previstas no número anterior constituem receita municipal, a afectar ao funcionamento da CAM.



3 - As taxas previstas no n.º 1 têm os valores seguintes, se a assembleia municipal não fixar valores distintos:

a) 1 unidade de conta (UC), tal como definida no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 212/89, de 30 de Junho, pela determinação do coeficiente de conservação;

b) 0,5 UC pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior;

c) 1 UC pela submissão de um litígio a decisão da CAM.

4 - As taxas previstas nas alíneas a) e b) do número anterior são reduzidas a um quarto quando se trate de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira.

5 - Pela submissão de um litígio a decisão da CAM é devida metade da taxa por cada uma das partes, sendo o pagamento efectuado pelo requerente juntamente com a apresentação do requerimento inicial e pelo requerido no momento da apresentação da defesa.

6 - O pagamento das restantes taxas previstas neste artigo é efectuado simultaneamente com a apresentação do requerimento a que respeitem.

### **SECÇÃO III**

#### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 21.º**

##### **Norma transitória**

Enquanto não estiverem instaladas as CAM:

a) As competências administrativas e de acompanhamento previstas neste decreto-lei são atribuídas ao município;

b) Os litígios enquadráveis no n.º 1 do artigo 17.º são dirimidos, nos termos da legislação aplicável, pelos tribunais judiciais ou pelos julgados de paz, aplicando-se, quanto aos tribunais judiciais e com as necessárias adaptações, o regime previsto nos artigos 1.º a 5.º do anexo a que se refere o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 269/98, de 1 de Setembro.

#### **Artigo 22.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no 30.º dia seguinte ao da sua publicação.

\*\*\*

## **Decreto-Lei nº 1/2013**

**de 7 de Janeiro**

### **(Procede à instalação e à definição das regras de funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento)**

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

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

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

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

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

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

Neste sentido, foi criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ), o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), enquanto secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

Cumpra agora preceder à instalação e à definição das regras do funcionamento do BNA e do procedimento especial de despejo.

Nos casos em que o local arrendado constitua casa de morada de família, o requerente do procedimento especial de despejo deve indicar também como requerido, no requerimento de despejo, o cônjuge do arrendatário que não seja parte do contrato de arrendamento, devendo a sua notificação ser efetuada para o local arrendado.

Quando seja deduzido pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, este apenas pode ser deduzido contra os arrendatários e, tendo o arrendamento por objeto casa de morada de família, pode ainda ser deduzido contra os respetivos cônjuges. Não é, por isso, possível deduzir, no BNA, um pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, contra devedores subsidiários da obrigação do arrendatário.

Tendo ainda em consideração a celeridade e segurança da desocupação do locado, define-se que cada processo que corre no BNA apenas tem como objeto a desocupação de um imóvel, podendo haver lugar, no entanto, à desocupação de um conjunto de bens imóveis se os mesmos se encontrarem no mesmo concelho, se entre eles existir uma dependência funcional, como por exemplo tratando-se de imóvel para habitação e de garagem ou arrecadação descritos em frações autónomas distintas, e se as partes contratuais forem as mesmas.

A conversão do requerimento de despejo em título para desocupação do locado é efetuada por meios eletrónicos, com recurso a assinatura electrónica que respeite os requisitos previstos para a assinatura electrónica das notificações.

O BNA disponibiliza o título ao agente de execução, notário ou oficial de justiça designado, e notifica o requerente da constituição do título.

Convertido o requerimento de despejo em título para desocupação do locado ou tendo havido decisão judicial para desocupação do locado, e tendo sido formulado o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o requerente é notificado para, em 10 dias, juntar ao processo o comprovativo de pagamento da taxa de justiça respeitante à execução para pagamento de quantia certa.

No que à desocupação do locado diz respeito, constituindo o imóvel arrendado domicílio e caso o arrendatário não o desocupe de livre vontade ou incumpra o prazo acordado com o senhorio para a desocupação, é necessário prévia autorização judicial para a entrada. No entanto, nos casos de arrendamento para fins habitacionais em que não se encontrem pessoas e existam indícios de que o imóvel arrendado se encontra abandonado, por exemplo, nas situações em que o fornecimento de água ou de electricidade estiver interrompido há mais de dois meses, o receptáculo postal se encontre cheio ou pessoa residente na área do locado e com conhecimento direto confirme que o imóvel se encontra devoluto, a entrada no locado não carece de prévia autorização judicial. Nessas situações, previamente à entrada no imóvel arrendado, o agente de execução, notário ou oficial de justiça afixa no local aviso com dia e hora para entrada no imóvel, com antecedência não inferior a 20 dias, e confirma a existência de indícios de abandono, lavrando sempre auto de ambas as diligências.

O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem solicitar diretamente o auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário proceder ao arrombamento da porta e à substituição da fechadura ou sempre que seja oposta ou haja receio justificado de ser oposta alguma resistência. Posteriormente, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça, investe o senhorio na posse do imóvel, entregando-lhe os documentos e as chaves.

Só podem participar os agentes de execução e notários que tenham manifestado essa vontade junto da Câmara dos Solicitadores ou da Ordem dos Notários, respetivamente.

Prevê-se, também, o pagamento de taxa de justiça, nos termos do Regulamento das Custas Processuais, nos casos de apresentação do requerimento de despejo, de oposição, de pedido de autorização judicial para entrada imediata no domicílio, de pedido de suspensão da desocupação do locado apresentado pelo detentor, de pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação e respetiva contestação, bem como de apresentação da impugnação do título para desocupação do locado.

Por fim, remete-se para portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça as matérias relativas à forma e ao modelo de apresentação do requerimento de despejo, o momento em que se considera o requerimento apresentado, o regime da oposição e da prestação da respectiva caução e das demais peças processuais, o regime da lista de agentes de execução e notários participantes no procedimento especial de despejo, da designação, substituição e destituição do agente de execução ou notário e o regime de honorários e reembolso de despesas, as formas e o modo de pagamento da taxa de justiça, bem como o regime das notificações, comunicações e da tramitação eletrónica do procedimento.

Foram ouvidos o Conselho Superior da Magistratura, o Conselho Superior do Ministério Público, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Notários, a Câmara dos Solicitadores e o Sindicato dos Oficiais de Justiça.

Foi promovida a audição do Conselho Superior dos Tribunais Administrativos e Fiscais, da Associação Sindical dos Juizes Portugueses, do Sindicato dos Magistrados do Ministério Público e do Sindicato dos Funcionários Judiciais.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## **CAPÍTULO I**

### **Disposição geral**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

O presente decreto-lei procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento, adiante designado por BNA, e do procedimento especial de despejo, previstos nos artigos 15.º a 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro.

## **CAPÍTULO II**

### **Balcão Nacional do Arrendamento**

#### **Artigo 2.º**

##### **Balcão Nacional do Arrendamento**

Declara-se instalado o BNA, criado pelo artigo 15.º-A da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, como secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

### **Artigo 3.º**

#### **Mapa de pessoal**

O mapa de pessoal do BNA é definido por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da justiça.

### **Artigo 4.º**

#### **Receitas**

Cabe ao Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I.P. (IGFEJ, I.P.), arrecadar e administrar as verbas provenientes das taxas de justiça e multas, bem como de outro tipo de receita, respeitantes ao BNA.

## **CAPÍTULO III**

### **Procedimento especial de despejo**

#### **SECÇÃO I**

#### **Requerimento de despejo**

### **Artigo 5.º**

#### **Apresentação do requerimento de despejo**

1 - As formas de apresentação do requerimento de despejo pelo requerente e pelo seu mandatário, o modelo do requerimento de despejo na sua versão em papel e o momento em que se considera o requerimento apresentado são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

2 - O requerimento deve ser acompanhado dos documentos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 15.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, bem como da comunicação prevista no n.º 5 do mesmo artigo, sob pena de recusa.

### **Artigo 6.º**

#### **Cônjuge do arrendatário**

1 - Nos termos do n.º 3 do artigo 15.º-B da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e nos casos em que o local arrendado constitua casa de morada de família, o requerente deve indicar também como requerido, no requerimento de despejo, o cônjuge do arrendatário que não seja parte do contrato de arrendamento.

2 - A notificação ao cônjuge do arrendatário é efectuada para o local arrendado nos termos do n.º 3 do artigo 15.º-D da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

### **Artigo 7.º**

#### **Pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso**

O pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso só pode ser deduzido contra os arrendatários e, tendo o arrendamento por objeto casa de morada de família, deve ser também deduzido contra os respectivos cônjuges.

### **Artigo 8.º**

#### **Objeto do procedimento especial de despejo e recusa do requerimento**

1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, em cada procedimento especial de despejo apenas pode ser requerida a desocupação de um imóvel.

2 - Pode ser requerida a desocupação de um conjunto de bens imóveis se estes se encontrarem no mesmo concelho, se existir uma dependência funcional entre eles, designadamente quando se trate de imóvel para habitação e de garagem ou arrecadação descritos em frações autónomas distintas, e se as partes contratuais forem as mesmas.

3 - Nos casos previstos no número anterior:

a) O requerente deve identificar no seu requerimento de despejo apenas o bem principal, constando a informação relativa aos restantes bens dos contratos de arrendamento, os quais devem ser juntos ao referido requerimento; e

b) A renda indicada no requerimento de despejo deve corresponder à soma das rendas dos diversos imóveis.

4 - A omissão do número de identificação civil do requerido, quando este seja pessoa singular, não constitui motivo de recusa do requerimento sempre que o requerente declare que desconhece aquele número.

## **SECÇÃO II**

### **Oposição e outras peças processuais**

#### **Artigo 9.º**

##### **Oposição e caução**

1 - As formas de apresentação da oposição, bem como o modo de pagamento da caução devida com a apresentação da oposição nos termos do n.º 3 do artigo 15.º-F da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

2 - Compete exclusivamente ao tribunal, para o qual o BNA remete o processo após a apresentação da oposição, a análise dos requisitos da oposição, nomeadamente os previstos no n.º 4 do artigo 15.º-F da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

#### **Artigo 10.º**

##### **Outras peças processuais**

1 - São definidas por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça as formas de apresentação das seguintes peças processuais, as quais devem ser apresentadas exclusivamente junto do BNA:

a) Requerimento de autorização judicial para entrada imediata no domicílio, previsto no artigo 15.º-L da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

b) Requerimento de suspensão da desocupação do locado, previsto no n.º 3 do artigo 15.º-M da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

c) Pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, previsto no artigo 15.º-N da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

d) Impugnação do título para desocupação do locado, previsto no artigo 15.º-P da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

e) Desistência do pedido, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º-G da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

f) Outro requerimento ou ato processual que deva ser apresentado quando o procedimento esteja a correr junto do BNA.

2 - É da responsabilidade do BNA a remessa para tribunal, quando for caso disso, das peças processuais referidas no número anterior, devendo tal remessa, nos casos das alíneas a) a d) do número anterior, ser efetuada por via eletrónica e de forma automatizada.

### **SECÇÃO III**

#### **Título para desocupação do locado e pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas**

##### **Artigo 11.º**

#### **Conversão nos casos de pedido de diferimento da Desocupação de imóvel arrendado para habitação**

1 - Nos casos em que o requerido tenha apresentado, nos termos do artigo 15.º-N da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, o BNA só pode converter o requerimento de despejo em título de desocupação do locado após ser notificado da decisão judicial referente ao pedido de diferimento.

2 - Feita a conversão, o BNA disponibiliza a decisão judicial referida no número anterior ao agente de execução, notário ou oficial de justiça designado juntamente com o título de desocupação.

##### **Artigo 12.º**

#### **Execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas**

1 - Tendo o requerente, no requerimento de despejo, formulado pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o BNA, feita a conversão do requerimento de despejo em título para desocupação do locado ou proferida decisão judicial para desocupação do locado, deve:

a) Disponibilizar o título ou a decisão judicial nos termos do n.º 3 do artigo 15.º-E da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

b) Notificar o requerente para em 10 dias:

i) Juntar ao processo o comprovativo de pagamento da taxa de justiça respeitante à execução para pagamento de quantia certa;

ii) Indicar, caso ainda não o tenha feito e o pretenda fazer, ou caso o mandatário ainda não se tenha associado ao processo através do sistema informático CITIUS, mandatário que o represente na execução para pagamento de quantia certa, juntando a respetiva procuração.

2 - A não apresentação, no prazo de 10 dias, do documento previsto na subalínea i) da alínea b) do número anterior, é havida como desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, não prosseguindo o BNA com os trâmites necessários à execução para pagamento de quantia certa.

3 - Recebidos os elementos previstos na alínea b) do n.º 1, o BNA remete, por via eletrónica, o requerimento de despejo para o tribunal nele indicado, juntamente com o título ou a decisão judicial para desocupação do locado, o documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça ou da concessão de apoio judiciário e, se for caso disso, a procuração referida na subalínea ii) da alínea b) do n.º 1, valendo o conjunto destes documentos como requerimento executivo idóneo a iniciar a execução para pagamento de quantia certa.

4 - Efetuado o envio do requerimento executivo para o tribunal, o BNA remete ao requerente o comprovativo desse envio, juntamente com as referências necessárias para efetuar o pagamento dos honorários devidos ao agente de execução designado, nos termos da regulamentação relativa à remuneração do agente de execução nas execuções cíveis.

5 - Caso a designação do agente de execução tenha sido efetuada pelo BNA, são remetidos ao requerente, juntamente com elementos referidos no número anterior, os elementos de identificação e de contato do agente de execução.

6 - Nos casos em que o requerente tenha constituído mandatário no âmbito do procedimento especial de despejo, presume-se que o mesmo mantém o mandato para a execução para pagamento de quantia certa.

### **Artigo 13.º**

#### **Designação do agente de execução responsável pela execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas**

1 - Compete ao requerente, no requerimento de despejo, indicar o agente de execução responsável pela execução de quantia certa respeitante a rendas, encargos ou despesas em atraso.

2 - O BNA procede à designação eletrónica e automática do agente de execução quando:

a) O requerente não tenha designado, no requerimento de despejo, agente de execução para o efeito;

b) A designação efetuada pelo requerente não seja válida.

3 - A análise da validade da designação prevista na alínea b) do número anterior é efetuada no momento prévio à remessa para tribunal dos documentos previstos no n.º 3 do artigo anterior.

4 - A designação prevista no n.º 2 é efetuada no momento previsto no número anterior, de acordo com as regras para a designação do agente de execução ou notário nos casos de cumulação de pedidos de despejo e de pagamento de rendas, encargos ou despesas definidas em portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça, garantindo-se a aleatoriedade no resultado e a igualdade na distribuição do serviço, nos termos previstos no Código de Processo Civil.

### **SECÇÃO IV**

#### **Efetivação da desocupação e entrega do imóvel**

### **Artigo 14.º**

#### **Desocupação do locado e autorização para entrada imediata no domicílio**

1 - Carece de prévia autorização judicial a entrada imediata no imóvel arrendado para tomar posse sempre que o mesmo constitua domicílio e o requerido não o desocupe de livre vontade ou incumpra o acordo previsto no n.º 2 do artigo 15.º-J da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

2 - Nos casos de arrendamento para fins habitacionais em que o agente de execução, notário ou oficial de justiça verifique que no imóvel arrendado não se encontram pessoas e que existem indícios de que o mesmo se encontra abandonado, a entrada no imóvel não carece de prévia autorização judicial.

3 - Nos casos previstos no número anterior, previamente à entrada no imóvel arrendado o agente de execução, notário ou oficial de justiça afixa no local aviso com dia e hora para entrada no imóvel, com antecedência não inferior a 20 dias, e confirma a existência de indícios de abandono, lavrando sempre auto de ambas as diligências.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se existir indícios de abandono quando se verificarem, pelo menos, duas das seguintes circunstâncias:

a) O fornecimento de água ou de eletricidade encontrar-se interrompido há mais de dois meses;

b) O receptáculo postal encontrar-se cheio;

c) O imóvel encontrar-se devoluto, sendo tal situação confirmada por pessoa residente na área do locado e com conhecimento direto.

5 - Para além das situações previstas no n.º 3 do artigo 15.º-J da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem solicitar diretamente o auxílio das autoridades policiais sempre que seja oposta alguma resistência ou haja justificado receio de oposição de resistência, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 5 do artigo 840.º do Código de Processo Civil.

#### **Artigo 15.º**

##### **Entrega do imóvel**

1 - O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça investe o requerente na posse, entregando-lhe os documentos e as chaves, se os houver, e notifica os requeridos e quaisquer detentores para que respeitem e reconheçam o direito do requerente.

2 - Pertencendo a coisa em compropriedade a outros interessados, o requerente é investido na posse da sua quota-parte.

3 - Tratando-se da casa de habitação principal do requerido, sempre que se suscitem sérias dificuldades no realojamento do despejado, o agente de execução, notário ou oficial de justiça comunica antecipadamente o facto à câmara municipal e às entidades assistenciais competentes.

#### **Artigo 16.º**

##### **Notificação para remoção dos bens**

Nas situações previstas no n.º 1 do artigo 15.º-K da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, em que não tenha sido possível proceder à notificação do requerido para, no prazo de 30 dias, proceder à remoção dos seus bens móveis, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça afixa, na data em que procede ao arrolamento dos bens encontrados, a notificação na porta do imóvel, considerando-se o requerido notificado para efeitos do disposto no n.º 2 do mesmo artigo.

### **SECÇÃO V**

#### **Tramitação, comunicações, notificações e consulta do procedimento**

##### **Artigo 17.º**

##### **Tramitação, comunicações e notificações**

1 - A tramitação do procedimento especial de despejo é efetuada eletronicamente nos termos definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

2 - São ainda efetuadas por via eletrónica, nos termos definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça, as notificações realizada pelo BNA e as comunicações entre o BNA, os tribunais, os mandatários e os agentes de execução, notários ou oficiais de justiça.

#### **Artigo 18.º**

##### **Consulta do processo e disponibilização do título para desocupação do locado**

A forma de consulta do processo e o modo de disponibilização do título para desocupação do locado são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

### **SECÇÃO VI**

#### **Agentes de execução e notários**



### **Artigo 19.º**

#### **Intervenção de agentes de execução e notários no procedimento especial de despejo**

Só podem intervir no procedimento especial de despejo os agentes de execução e os notários que tenham manifestado essa vontade junto da Câmara dos Solicitadores ou da Ordem dos Notários, respetivamente.

### **Artigo 20.º**

#### **Regime dos agentes de execução e notários**

São definidas por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça as seguintes matérias respeitantes ao regime da intervenção dos agentes de execução e notários no procedimento especial de despejo:

- a) Designação do agente de execução ou notário pelo requerente;
- b) Designação do agente de execução ou notário pelo BNA;
- c) Regime da lista de agentes de execução e de notários participantes no procedimento especial de despejo;
- d) Regime de substituição do agente de execução ou notário;
- e) Regime de honorários e reembolso de despesas;
- f) Mecanismo de revisão da nota de honorários e despesas.

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposições complementares e finais**

#### **Artigo 21.º**

##### **Regime das custas processuais**

Ao procedimento especial de despejo, quer quando esteja a correr no BNA, quer quando esteja a correr no tribunal, aplica-se o Regulamento das Custas Processuais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 34/2008, de 26 de fevereiro, com as especificidades previstas nos artigos seguintes.

#### **Artigo 22.º**

##### **Taxas de justiça devidas**

1 - A taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo corresponde à taxa de justiça prevista na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para as execuções em que as diligências de execução não sejam realizadas por oficial de justiça.

2 - A taxa de justiça devida pela apresentação da oposição ao requerimento de despejo, bem como pela resposta a este, corresponde à taxa de justiça prevista na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para a oposição à execução ou à penhora.

3 - Pela apresentação do pedido de autorização judicial para entrada imediata no domicílio, nos termos do artigo 15.º-L da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, é devido o pagamento, pelo requerente, de taxa de justiça no valor de 0,2 UC.

4 - É calculada nos termos previstos na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para os «outros incidentes» a taxa de justiça devida nos seguintes casos:

a) Apresentação do pedido de suspensão da desocupação do locado apresentado pelo detentor, nos termos do artigo 15.º-M da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e respetiva resposta;

b) Apresentação do pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, nos termos do artigo 15.º-N da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e respetiva contestação;

c) Apresentação da impugnação do título para desocupação do locado, nos termos do artigo 15.º-P da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e respetiva oposição.

#### **Artigo 23.º**

##### **Pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo**

As formas de pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo são definidas por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

#### **Artigo 24.º**

##### **Pagamento da taxa de justiça noutras situações**

1 - Nos casos não previstos no artigo anterior, o pagamento da taxa de justiça devida é efetuada através da emissão de documento único de cobrança (DUC) e do respetivo pagamento, nos termos do Regulamento das Custas Processuais e da respetiva regulamentação.

2 - O pagamento efetuado nos termos do número anterior é comprovado pela junção do respetivo documento comprovativo à peça processual a que respeita.

#### **Artigo 25.º**

##### **Taxa de justiça no caso de despejo efectuado por oficial de justiça**

1 - Nos casos em que seja designado oficial de justiça para proceder à desocupação do locado, além do pagamento da taxa de justiça prevista no n.º 1 do artigo 22.º, é devido o pagamento de taxa de justiça no seguinte valor:

a) 1,75 UC, quando o procedimento tenha valor inferior a € 30 000;

b) 3,5 UC, quando o procedimento tenha valor igual ou superior a € 30 000.

2 - A taxa de justiça prevista no número anterior passa a ser devida logo que o requerente seja notificado para o seu pagamento ou com a notificação do BNA a informar o requerente de ter remetido para o oficial de justiça a decisão judicial que, nos termos do artigo 15.º-I da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, determina a desocupação do locado.

3 - O pagamento da taxa de justiça prevista no n.º 1 é comprovado por junção ao processo do respetivo documento comprovativo e, enquanto tal não suceder, o oficial de justiça não prossegue com os atos necessários à efectivação da desocupação.

#### **Artigo 26.º**

##### **Valor do procedimento**

O valor do procedimento especial de despejo corresponde ao valor da renda de dois anos e meio, acrescido do valor das rendas em dívida.

#### **Artigo 27.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

\*\*\*

**Portaria nº 9/2013,  
de 10 de janeiro**

**Regulamenta alguns aspectos do procedimento especial de despejo,  
previsto nos artigos 15.º a 15.º-S da Lei 6/2006, de 27/2, e no DL 1/2013, de 7/1**

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

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

O procedimento especial de despejo aplica-se à cessação do contrato por revogação, por caducidade pelo decurso do prazo, por oposição à renovação, por denúncia livre pelo senhorio, por denúncia para habitação do senhorio ou filhos ou para obras profundas, por denúncia pelo arrendatário, bem como à resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por dois meses ou mais, por oposição pelo arrendatário à realização de obras coercivas ou por mais de quatro casos de mora superior a 8 dias no pagamento da renda.

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

Neste sentido, foi criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ), o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), enquanto secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

Por via do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, procedeu-se à instalação e à definição das regras do funcionamento do BNA e do procedimento especial de despejo.

Cumpra agora regulamentar as matérias relativas à forma e ao modelo de apresentação do requerimento de despejo, o momento em que se considera o requerimento apresentado, o regime da oposição e da prestação da respectiva caução e das demais peças processuais, o regime da lista de agentes de execução e notários participantes no procedimento especial de despejo, da designação, substituição e destituição do agente de execução ou notário e o regime de honorários e reembolso de despesas, as formas e o modo de pagamento da taxa de justiça, bem como o regime das notificações, comunicações e da tramitação eletrónica do procedimento.

Procede-se ainda à regulamentação de alguns aspectos da ação de despejo que, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 14.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, corre nos tribunais, nomeadamente do regime de designação e de intervenção de agente de execução, notário ou oficial de justiça.

Assim:

Manda o Governo, pela Ministra da Justiça, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 15.º-E, no n.º 3 do artigo 15.º-F e no n.º 9 do artigo 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no n.º 1 do artigo 5.º, no n.º 1 do artigo 9.º, no n.º 1 do artigo 10.º, e nos artigos 17.º, 18.º, 20.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, e no n.º 1 do artigo 138.º-A do Código de Processo Civil, o seguinte:

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

1 - A presente portaria regulamenta os seguintes aspectos do procedimento especial de despejo, previsto nos artigos 15.º a 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro:

a) Modelo, formas de apresentação do requerimento de despejo, formas de pagamento da taxa de justiça devida pela sua apresentação e momento em que se considera o requerimento apresentado;

- b) Formas de apresentação da oposição, e modo de pagamento da caução devida com a oposição;
- c) Formas de apresentação das restantes peças processuais;
- d) Modelo e tramitação do requerimento de autorização judicial para entrada em domicílio,
- e) Notificações, comunicações e tramitação electrónica do processo;
- f) Consulta electrónica do processo;
- g) Disponibilização do título para desocupação do locado;
- h) Designação, substituição e destituição do agente de execução ou notário;
- i) Regime de honorários e reembolso de despesas do agente de execução ou notário;
- j) Mecanismo de revisão da nota de honorários e despesas;
- k) Regime da lista de agentes de execução e notários participantes no procedimento especial de despejo.

2 – A presente portaria procede ainda à regulamentação do regime de designação e de intervenção de agente de execução, notário ou oficial de justiça no despejo que, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 14.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ocorre durante a ação de despejo que é tramitada exclusivamente no tribunal.

## **CAPÍTULO II**

### **Procedimento especial de despejo**

#### **SECÇÃO I**

#### **Requerimento de despejo**

##### **Artigo 2.º**

##### **Modelo**

1 - O modelo de requerimento de despejo, na sua versão em papel, consta do anexo a esta portaria, da qual faz parte integrante.

2 – O modelo referido no número anterior é divulgado na página eletrónica do Balcão Nacional do Arrendamento, adiante designado por BNA, e no Portal Citius, disponíveis nos endereços eletrónicos [www.bna.mj.pt](http://www.bna.mj.pt) e [www.citius.mj.pt](http://www.citius.mj.pt).

##### **Artigo 3.º**

##### **Formas de apresentação do requerimento de despejo**

O requerimento de despejo é apresentado no BNA por mandatário ou pelo requerente, através das formas previstas nos artigos seguintes.

##### **Artigo 4.º**

##### **Apresentação do requerimento por mandatário**

1 – O requerimento de despejo é apresentado por advogado ou solicitador através do preenchimento e envio de formulário eletrónico disponível no sistema informático CITIUS, acessível através do endereço electrónico <http://citius.tribunaisnet.mj.pt>, juntamente com versão eletrónica dos documentos necessários, de acordo com os procedimentos e instruções aí constantes, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto no Capítulo II da Portaria n.º 114/2008, de 6 de fevereiro.

2 – A apresentação do requerimento de despejo por mandatário ou por requerente representado por advogado ou por solicitador por outra forma que não a referida no número anterior, nomeadamente através das formas previstas na alínea b) e c) do n.º 1 do artigo seguinte, determina o pagamento imediato de uma multa no valor de 2

unidades de conta processuais, nos termos do n.º 6 do artigo 15.º-B da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

3 - A multa referida no número anterior é paga juntamente com a taxa de justiça devida, nos termos do artigo 8.º.

### **Artigo 5.º**

#### **Apresentação do requerimento pelo requerente**

1 - O requerimento de despejo pode ser apresentado pelo próprio requerente através das seguintes formas:

a) Com recurso à assinatura digital constante do cartão de cidadão, através do preenchimento e envio de formulário eletrónico do requerimento de despejo disponível na página informática do BNA, constante do endereço eletrónico [www.bna.mj.pt](http://www.bna.mj.pt), juntamente com os documentos que pretende juntar em suporte eletrónico e procedendo à assinatura digital do requerimento no final, de acordo com os procedimentos e instruções aí constantes;

b) Procedendo ao preenchimento do formulário eletrónico do requerimento de despejo disponível na página informática do BNA, constante do endereço eletrónico [www.bna.mj.pt](http://www.bna.mj.pt), de acordo com os procedimentos e instruções aí constantes, sendo-lhe atribuído no final do preenchimento um número de referência do requerimento, com o qual se deve dirigir, no prazo de 10 dias, a uma secretaria judicial competente para rececionar o requerimento de modo a concluir a apresentação do mesmo, fazendo-se acompanhar da versão em papel dos documentos que devem ser apresentados com o requerimento;

c) Procedendo à entrega do requerimento, em papel, devidamente preenchido e assinado, juntamente com a versão em papel de todos os documentos que o devem acompanhar, numa das secretarias judiciais competentes para rececionar o requerimento. 2 – Nos casos previstos na alínea b) do número anterior, a secretaria judicial, com base na referência do requerimento disponibilizado pelo requerente, acede à versão eletrónica do requerimento constante da aplicação informática do BNA, procede à junção dos documentos em suporte eletrónico, e, após comprovar a identidade do apresentante e confirmar que corresponde ao requerente identificado no requerimento, procede à remessa deste, por via eletrónica, para o BNA.

3 – Remetido o requerimento ao BNA nos termos do número anterior, a secretaria judicial, após o requerente ter assinado declaração de concordância com o requerimento enviado, entrega-lhe comprovativo do envio do requerimento, juntamente com os dados necessários para proceder ao pagamento da taxa de justiça nos termos do artigo 8.º.

4 - Nos casos previstos na subalínea c) do n.º 1, a secretaria judicial preenche o formulário do requerimento de despejo constante da aplicação informática do BNA com a informação constante da versão em papel do requerimento apresentado pelo requerente, procede à junção dos documentos que devem acompanhar o requerimento em suporte eletrónico, e, após comprovar a identidade do apresentante e confirmar que corresponde ao requerente identificado no requerimento, procede à remessa do requerimento, por via eletrónica, para o BNA.

5 – Remetido o requerimento ao BNA nos termos do número anterior, a secretaria judicial, entrega ao requerente o comprovativo do envio do requerimento, juntamente com os dados necessários para proceder ao pagamento da taxa de justiça nos termos do artigo 8.º.

6 – Nos casos previstos na alínea b) e c) do n.º 1, o requerimento remetido pela secretaria judicial ao BNA não necessita de ser assinado pelo requerente, sendo remetido apenas com a identificação do funcionário judicial que procedeu ao envio, considerando-se verificado o requisito previsto na alínea l) do n.º 2 do artigo 15.º-B da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, com a assinatura da declaração de concordância prevista no n.º 3 ou da versão em papel do requerimento.

7 – Compete à secretaria judicial que procedeu à receção do requerimento de despejo arquivar a declaração de concordância assinada pelo requerente prevista no n.º 3 ou a versão em papel do requerimento de despejo assinada pelo requerente.

8 - São competentes para receber o requerimento de despejo nos casos previstos na alínea b) e c) do n.º 1 as secretarias judiciais definidas por despacho do diretor-geral da Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ), disponibilizado nas páginas eletrónicas da DGAJ, do BNA e no Portal Citius.

### **Artigo 6.º**

#### **Formato e dimensão dos documentos apresentados com o requerimento**

Nos casos previstos no artigo anterior, os documentos que acompanham o requerimento devem ter o formato portable document format (.pdf) e não podem exceder, no seu conjunto, a dimensão de 5 Mb.

### **Artigo 7.º**

#### **Data de apresentação do requerimento**

Independentemente da forma de apresentação do requerimento, o mesmo só se considera apresentado na data em que for efetuado o pagamento da taxa de justiça devida, nos termos do artigo seguinte, ou em que foi entregue o 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 do processo.

### **Artigo 8.º**

#### **Pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo**

1 - O pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo pode ser efectuado através dos meios eletrónicos disponíveis, Multibanco e *Homebanking* ou junto das entidades bancárias indicadas pela Agência da Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E., constantes da informação a divulgar por circular conjunta da DGAJ e do Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, IP (IGFEJ), publicada no endereço eletrónico [www.citius.mj.pt](http://www.citius.mj.pt).

2 – Após preenchimento e envio para o BNA do requerimento de despejo, nos termos dos artigos 3.º a 5.º, é disponibilizado ao requerente, pela aplicação informática do BNA, a referência necessária para efetuar o pagamento da taxa de justiça, de acordo com as instruções transmitidas pela aplicação.

3- O prazo para realização do pagamento por sistema eletrónico de pagamento nos termos dos números anteriores é de 10 dias.

## **SECÇÃO II**

### **Oposição**

#### **Artigo 9.º**

#### **Apresentação da oposição**

1 – Na oposição o requerido pode opor-se à pretensão de despejo e ao pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, sendo apresentada no BNA através das seguintes formas:

a) Quando apresentada por mandatário, através do preenchimento e envio de formulário eletrónico disponível no sistema informático CITIUS, acessível através do endereço eletrónico <http://citius.tribunaisnet.mj.pt>, juntamente com os documentos necessários em suporte eletrónico, de acordo com os procedimentos e instruções aí constantes, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto no Capítulo II da Portaria n.º 114/2008, de 6 de fevereiro, valendo como data da prática do ato processual a da respectiva expedição;

b) Entregue em suporte de papel no BNA, juntamente com a versão em papel de todos os documentos que a devam acompanhar, valendo como data da prática do ato processual a da respetiva entrega;

c) Remessa pelo correio, sob registo, para o BNA, juntamente com a versão em papel de todos os documentos que a devam acompanhar, valendo como data da prática do ato processual a da efetivação do respectivo registo postal.

2 – A entrega da oposição pelas formas previstas nas alíneas b) e c) do número anterior deve ser acompanhada, de acordo com o previsto no n.º 2 do artigo 15.º-F da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, de comprovativo de pagamento de multa no valor de 2 unidades de conta.

3 – Recebida a oposição, o BNA procede, caso seja necessário, à sua digitalização e introdução no sistema informático, remete o processo por via eletrónica ao tribunal designado pelo requerente para efeitos de apresentação à distribuição e remete ao requerente cópia da oposição, com a indicação de que o processo foi enviado para tribunal.

4 – Correndo o procedimento especial de despejo contra mais do que um requerido, o BNA só remete o processo para tribunal após recebida a última oposição ou após o termo do prazo para a sua dedução.

#### **Artigo 10.º**

##### **Caução**

1 - O pagamento da caução devida com a apresentação da oposição, nos termos do n.º 3 do artigo 15.º-F da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, é efetuado através dos meios eletrónicos de pagamento previstos no artigo 17.º da Portaria n.º 419-A/2009, de 17 de abril, após a emissão do respetivo documento único de cobrança.

2 – O documento comprovativo do pagamento referido no número anterior deve ser apresentado juntamente com a oposição, independentemente de ter sido concedido apoio judiciário ao arrendatário.

#### **SECÇÃO III**

##### **Outras peças processuais**

#### **Artigo 11.º**

##### **Apresentação de outras peças processuais**

1 – São ainda apresentadas exclusivamente junto do BNA, através das formas previstas no n.º 1 do artigo 9.º, as seguintes peças processuais:

a) Requerimento de autorização judicial para entrada imediata no domicílio, previsto no artigo 15.º-L da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

b) Requerimento de suspensão da desocupação do locado, previsto no n.º 3 do artigo 15.º-M da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

c) Pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, previsto no artigo 15.º-N da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

d) Impugnação do título para desocupação do locado, previsto no artigo 15.º-P da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro; e) Desistência do pedido, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º-G da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

f) Outro requerimento ou ato processual que deva ser apresentado quando o procedimento esteja a correr junto do BNA.

2 – O requerente detentor de cartão do cidadão pode ainda apresentar os requerimentos ou outras peças processuais através do preenchimento e envio de formulários próprios constantes da página eletrónica do BNA, de acordo com os procedimentos e instruções aí constantes.

3 – À oposição à impugnação do título para desocupação do locado e à contestação do pedido de diferimento da desocupação, bem como às demais peças processuais que devem ser apresentadas no tribunal onde corra o respectivo processo, aplica-se o disposto no Código de Processo Civil e na respetiva legislação complementar quanto à apresentação das peças processuais.

4 – Os autos são apresentados à distribuição sempre que se suscite questão sujeita a decisão judicial, correndo, no entanto, nos próprios autos e perante o mesmo juiz as questões sujeitas a decisão judicial relativas a procedimento especial de despejo anteriormente distribuído.

5 – O processo corre em tribunal quando seja requerida ou decorra da lei a prática de ato da competência do juiz e até à prática do mesmo.

#### **SECÇÃO IV**

#### **Requerimento de autorização judicial para entrada imediata em domicílio**

##### **Artigo 12.º**

##### **Modelo de requerimento**

O modelo do requerimento de autorização judicial para entrada imediata em domicílio consta da página eletrónica do BNA.

##### **Artigo 13.º**

##### **Taxa de justiça devida pelo requerimento**

O agente de execução, notário ou oficial de justiça apenas deve apresentar o requerimento para ser autorizada a entrada imediata no domicílio, nos termos do n.º 1 do artigo 15.º-L da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, após ter recebido do requerente o documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida, sendo esse documento junto ao requerimento nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 15.º-L da mesma lei.

##### **Artigo 14.º**

##### **Documentos a juntar ao requerimento de autorização judicial para entrada imediata em domicílio**

1 - Para efeitos de análise pelo tribunal do disposto na alínea c) do n.º 4 do artigo 15.º-L da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o agente de execução, notário ou oficial de justiça deve juntar ao requerimento de autorização judicial para entrada imediata em domicílio os documentos previstos nos artigos 9.º, 10.º e 15.º-D da mesma lei.



2 – A junção referida no número anterior deve ser efectuada por recurso à versão eletrónica dos documentos que já constem do processo.

## **SECÇÃO V** **Notificações, comunicações e tramitação eletrónica**

### **Artigo 15.º** **Notificações**

1 – As notificações a realizar pelo BNA são elaboradas através de sistema informático, com aposição de assinatura eletrónica.

2 – Para os efeitos previstos no número anterior, bem como para efeitos da assinatura eletrónica do título para desocupação de locado, apenas podem ser utilizados os seguintes meios de assinatura eletrónica:

a) Certificados de assinatura eletrónica qualificada emitidos no âmbito do Sistema de Certificação Eletrónica do Estado;

b) Certificados de assinatura eletrónica avançada especialmente emitidos para o efeito pelo Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I. P.

3- Quando a notificação seja elaborada e assinada nos termos definidos nos números anteriores, a versão em suporte de papel contém a indicação de ter sido assinada naqueles termos, bem como dos dados necessários para o notificado consultar a versão eletrónica da notificação nos endereços eletrónicos [www.bna.mj.pt](http://www.bna.mj.pt) e [www.citius.mj.pt](http://www.citius.mj.pt).

### **Artigo 16.º** **Comunicações e tramitação**

1 – São efetuadas por via eletrónica:

a) As comunicações entre o BNA e os tribunais, através da aplicação informática do BNA e do sistema informático *Citius*;

b) As comunicações entre o BNA e o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça, através da aplicação informática do BNA, do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução, do sistema informático de suporte à atividade dos notários e do sistema informático *Citius*;

c) As notificações do BNA ou do agente de execução, notário ou oficial de justiça aos mandatários que tenham enviado qualquer peça ou documento através do sistema informático *Citius* ou que tenham manifestado a vontade de ser por essa via notificados.

2 – É igualmente efetuada por via eletrónica a tramitação do procedimento, através da aplicação informática do BNA, do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução, do sistema informático de suporte à atividade dos notários e do sistema informático *Citius*.

3 – O agente de execução, notário ou oficial de justiça designado para proceder à desocupação do locado deve proceder ao registo da prática de todos os atos no processo no sistema informático de suporte à respetiva atividade, de modo que permita identificar o ato, cópia dos documentos respeitantes à efetivação do mesmo, e sendo caso disso, cópia dos documentos que o acompanham.

4 – O registo da prática do ato efetuado nos termos do número anterior dispensa a junção aos autos dos documentos comprovativos da efetivação dos mesmos, sem prejuízo do dever de exibição dos originais dos documentos comprovativos de qualquer ato sempre que tal seja solicitado pelo BNA ou por juiz.

### **Artigo 17.º**

### **Disponibilização da decisão judicial**

- 1 – Todas as decisões judiciais suscetíveis de pôr termo ao respetivo processo, ainda que recorríveis, são comunicadas pelo tribunal ao BNA.
- 2 – A disponibilização das decisões judiciais referidas no número anterior, nomeadamente quando as mesmas determinam a efetivação do despejo, ao agente de execução, notário ou oficial de justiça, é efetuada pelo BNA, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 15.º-E da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.
- 3 – O tribunal deve ainda comunicar ao BNA a interposição dos recursos das decisões judiciais referidas no n.º 1 bem como das decisões que ponham termo a esses recursos.

## **SECÇÃO VI**

### **Consulta eletrónica do processo e disponibilização do título para desocupação do locado**

#### **Artigo 18.º**

##### **Consulta eletrónica do processo**

O processo pode ser consultado por via eletrónica:

- a) Pelo requerente detentor de cartão do cidadão, através da página eletrónica do BNA, nos termos dos procedimentos e instruções aí constantes;
- b) Pelo mandatário, através do sistema informático *Citius*, nos termos do capítulo VI da Portaria n.º 114/2008, de 6 de fevereiro.

#### **Artigo 19.º**

##### **Disponibilização por meios informáticos do título para desocupação do locado**

- 1 - O título para desocupação do locado é disponibilizado pelo BNA ao requerente através dos endereços eletrónicos [www.bna.mj.pt](http://www.bna.mj.pt) e [www.citius.mj.pt](http://www.citius.mj.pt).
- 2 – De modo a aceder ao título de desocupação, o requerente é informado, com a notificação de constituição do título para desocupação do locado, dos dados necessários para aceder ao título, nomeadamente a referência única necessária para aceder ao título para desocupação do locado.
- 3 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, no caso de o requerente ter indicado endereço de correio eletrónico, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 15.º-B da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, recebe por esse meio o título para desocupação do locado em formato eletrónico.

#### **Artigo 20.º**

##### **Consulta do título para desocupação do locado por terceiros**

- 1 - A disponibilização pelo requerente da referência única prevista no n.º 2 do artigo anterior a qualquer entidade, pública ou privada, substitui para todos os efeitos, a entrega do título para desocupação do locado.
- 2 - As entidades referidas no número anterior podem consultar o título para desocupação do locado na área de acesso público dos endereços eletrónicos [www.bna.mj.pt](http://www.bna.mj.pt) e [www.citius.mj.pt](http://www.citius.mj.pt), utilizando para tal os dados referidos no número anterior.

#### **Artigo 21.º**

##### **Disponibilização do título para desocupação do locado em suporte de papel**

A disponibilização, pelo BNA, do título para desocupação do locado em suporte de papel está sujeita ao pagamento, pelo requerente, da taxa de justiça no valor de 1/3 de UC.

**SECÇÃO VII**  
**Agente de execução e notário**  
**SUBSECÇÃO I**  
**Designação, substituição e destituição**  
**Artigo 22.º**

**Designação do agente de execução ou notário competente  
para proceder à desocupação do locado**

1 – O requerente deve, nos termos do disposto na alínea j) do n.º 2 do artigo 15.º-B da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, designar, no requerimento de despejo, o agente de execução ou o notário competente para proceder à desocupação do locado.

2 – A designação referida no número anterior só pode ser efetuada de entre os agentes de execução ou notários que tenham manifestado vontade de participar no procedimento especial de despejo e que:

a) No caso dos notários, tenham domicílio profissional no concelho do imóvel a desocupar, ou que possam exercer a sua competência nesse concelho, em virtude de autorização concedida nos termos do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro; ou

b) No caso dos agentes de execução, tenham domicílio profissional no concelho do imóvel a desocupar ou nos concelhos confinantes.

3 – Caso o requerente não designe agente de execução ou notário competente para proceder à desocupação do locado no requerimento de despejo, deve solicitar que a designação seja realizada de modo automático pelo BNA, nos termos do n.º 5.

4 - A validade da designação referida nos n.ºs 1 e 2 é confirmada pelo BNA no momento prévio à disponibilização ao agente de execução ou ao notário do título ou da decisão judicial para desocupação do locado.

5 – Caso o requerente solicite que a designação de agente de execução ou notário competente para proceder à desocupação do locado seja realizada de modo automático pelo BNA ou caso a designação efetuada pelo requerente não seja válida, nomeadamente em virtude de impossibilidade superveniente do agente de execução ou do notário de ser designado, a designação é efetuada pelo BNA no momento prévio à disponibilização ao agente de execução ou ao notário do título ou da decisão judicial para desocupação do locado, por meios eletrónicos, de acordo com as regras previstas no artigo 24.º.

6 – A designação realizada nos termos do número anterior é notificada ao requerente pelo BNA, devendo a notificação conter, relativamente ao designado:

- a) O nome profissional;
- b) O número de cédula ou de licença;
- c) O endereço de correio eletrónico;
- d) O número de telefone;
- e) O número de fax;
- f) A morada profissional;
- g) As referências necessárias para efetuar o pagamento da primeira prestação da quantia devida a título de honorários.

**Artigo 23.º**

**Designação do agente de execução ou notário nos casos de cumulação de  
pedidos de despejo e de pagamento de rendas, encargos ou despesas**

1 - Tendo o requerente deduzido, no requerimento de despejo, pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas cumulativamente com o pedido de despejo, a designação do agente de execução ou notário competente está sujeita às seguintes regras:

a) Tendo sido designado notário para proceder à desocupação do locado, deve ser designado agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas;

b) Tendo sido designado agente de execução para proceder à desocupação do locado, esse agente de execução é também designado para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas;

c) Tendo o requerente solicitado que a designação de agente de execução ou notário competente para proceder à desocupação do locado seja realizada de modo automático pelo BNA, não pode designar agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas.

2 – Nos casos previstos na alínea c) do número anterior em que o BNA designe, de acordo com as regras do artigo seguinte, notário para proceder à desocupação do locado, a designação de agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas é feita, pela BNA, de entre todos os agentes de execução, nos termos previstos no Código de Processo Civil e respectiva regulamentação.

#### **Artigo 24.º**

##### **Regras de designação de agente de execução e notário pelo BNA**

1 – A designação de agente de execução ou notário pelo BNA é efetuada de modo que garanta a aleatoriedade no resultado e igualdade na distribuição, de entre os agentes de execução e notários que tenham manifestado vontade de participar no procedimento especial de despejo, nos termos do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro.

2 – A designação de agente de execução ou notário é efetuada de entre agentes de execução ou notários com domicílio profissional no concelho do imóvel a desocupar, sendo dada preferência a quem tenha um menor número de processos especiais de despejo atribuídos.

3 – Não sendo possível proceder à designação nos termos previstos no número anterior, a designação é efectuada de entre os agentes de execução com domicílio profissional nos concelhos confinantes ao do imóvel a desocupar e dos notários que, não tendo domicílio profissional no concelho do imóvel a desocupar, tenham sido autorizados a exercer aí a sua competência, nos termos do n.º 3 do artigo 7.º do decreto-lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro, sendo igualmente dada preferência a quem tenha um menor número de processos especiais de despejo atribuídos.

4 - A Câmara dos Solicitadores e a Ordem dos Notários disponibilizam ao Ministério da Justiça, por via eletrónica, os dados necessários à designação pelo BNA do agente de execução ou notário competente para o despejo.

5 – Não sendo possível proceder à designação nos termos dos números anteriores, nomeadamente por não existir notário que possa exercer as suas competências no concelho do imóvel a desocupar ou agente de execução com domicílio profissional no concelho do imóvel ou nos concelhos confinantes ao do imóvel, o BNA designa, para proceder à desocupação, oficial de justiça do tribunal da situação do locado.

6 – A designação prevista no número anterior é notificada pelo BNA ao requerente, no momento em que o título de desocupação ou a decisão judicial sejam disponibilizados ao oficial de justiça designado, juntamente com a informação sobre o modo de pagamento e comprovação da taxa de justiça devida por essa designação.

## **Artigo 25.º**

### **Lista de agentes de execução e de notários**

1 – Para efeitos de publicitação, a Câmara dos Solicitadores e a Ordem dos Notários disponibilizam uma lista informática que contém a informação relativa aos agentes de execução e notários que tenham manifestado vontade de participar no procedimento especial de despejo, pesquisável por concelho.

2 – A lista referida no número anterior é disponibilizada em página informática de acesso público, nos sítios oficiais da Câmara dos Solicitadores e da Ordem dos Notários, do BNA e no portal Citius.

## **Artigo 26.º**

### **Livre substituição do agente de execução ou do notário pelo requerente**

1 – O agente de execução ou notário designado pode ser substituído pelo requerente, até à efetivação do despejo, devendo este expor o motivo da substituição.

2 – A substituição produz efeitos na data da comunicação ao agente de execução ou ao notário, devendo ser apresentada nos termos do artigo 11.º.

3 – O agente de execução ou o notário substituído é notificado da substituição promovida pelo requerente através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução ou do sistema informático de suporte à atividade dos notários.

4 – A substituição do agente de execução ou do notário pelo requerente implica necessariamente a designação de agente de execução ou de notário substituto, de entre os constantes na lista prevista no artigo anterior e nos termos dos artigos 22.º.

5 – O agente de execução ou notário substituto é notificado da substituição através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução ou do sistema informático de suporte à atividade dos notários.

## **Artigo 27.º**

### **Substituição ou destituição do agente de execução ou notário por outros motivos**

1 – A Câmara dos Solicitadores ou a Ordem dos Notários, consoante o caso, notifica o requerente, preferencialmente por via eletrónica, e comunica ao BNA, por via eletrónica, sempre que tiver conhecimento da morte, da incapacidade definitiva ou da cessação das funções do agente de execução ou do notário.

2 – Os órgãos com poderes disciplinares sobre os agentes de execução e notários, notificam o requerente, preferencialmente por via eletrónica, e comunicam ao BNA, por via eletrónica, sempre que aplicarem pena de suspensão por período superior a 10 dias, de destituição ou de expulsão ao agente de execução ou ao notário.

3 – Nos casos previstos nos números anteriores se o requerente não proceder à designação no prazo de 20 dias a contar da receção da notificação pelo BNA, a designação do agente de execução ou notário substituto é efetuada pelo BNA nos termos do artigo 24.º.

4 – O agente de execução ou notário substituto é notificado da substituição através dos sistemas informáticos de suporte à atividade dos agentes de execução ou de suporte à atividade dos notários.

5 – A destituição do agente de execução ou notário, pelo respetivo órgão com competência disciplinar, com fundamento em atuação processual dolosa ou negligente ou em violação grave de dever que lhe seja imposto, efetua-se de acordo com o previsto no artigo 7.º da Portaria n.º 2/2012, de 2 de janeiro, com as necessárias adaptações.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Remuneração**

#### **Artigo 28.º**

##### **Honorários e despesas**

1 – É devido ao agente de execução e ao notário o pagamento de honorários pelos serviços prestados no âmbito do procedimento especial de despejo bem como das despesas realizadas no mesmo, desde que devidamente comprovadas.

2 – O montante devido a título de honorários devidos ao agente de execução ou notário corresponde ao previsto na Portaria n.º 331-B/2009, de 30 de março, para as execuções de entrega de coisa certa

3 – Para efeito do procedimento especial de despejo, apenas são consideradas como despesas os custos decorrentes da entrada no local nomeadamente com arrombamento da porta e a substituição da fechadura, ou com o auxílio das autoridades policiais, considerando-se os demais custos incluídos nos serviços a que respeitam os honorários.

4 – As despesas previstas no número anterior só podem ser realizadas na sequência de prévia autorização ou a solicitação do requerente e após pagamento das mesmas por este.

5 – Podem ainda ser cobradas despesas de deslocação, tendo por base os critérios de cálculo da distância estabelecidos no número seguinte, se o agente de execução ou notário designado pelo requerente praticar atos a mais de 50 km do seu domicílio profissional e, cumulativamente, se:

a) O requerente for previamente informado, preferencialmente por via eletrónica:

i) Do custo provável da deslocação;

ii) De que as despesas de deslocação são da sua exclusiva responsabilidade, não podendo ser exigido ao requerido o seu reembolso;

b) O requerente aceitar expressamente a cobrança da deslocação.

6 – O agente de execução tem direito a uma compensação pelas deslocações, paga pela caixa de compensações, sempre que se verifique que o agente de execução tenha sido designado pelo BNA, e a prática do ato envolva uma deslocação para concelho distinto do do seu domicílio profissional e superior a 50 km, calculadas as distâncias das viagens de ida e regresso pelo percurso mais curto entre o domicílio profissional e o imóvel a desocupar.

7 - O valor da compensação (C) devida pela caixa de compensações é calculado com base na seguinte fórmula:

$$C = [(D \times 2) - 50] \times V$$

onde D corresponde à distância mais curta entre o domicílio profissional do agente de execução e o local onde deva ser praticado o ato e V corresponde ao valor devido por quilómetro.

8 - O valor devido por quilómetro é fixado pelo conselho geral da Câmara dos Solicitadores.

9 - O agente de execução só tem direito à compensação de uma deslocação por cada diligência.

10 – A compensação referida nos n.ºs 6 a 9 pode igualmente ser devida aos notários, pela caixa de compensação da Câmara dos Solicitadores, nos termos definidos por protocolo entra a Câmara dos Solicitadores e a Ordem dos Notários, que determina igualmente o regime das contribuições dos notários para a caixa de compensação.

#### **Artigo 29.º**

##### **Honorários**

1 – O valor pecuniário, expresso em euros, da tarifa de honorários fixada pelo agente de execução ou notário nos termos do n.º 2 do artigo anterior é comunicado por este, através de declaração eletrónica, à Câmara dos Solicitadores ou à Ordem dos Notários, consoante os casos, não podendo ser alterado durante 30 dias.

2 – A alteração do valor pecuniário fixado pelo agente de execução ou notário só é aplicável nos processos em que a disponibilização, ao agente de execução ou notário, do título ou da decisão judicial para desocupação do locado seja posterior à publicitação do novo valor, nos termos do número seguinte.

3 – A Câmara dos Solicitadores e a Ordem dos Notários disponibilizam ao BNA, com vista à sua publicitação e disponibilização ao requerente, o valor fixado nos termos do número anterior relativamente a cada agente de execução ou notário.

### **Artigo 30.º**

#### **Pagamento de honorários**

1 – O pagamento dos honorários do agente de execução ou do notário é efetuado em duas prestações, de igual montante, nos seguintes termos:

a) A primeira prestação é devida após o requerente ser notificado pelo BNA do envio para o agente de execução ou notário do título de desocupação do locado ou da decisão judicial para desocupação do locado, devendo o agente de execução ou notário iniciar as diligências necessárias à efetivação da desocupação apenas após o seu pagamento;

b) A segunda prestação é devida após a efetivação do despejo e imediatamente antes da entrega do imóvel ao requerente, prevista no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro.

2 – Nos casos em que a desocupação do locado não é efetivada por facto não imputável ao agente de execução ou ao notário, nomeadamente por existir decisão judicial que confirme a suspensão da desocupação, nos termos do artigo 15.º-M da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, apenas é devida metade da segunda prestação.

3 – Nos restantes casos em que não é efetivada a desocupação do locado não há lugar ao pagamento da segunda prestação.

4 – Nos casos de substituição do agente de execução ou notário, nos termos do artigo 26.º e do n.º 1 do artigo 27.º, que ocorra após o pagamento da primeira prestação, o agente de execução ou notário substituído tem direito apenas a metade do montante pago a título de primeira prestação dos honorários, devendo entregar o remanescente ao agente de execução ou notário que o substituiu.

5 – Nos casos previstos no número anterior, o agente de execução ou notário substituído tem ainda direito ao pagamento, pelo requerente, da segunda prestação, nos termos da alínea b) do n.º 1.

6 – Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 27.º, compete ao órgão disciplinar determinar se o agente de execução ou notário substituído tem direito ao montante previsto no n.º 4 ou se deverá entregar a totalidade dos montantes recebidos ao agente de execução ou notário que o substituiu.

### **Artigo 31.º**

#### **Dever de registo e de informação**

1 – O agente de execução e o notário devem registar no processo de despejo, através dos respetivos sistemas informáticos e suporte à atividade, todas as verbas recebidas a título de honorários e de despesas, bem como todas as verbas pagas por si a título de despesas.

2 – Sempre que o agente de execução ou o notário receba qualquer verba deve emitir recibo do qual constem as quantias recebidas e os atos a que as mesmas dizem respeito.

3 – O requerente, o Ministério da Justiça, a Ordem dos Notários, a Câmara dos Solicitadores, outras entidades responsáveis pela fiscalização e pela disciplina dos agentes de execução ou dos notários, o BNA, o tribunal e qualquer terceiro que tenha um interesse legítimo no processo têm direito a ser informados, preferencialmente por via eletrónica, sobre todos os movimentos de verbas referidos no n.º 1.

### **Artigo 32.º**

#### **Reclamação da nota de honorários e despesas**

1 – Qualquer parte pode, no termo do processo, reclamar para o agente de execução ou notário da nota de honorários e despesas, com fundamento na desconformidade com o disposto na presente portaria.

2 – O agente de execução ou notário que não proceda à revisão da nota de honorários e despesas nos exatos termos requeridos deve enviar para o tribunal da situação do locado e no prazo de 10 dias a contar da receção do requerimento, a reclamação e a resposta à mesma.

3 - Caso o agente de execução ou notário não proceda à revisão da nota de honorários e despesas nos exatos termos requeridos, nem envie no prazo previsto no número anterior a reclamação para o tribunal competente, considera-se deferida a reclamação.

4 – O juiz, apreciadas as circunstâncias do caso concreto, pode condenar em multa, nos termos gerais, o reclamante, quando a reclamação seja julgada improcedente, ou o agente de execução ou notário, quando a reclamação seja julgada procedente.

5 – A reclamação referida no n.º 1 é apresentado no BNA, nos termos do artigo 11.º, não havendo lugar ao pagamento da taxa de justiça caso a mesma seja remetida a tribunal pelo agente de execução ou notário.

### **CAPÍTULO III**

#### **Ação de despejo**

### **Artigo 33.º**

#### **Designação de agente de execução ou notário nas ações de despejo**

1 – Na ação de despejo que é tramitada exclusivamente no tribunal, o senhorio que, nos termos do n.º 5 do artigo 14.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, requer o despejo deve, no mesmo requerimento, designar o agente de execução ou notário competente para proceder ao despejo.

2 – A designação referida no número anterior é efectuada de acordo com as regras previstas no n.º 2 do artigo 22.º.

3 - A validade da designação referida nos números anteriores é confirmada pela secretaria judicial no momento prévio à remessa ao agente de execução ou ao notário da decisão judicial de despejo.

4 - Caso o senhorio não tenha designado agente de execução ou notário para proceder ao despejo, caso tenha solicitado que a designação do agente de execução ou notário seja realizada de modo automático pela secretaria judicial ou caso a designação efetuada pelo senhorio não seja válida, nomeadamente em virtude de impossibilidade superveniente do agente de execução ou do notário de ser designado, a designação é efectuada pela secretaria judicial no momento prévio à remessa ao agente de execução ou ao notário da decisão judicial de despejo.



5 – A designação efetuada pela secretaria judicial é efetuada de acordo com as regras previstas no artigo 24.º e é notificada ao senhorio juntamente com as informações previstas no n.º 6 do artigo 22.º.

6 – Não sendo possível proceder à designação nos termos dos números anteriores, nomeadamente por não existir notário que possa exercer as suas competências no concelho do imóvel a desocupar ou agente de execução com domicílio profissional no concelho do imóvel ou nos concelhos confinantes ao do imóvel, a secretaria judicial designa oficial de justiça para proceder à desocupação.

7 – A designação prevista no número anterior é notificada pela secretaria judicial ao senhorio, no momento em que a decisão judicial é disponibilizada ao oficial de justiça designado, juntamente com a informação sobre o modo de pagamento e comprovação da taxa de justiça devida por essa designação nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro.

#### **Artigo 34.º**

##### **Desocupação do locado e autorização para entrada imediata no domicílio**

À desocupação do locado e à autorização para entrada imediata no domicílio que ocorram durante a ação de despejo aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro.

#### **Artigo 35.º**

##### **Regime aplicável aos agentes de execução e notários nas ações de despejo**

1 - Podem realizar o despejo nas ações de despejo os agentes de execução e notários que, nos termos do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, tenham manifestado a vontade de intervir no procedimento especial de despejo.

2 – É ainda aplicável aos agentes de execução e notários que realizem o despejo, com as necessárias adaptações, o previsto nos artigos 26.º a 32.º.

#### **Artigo 36.º**

##### **Comunicações e registo de atos**

1 - As comunicações entre o tribunal, e o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça, são efectuadas por via eletrónica, através do sistema informático *Citius*, do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução e do sistema informático de suporte à actividade dos notários.

2 – São igualmente efetuadas por via eletrónica as notificações do agente de execução, notário ou oficial de justiça aos mandatários que tenham enviado qualquer peça ou documento através do sistema informático *Citius* ou que tenham manifestado a vontade de ser por essa via notificados.

3 - O agente de execução, notário ou oficial de justiça designado para proceder ao despejo deve proceder ao registo da prática de todos os atos no processo no sistema informático de suporte à respetiva atividade, de modo que permita identificar o ato, cópia dos documentos respeitantes à efetivação do mesmo, e sendo caso disso, cópia dos documentos que o acompanham.

4 – O registo da prática do ato efetuado nos termos do número anterior dispensa a junção aos autos dos documentos comprovativos da efetivação dos mesmos, sem prejuízo do dever de exibição dos originais dos documentos comprovativos de qualquer ato sempre que tal seja solicitado pelo juiz.

**CAPÍTULO IV**  
**Disposições finais**  
**Artigo 37.º**

**Acesso à informação e prática de atos**

1 - O acesso das entidades previstas no artigo 27.º à informação disponível nos sistemas de informação de suporte à atividade do BNA e dos tribunais, bem como nos sistemas de informação de suporte à atividade dos agentes de execução e dos notários, é efetuado para efeitos exclusivamente do exercício das suas competências e com as adaptações que se revelem necessárias nos termos previstos para as entidades com competências semelhantes no regime do processo executivo, nomeadamente no Código de Processo Civil, na Portaria n.º 331-B/2009, de 30 de março, e na Portaria n.º 12/2012, de 2 de janeiro.

2 – O disposto no número anterior é igualmente aplicável à prática de atos nos sistemas de informação aí referidos pelas entidades previstas no artigo 27.º.

**Artigo 38.º**  
**Entrada em vigor**

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

**Anexo**  
**(A que se refere o n.º 1 do artigo 2.º)**

**Requerimento de Despejo**

(Deverá entregar este requerimento numa das secretarias judiciais competentes para o efeito. Poderá consultar quais são, juntamente com mais informações sobre o Balcão Nacional do Arrendamento, em <https://www.bna.mj.pt>)

(modelo de requerimento – consultar o diploma)

\*\*\*

**Portaria nº 1192-A/2006**  
**de 3 de Novembro**

***Aprova o modelo único simplificado e as instruções de preenchimento***

*[Foi mantida em vigor pelo DL 266-C/2012, de 31/12, até à entrada em vigor das portarias previstas no nº 9 do artigo 5º e no nº 2 do artigo 7º do DL 158/2006, de 8/8, na redacção que este DL lhes deu, em tudo o que não for incompatível com o disposto no DL 266-C/2012 e com as necessárias adaptações]*

A aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano, através da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, uma das medidas prioritárias do XVII Governo Constitucional que visa fundamentalmente assegurar a dinamização do mercado de arrendamento e a reabilitação urbana, foi recentemente complementada por um conjunto de diplomas legais que concretizou os objectivos em causa. A presente portaria procede à regulamentação dos procedimentos relativos à actualização das rendas relativas a contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro (RAU), e não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro, em especial, os pedidos de avaliações fiscais dos prédios e a determinação do seu nível de conservação. Regulamenta ainda os processos relativos aos pedidos de atribuição do subsídio de renda ao arrendatário e as demais diligências legalmente previstas que o senhorio e o arrendatário podem solicitar ou promover junto da Administração Pública.

Para tanto, é aprovado um modelo único simplificado, pelo qual o Governo pretende que todas as diligências acima referidas sejam executadas de acordo com o Programa SIMPLEX, através da simplificação do relacionamento entre os cidadãos ou empresas e o Estado, da desmaterialização dos procedimentos, da comunicação em rede entre os serviços da Administração Pública envolvidos, evitando-se dessa forma pedir aos cidadãos e às empresas a entrega de documentos ou informações de que o Estado já dispõe, contribuindo para o desenvolvimento do Plano Tecnológico e para a redução dos custos de contexto.

Consagra-se um modelo que, por um lado, é único, porque elimina a necessidade de preenchimento de vários formulários, aos quais corresponderiam os diversos pedidos e comunicações, a dirigir a diferentes entidades, com vantagem para senhorios e arrendatários, que desta forma podem fazer um ou mais pedidos ou comunicações, através do mesmo modelo e no mesmo acto. Por outro lado, trata-se de um modelo simplificado, pois é de fácil compreensão, e congrega todos os pedidos e comunicações legalmente previstas, permitindo, na grande maioria dos casos, que o utilizador identifique a sua pretensão através da simples aposição de cruzes nos quadrados disponíveis para o efeito.

Relativamente ao universo de pedidos e comunicações, é de destacar que através do modelo único simplificado o senhorio pode reunir os pressupostos da actualização da renda antiga, ou seja, pode solicitar a avaliação fiscal do locado, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), pedir a determinação do nível de conservação do prédio urbano ou de uma fracção autónoma em causa, nos termos dos artigos 35º do NRAU e 2º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto. O senhorio pode ainda comunicar a dispensa da determinação do nível de conservação, nos termos do artigo 7º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto, indicando, quando aplicável, o recurso à faculdade concedida no artigo 27º do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto. O senhorio pode ainda, entre outras diligências, solicitar comprovativo de que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar do arrendatário é superior a 15 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), ao abrigo dos artigos 44º do NRAU e 5º do Decreto-Lei nº 158/2006, de 8 de Agosto.

Por seu turno, o arrendatário pode utilizar o modelo único simplificado tendo em vista solicitar a realização de nova avaliação fiscal do locado, nos termos do artigo 37º do NRAU, obter o comprovativo de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a 3 ou a 5 RMNA, ao abrigo dos artigos 37º e 44º do NRAU, ou o comprovativo de que se trata de uma microempresa, nos termos

do artigo 53º do NRAU. É ainda de salientar a possibilidade de o arrendatário requerer a determinação do nível de conservação, ao abrigo do disposto nos artigos 48º do NRAU e 2º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto, e a atribuição do subsídio de renda, nos termos do artigo 7º do Decreto-Lei nº 158/2006, de 8 de Agosto, e bem assim comunicar qualquer alteração dos pressupostos de atribuição do subsídio de renda, nos termos do artigo 14º do Decreto-Lei nº 158/2006, de 8 de Agosto.

Por último, a entrega do modelo único simplificado pode ser feita presencialmente, junto dos serviços de finanças, das comissões arbitrais municipais (CAM) ou, se aquelas não estiverem constituídas, junto dos municípios, e dos serviços de segurança social, consoante o tipo de pedido ou de comunicação a realizar.

No prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente portaria, os procedimentos serão totalmente desmaterializados, através da disponibilização no endereço na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau) de todas as funcionalidades necessárias aos senhorios, aos arrendatários e aos vários serviços da Administração Pública, através do qual todos poderão formular pedidos, proceder a comunicações e saber, em cada momento, em que fase se encontra o seu pedido ou comunicação feita no âmbito do NRAU. Com efeito, os procedimentos relativos à execução do NRAU serão efectuados através de uma plataforma de integração *online*, gerida pelo Instituto Nacional de Habitação (INH), pela qual se assegurará a imediata recepção de pedidos e comunicações em tempo real, o seu célere tratamento pelas várias entidades participantes da plataforma de integração, e a comunicação interna pelos serviços da Administração Pública, e entre estes e os cidadãos e as empresas.

A desmaterialização dos procedimentos através da disponibilização da plataforma de integração *online* implica que os pedidos e comunicações efectuados presencialmente junto dos serviços sejam efectuados verbalmente, perante o funcionário, o qual procederá ao imediato preenchimento do modelo único simplificado na plataforma de integração. Desta forma, assegura-se a imediata inserção do pedido ou da comunicação na plataforma e sua recepção pela entidade que tem de proceder às diligências solicitadas, sejam os serviços de finanças, as CAM, os municípios, os serviços de segurança social ou o próprio INH. A recolha informática dos dados da plataforma de integração *online* é essencial à monitorização das medidas de execução do NRAU e respectiva legislação complementar, a realizar no seio do futuro Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana.

Foram ouvidas a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Assim:

Manda o Governo, pelos Ministros de Estado e da Administração Interna, de Estado e das Finanças, do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e do Trabalho e da Solidariedade Social, ao abrigo do disposto na Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e dos Decretos-Leis nºs 156/2006, 157/2006, 158/2006 e 161/2006, todos de 8 de Agosto, o seguinte:

## **Artigo 1º**

### **Objecto**

São aprovados o modelo único simplificado e as instruções de preenchimento, publicadas em anexo, e bem assim os procedimentos relativos à sua entrega, através do qual o senhorio e o arrendatário formulam os pedidos e procedem às comunicações previstas nos artigos 2º e 3º.

## **Artigo 2º**

### **Pedidos e comunicações do senhorio**

1 - O senhorio preenche o modelo único simplificado quando pretenda:

a) Solicitar a avaliação fiscal do locado efectuada nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), prevista na alínea a) do artigo 35º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);

b) Obter o documento comprovativo de que o agregado familiar do arrendatário dispõe de um rendimento anual bruto corrigido (RABC) superior ou inferior a 15 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), tal como previsto no nº 3 do artigo 44º do NRAU, e nos nºs 5 e 6 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 158/2006, de 8 de Agosto;

c) Requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fracção autónoma, prevista na alínea a) do nº 1 do artigo 2º, e no nº 5 do artigo 7º, ambos do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto, e ainda o nível de conservação da totalidade do edifício, nos termos do artigo 27º do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto.

2 - O modelo único simplificado é ainda utilizado quando o senhorio proceda às seguintes comunicações:

a) Valor da renda cessante, o valor da renda nova, data da comunicação ao arrendatário do aumento da renda, o período de faseamento de actualização do valor da renda (2, 5 ou 10 anos), a actualização imediata, ou a sua não actualização, nos termos previstos no artigo 42º do NRAU;

b) Indicação do nível de conservação em que avalia o locado:

i) Sempre que entenda que o prédio se encontra em estado de conservação bom ou excelente, o que vale como comunicação de que vai proceder à actualização da renda, nos termos dos nºs 1 a 3 do artigo 7º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto;

ii) Quando fez obras de reabilitação nos três anos antes de proceder à actualização da renda cessante, das quais resulte para a totalidade do edifício um nível de conservação bom ou excelente, nos termos do artigo 27º do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto.

### **Artigo 3º**

#### **Pedidos e comunicações do arrendatário**

1 - O arrendatário preenche o modelo único simplificado tendo em vista:

a) A realização de nova avaliação do locado, prevista no nº 6 do artigo 37º do NRAU;

b) Obter o documento comprovativo de que o RABC do seu agregado familiar, definido nos artigos 2º e 5º do Decreto-Lei nº 158/2006, de 8 de Agosto, é superior ou inferior a 3 ou a 5 RMNA, para os efeitos previstos na alínea a) do nº 3 do artigo 37º e no nº 1 do artigo 44º, ambos do NRAU, e dos nºs 5 e 6 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 158/2006, de 8 de Agosto;

c) Obter o documento comprovativo de se tratar de uma microempresa, tal como previsto na alínea a) do nº 2 e no nº 3 do artigo 53º do NRAU, para o arrendamento para fim não habitacional;

d) Requerer a determinação do nível de conservação, previsto no nº 1 do artigo 48º do NRAU, e na alínea b) do nº 1 do artigo 2º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto;

e) Solicitar a atribuição do subsídio de renda, nos termos do nº 1 do artigo 46º do NRAU e dos nºs 1 e 2 do artigo 7º do Decreto-Lei nº 158/2006, de 8 de Agosto.

2 - O modelo único simplificado é ainda utilizado quando o arrendatário proceda às seguintes comunicações:

a) Denúncia do contrato de arrendamento, nos termos do nº 5 do artigo 37º do NRAU;

b) Qualquer alteração dos pressupostos de atribuição do subsídio de renda, designadamente a alteração do nível de rendimentos igual ou superior a 5%, da composição do agregado familiar ou dos factores de correcção do RABC, nos termos dos nºs 1 e 2 do artigo 14º do Decreto-Lei nº 158/2006, de 8 de Agosto.

3 - Em caso de morte do titular do subsídio de renda, o transmissário com condições de reunir os pressupostos para a manutenção do subsídio preenche o modelo único simplificado tendo em vista comunicar o decesso, no prazo de 15 dias a contar da data da ocorrência desse facto, nos termos do nº 4 do artigo 14º do Decreto-Lei nº 158/2006, de 8 de Agosto.

#### **Artigo 4º** **Procedimentos**

1 - O modelo único simplificado é preenchido de acordo com as especificações e codificações dele constantes, bem como das respectivas instruções.

2 - Nos casos referidos na alínea a) do nº 1 do artigo 2º e na alínea a) do nº 1 do artigo 3º, ao modelo aprovado pela presente portaria deve juntar-se a declaração modelo nº 1 do imposto municipal sobre imóveis, aprovada pela Portaria nº 1282/2003, de 12 de Novembro.

3 - O modelo único simplificado e respectivos anexos são preenchidos e entregues através do endereço disponível na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau), ou presencialmente junto:

a) Dos serviços de finanças, nos casos referidos nas alíneas a) e b) do nº 1 do artigo 2º, nas alíneas a) e b) do nº 2 do artigo 2º, nas alíneas a) a c) do nº 1 do artigo 3º, e na alínea a) do nº 2 do artigo 3º;

b) Das comissões arbitrais municipais (CAM), nos casos previstos na alínea c) do nº 1 do artigo 2º, na alínea b) do nº 2 do artigo 2º, na alínea d) do nº 1 do artigo 3º e na alínea a) do nº 2 do artigo 3º ou, se estas não estiverem instaladas, junto dos municípios, ao abrigo da alínea a) do artigo 21º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Setembro;

c) Dos serviços de segurança social, nos casos referidos na alínea e) do nº 1 do artigo 3º, na alínea b) do nº 2 do artigo 3º, e no nº 3 do artigo 3º.

4 - Nos casos em que o modelo único simplificado e respectivos anexos sejam entregues presencialmente, procede-se ao imediato preenchimento do modelo na plataforma informática de integração e imprimem-se duas cópias, que o apresentante assina no acto, destinando-se-lhe uma, como recibo, e outra aos arquivos dos serviços.

5 - Nos serviços de finanças, para compensar os custos de impressão, o preço do modelo simplificado e anexos em papel é de € 0,40 por cada folha.

#### **Artigo 5º** **Preenchimento e entrega online**

1 - A entrega do modelo simplificado e respectivos anexos através da Internet implica a realização de autenticação no sistema através de senha de acesso que, caso o interessado não a tenha ainda, é obtida através da página «Declarações electrónicas» no endereço [www.e-financas.gov.pt](http://www.e-financas.gov.pt).

2 - O modelo simplificado e respectivos anexos consideram-se entregues na data em que sejam submetidos, sem anomalias, após o que será emitido o respectivo comprovativo.

3 - Os elementos referidos nos nºs 2 e 3 do artigo 37º do CIMI, destinados a acompanhar o modelo único simplificado, devem ser entregues em suporte de papel no serviço de finanças da área da situação do prédio, acompanhados do comprovativo referido no número anterior, considerando-se nessa data entregue a declaração.

4 - As pessoas colectivas, incluindo o Estado e outras pessoas colectivas de direito público, e os sujeitos passivos de imposto que possuam ou sejam obrigados a possuir contabilidade organizada só podem entregar a declaração através do endereço na Internet referido no nº 3 do artigo 4º.

### **Artigo 6º**

#### **Comunicações electrónicas e tratamento de dados**

1 - As comunicações entre os serviços de finanças, os serviços de segurança social, as CAM, os municípios e os técnicos que avaliam o nível de conservação dos edifícios são realizadas através da plataforma de integração *online* gerida pelo INH, no endereço disponível na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau), devendo o tratamento dos dados obedecer ao disposto na legislação vigente aplicável.

2 - Podem ser celebrados protocolos entre o INH e os vários organismos da Administração Pública participantes nos serviços disponibilizados na plataforma de integração *online* referida no número anterior, tendo em vista a aplicação do NRAU, da respectiva legislação complementar e ainda a definição dos procedimentos administrativos de comunicação de dados.

### **Artigo 7º**

#### **Normas finais e transitórias**

1 - O endereço [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau) fica disponível na Internet no prazo de 30 dias a contar da data de publicação da presente portaria.

2 - Até à disponibilização do endereço referido no número anterior, o preenchimento e a entrega do modelo único simplificado e respectivos anexos podem ser efectuados presencialmente, junto dos serviços de finanças, da segurança social, CAM e municípios, nos termos no nº 3 do artigo 4º da presente portaria, sendo neste caso entregues devidamente preenchidos pelos senhorios e arrendatários.

### **Artigo 8º**

#### **Entrada em vigor**

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

\*\*\*

## **Portaria nº 1192-B/2006**

**de 3 de Novembro**

***Aprova a ficha de avaliação, os critérios de avaliação e regras necessárias à determinação do nível de conservação e a remuneração devida aos árbitros das comissões arbitrais municipais***

O Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto, integra a regulamentação da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, a qual aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e estabelece o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados. O nº 2 do artigo 1º do referido decreto-lei prevê a posterior regulamentação dos elementos do locado a avaliar para determinar o nível de conservação, os critérios dessa avaliação e a respectiva forma de cálculo, determinados de acordo com o método de avaliação do estado de conservação dos edifícios (MAEC), e ainda os procedimentos necessários à execução do legalmente previsto, objecto essencial da presente portaria.

No quadro da elaboração do NRAU, o Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) concebeu o método de avaliação do estado da conservação de edifícios (MAEC) que visa determinar com rigor, objectividade e transparência o estado de conservação de edifícios e a existência de infra-estruturas básicas.

Com efeito, neste método o rigor revela-se nos procedimentos que permitem avaliar com pormenor as condições do edifício observadas durante a vistoria, enquanto a objectividade é a orientadora das regras claras e predefinidas, sendo os resultados tão independentes quanto possível do técnico que as aplica. E o facto de o processo e o resultado poderem ser facilmente compreendidos por todos os intervenientes envolvidos assegura a transparência.

De salientar que o estado de conservação é avaliado relativamente às condições que o edifício proporcionava quando foi construído ou quando sofreu a última intervenção profunda, não sendo exigível uma avaliação do nível de qualidade proporcionado pelo edifício face às actuais exigências, como sejam as relativas à segurança estrutural face a acção de um sismo ou ao isolamento térmico proporcionado pela envolvente, entre outros critérios.

Assim, a presente portaria aprova a ficha de avaliação que integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação, observados durante a vistoria que o técnico efectua presencialmente.

O nível de conservação é solicitado pelo senhorio ou arrendatário às comissões arbitrais municipais (CAM), através do preenchimento e da entrega do modelo único simplificado aprovado pela Portaria nº 1192-A/2006, de 3 de Novembro, tendo em vista assegurar que as diligências relativas à marcação e realização da vistoria, preenchimento da ficha de avaliação e determinação do nível de conservação pelo técnico, e a definição do coeficiente de conservação pela CAM, sejam efectuadas de acordo com o Programa SIMPLEX, através da desmaterialização dos procedimentos, da comunicação em rede entre os serviços da Administração Pública envolvidos, contribuindo para o desenvolvimento do Plano Tecnológico e para a redução dos custos de contexto.

A presente portaria regula ainda a remuneração devida aos árbitros das CAM.

No prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente portaria, os procedimentos serão totalmente desmaterializados, através da disponibilização no endereço na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau) de todas as funcionalidades necessárias aos senhorios, aos arrendatários, aos engenheiros, aos arquitectos, aos engenheiros técnicos e aos serviços da Administração Pública, no âmbito do NRAU. Com efeito, os procedimentos relativos à execução do NRAU serão efectuados através de uma plataforma de integração *online*, gerida pelo Instituto Nacional de Habitação (INH), pela qual se assegurará a disponibilização das fichas de avaliação, para download pelos técnicos designados, a imediata recepção de pedidos e comunicações, o seu célere tratamento pelas várias entidades participantes, a comunicação interna pelos serviços da



Administração Pública, entre estes e os cidadãos e empresas, e entre as CAM, os municípios e os técnicos designados para proceder às avaliações previstas na presente portaria.

A desmaterialização dos procedimentos permitida pela plataforma de integração online é essencial à avaliação da execução do NRAU e legislação complementar, a realizar no futuro Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana.

Foram ouvidas a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Engenheiros, a Ordem dos Arquitectos e a Associação Nacional dos Engenheiros Técnicos.

Assim:

Manda o Governo, pelos Ministros de Estado e da Administração Interna, de Estado e das Finanças, do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, ao abrigo do disposto na Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o NRAU, e dos Decretos-Leis nºs 156/2006, 157/2006 e 161/2006, todos de 8 de Agosto, o seguinte:

## **SECÇÃO I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1º**

##### **Objecto**

1 - A presente portaria aprova a ficha de avaliação, publicada em anexo, a qual integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação, nos termos do nº 2 do artigo 33º da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), determinados de acordo com o método de avaliação do estado de conservação dos edifícios (MAEC).

2 - São ainda regulados na presente portaria os critérios de avaliação e as regras necessárias à determinação do nível de conservação, ao abrigo do disposto no nº 2 do artigo 1º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto, e do coeficiente de conservação previsto na alínea c) do nº 1 do artigo 49º do NRAU e no artigo 15º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Agosto.

3 - A presente portaria regula ainda a remuneração devida aos árbitros das comissões arbitrais municipais.

## **SECÇÃO II**

### **Determinação do nível de conservação**

#### **Artigo 2º**

##### **Ficha de avaliação**

1 - A ficha de avaliação integra os elementos do locado a avaliar tendo em vista a determinação do nível de conservação, nos termos da tabela constante do nº 2 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto, que reflecte o estado de conservação do locado e a existência de infra-estruturas básicas.

2 - O preenchimento da ficha de avaliação é feito através de vistoria a realizar pelo técnico designado, em obediência às instruções de aplicação do MAEC, publicadas no endereço disponível na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau).

3 - O nível de conservação é determinado com base na inspecção das anomalias visíveis à data da vistoria, segundo os critérios e as regras de avaliação constantes dos artigos seguintes.

#### **Artigo 3º**

##### **Critérios gerais de avaliação**

1 - A avaliação do nível de anomalia que afecta cada elemento funcional é realizada através da conjugação dos quatro critérios seguintes:

- a) Consequência da anomalia na satisfação das exigências funcionais;
- b) Tipo e extensão do trabalho necessário para a correção da anomalia;
- c) Relevância dos locais afectados pela anomalia;
- d) Existência de alternativa para o espaço ou equipamento afectado.

2 - A pontuação obtida por cada elemento funcional é calculada pelo produto entre o número de pontos associado a cada nível de anomalia e a ponderação atribuída ao elemento funcional.

3 - Apenas são avaliados os níveis de anomalias dos elementos funcionais cujo uso beneficie directamente o locado, cujas anomalias possam afectar o locado e que sejam da responsabilidade do proprietário.

4 - Tratando-se de avaliação da totalidade do prédio, nos termos do artigo 10º, não se aplica o disposto no número anterior quanto à relação entre o elemento funcional e o locado.

#### **Artigo 4º**

##### **Níveis de anomalia**

Os critérios previstos nas alíneas a) e b) do nº 1 do artigo anterior referem-se à gravidade da anomalia, cuja aplicação corresponde aos seguintes níveis de anomalia:

- a) Anomalias muito ligeiras: ausência de anomalias, ou anomalias sem significado;
- b) Anomalias ligeiras: anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- c) Anomalias médias:
  - i) Anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução;
  - ii) Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução;
- d) Anomalias graves:
  - i) Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução;
  - ii) anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução;
- e) Anomalias muito graves:
  - i) Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução;
  - ii) Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves;
  - iii) Ausência ou inoperacionalidade de infra-estrutura básica.

#### **Artigo 5º**

##### **Locais afectados pela anomalia e existência de alternativas**

1 - Os critérios previstos nas alíneas c) e d) do nº 1 do artigo 3º referem-se aos locais afectados pela anomalia e são aplicados do seguinte modo:

- a) Se as anomalias mais graves afectarem a parte principal do locado, prevalece esse nível de anomalia;

b) Se as anomalias mais graves afectarem a parte secundária do locado, é calculada uma média entre o nível de anomalia da parte principal e da parte secundária, atribuindo uma importância menor às partes secundárias;

c) Se as anomalias estiverem situadas nas partes comuns, são avaliadas na medida em que afectem o locado em apreciação;

d) Se a anomalia afectar um equipamento ou instalação para o qual exista uma alternativa com condições equivalentes de utilização, é calculada a média do nível de anomalia desses equipamentos ou instalações.

2 - Para efeitos de aplicação dos critérios referidos no número anterior, considera-se como parte principal o conjunto de espaços onde se desenvolvem as funções dominantes do locado e como parte secundária o conjunto de espaços onde se desenvolvem as funções acessórias do locado.

### **Artigo 6º**

#### **Fórmula de cálculo**

1 - O índice de anomalias é obtido pelo quociente entre o total das pontuações e o total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis, sendo o valor obtido aproximado com duas casas decimais.

2 - O estado de conservação do locado é determinado através da aplicação das regras enunciadas nos números seguintes.

3 - O índice de anomalias do locado é classificado segundo a escala constante da seguinte tabela:

Nível de anomalia	Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Índice de anomalia	$5,00 \geq IA \geq 4,50$	$4,50 > IA \geq 3,50$	$3,50 > IA \geq 2,50$	$2,50 > IA \geq 1,50$	$1,50 > IA \geq 1,00$
Estado de conservação	Excelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo
Nível de conservação	5	4	3	2	1

( $\geq$  maior ou igual)

4 - Não devem existir elementos funcionais de ponderação três, quatro, cinco ou seis cujo estado de conservação, determinado aplicando o respectivo nível de anomalia à escala utilizada na regra prevista no nº 3, seja inferior em mais de uma unidade ao estado de conservação do locado.

5 - Se a condição prevista no número anterior não for satisfeita, o estado de conservação do locado deve ser reduzido para o nível imediatamente superior ao estado de conservação do elemento funcional de ponderação três, quatro, cinco ou seis em pior estado.

6 - Não devem existir elementos funcionais de ponderação um ou dois cujo estado de conservação, determinado aplicando o respectivo nível de anomalia à escala utilizada na regra prevista no nº 3, seja inferior em mais de duas unidades ao estado de conservação do locado.

7 - Se a condição prevista no número anterior não for satisfeita, o estado de conservação do locado deve ser reduzido para o nível superior em duas unidades ao estado de conservação do elemento funcional de ponderação um ou dois em pior estado.

### **Artigo 7º**

#### **Vistoria**

1 - A CAM indica o local a vistoriar ao técnico sorteado para a realização da vistoria, ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 4º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto.

2 - Nos três dias subsequentes à informação prevista no número anterior, o técnico sorteado indica à CAM, em alternativa:

a) A data e a hora da realização da vistoria, a qual deve realizar-se dentro dos 40 dias subsequentes;

b) O motivo do seu impedimento, nos termos do nº 2 do artigo 4º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto, caso em que é sorteado outro técnico.

3 - No caso referido na alínea a) do número anterior, a CAM comunica, por via postal registada, a data e a hora da realização da vistoria ao arrendatário e ao senhorio, e informa este último dos documentos necessários à realização daquela.

4 - Se a carta dirigida ao arrendatário vier devolvida, é enviada nova carta decorridos 30 dias e, se esta voltar a ser devolvida, considera-se a comunicação recebida no 10º dia posterior ao do seu envio.

5 - Se o arrendatário, por si ou através de terceiro, não puder facultar o acesso ao locado para efeitos de realização da vistoria, indica à CAM uma data alternativa que não pode distar mais de 30 dias da data inicial, nos termos do nº 2 do artigo 36º do NRAU, sendo comunicada pela CAM ao técnico.

6 - Podem assistir à vistoria, fazer-se representar ou ser acompanhadas por indivíduo cuja presença seja permitida pelo arrendatário, as seguintes pessoas:

a) O arrendatário;

b) O senhorio;

c) Os titulares de direitos reais sobre o locado;

d) O administrador do condomínio, mas apenas em relação às partes comuns do edifício.

7 - No caso de não ser facultado o acesso ao locado, ou a uma parte dele, o técnico preenche a ficha de avaliação da forma seguinte:

a) Em relação aos elementos funcionais que puder avaliar, aplica as regras constantes dos artigos 3º a 5º;

b) Em relação aos elementos funcionais que não puder avaliar, assinala a existência do nível de anomalia «anomalias ligeiras»;

c) Indica os elementos que não pôde avaliar.

8 - Pode ser apresentada justificação para a falta de acesso, no prazo de cinco dias a contar da vistoria ou da cessação do impedimento invocado e acompanhada dos meios de prova existentes, que será considerada aceite desde que a CAM a não rejeite no prazo de cinco dias a contar do seu recebimento.

9 - No caso previsto no número anterior, e sendo aceite a justificação, o técnico marca nova data para a vistoria dos elementos funcionais não avaliados anteriormente.

10 - A ficha de avaliação é entregue pelo técnico à CAM nos três dias subsequentes à realização da vistoria ou do esgotamento do prazo previsto no nº 3 do artigo seguinte, considerando-se recebida na data em que seja submetida, sem anomalias informáticas, no endereço disponível na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau).

## **Artigo 8º**

### **Documentos a apresentar pelo senhorio**

1 - Recebida a comunicação prevista no nº 3 do artigo anterior, o senhorio apresenta os certificados de inspeção de instalações de gás, ou de electricidade, se obrigatório, em alternativa:

a) Junto da CAM, com antecedência não inferior a cinco dias relativamente à data da vistoria;

- b) Ao técnico, na data e hora de realização da vistoria.
- 2 - Se o senhorio não puder apresentar os documentos, por estes se encontrarem em poder da administração do condomínio, solicita à CAM a notificação desta administração para proceder à sua apresentação no momento da vistoria.
- 3 - A falta de apresentação dos documentos referidos neste preceito equivale à inexistência dos mesmos, salvo se o senhorio, no momento da vistoria, protestar juntá-los e os enviar à CAM nos oito dias subsequentes.

### **Artigo 9º**

#### **Afirmações das partes**

- 1 - O arrendatário que entenda que o estado de conservação do edifício se deve a obras efectuadas por si, para os efeitos previstos nas alíneas a) e c) do nº 2 do artigo 15º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Agosto, comunica esse facto ao técnico, o qual anota quais as obras que o arrendatário se arroga.
- 2 - O procedimento previsto no número anterior aplica-se igualmente quando o senhorio entenda que o estado de degradação do edifício se deve a actuação ilícita do arrendatário, ou a falta de manutenção por este quando o dever de manutenção lhe assistisse, para os efeitos previstos na alínea b) do nº 2 do artigo 15º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Agosto.
- 3 - Estando presente a outra parte, esta deve pronunciar-se sobre a veracidade do afirmado, o que é igualmente anotado, sendo havidas como verdadeiras as afirmações que não forem contestadas.
- 4 - Havendo contestação, as partes apresentam à CAM as provas documentais de que dispuserem, no prazo de cinco dias.

### **Artigo 10º**

#### **Avaliação da totalidade do prédio**

- 1 - Se o edifício onde se situa o locado for constituído por duas ou mais unidades e o senhorio pretender invocar a circunstância de o prédio ter sofrido obras de reabilitação nos três anos antes de proceder à actualização da renda, ao abrigo do artigo 27º do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto, a avaliação do nível de conservação deve ainda considerar e calcular, autonomamente, o nível de conservação aplicável aos elementos funcionais 1 a 17 da ficha de avaliação.
- 2 - O cálculo da avaliação destes elementos funcionais faz-se após a avaliação global e segue as mesmas regras.
- 3 - Considera-se que a totalidade do prédio onde se situa o locado tem nível de conservação bom ou excelente desde que, cumulativamente:
- a) A ficha de avaliação do locado tenha como resultado nível Bom ou Excelente;
  - b) O nível de conservação aplicável aos elementos funcionais 1 a 17 de cada ficha de avaliação seja Bom ou Excelente.
- 4 - Se o arrendamento for para fim não habitacional e a conservação do locado couber, contratualmente, ao arrendatário, não se aplica a alínea a) do número anterior.
- 5 - Se o prédio estiver em regime de propriedade horizontal, valem como obras realizadas pelo senhorio as que tiverem sido feitas pelo condomínio.
- 6 - Se o prédio não estiver em regime de propriedade horizontal, o senhorio só pode pedir a avaliação da totalidade do prédio quando peça simultaneamente a avaliação do estado de conservação de todas as unidades do edifício com contratos de arrendamento anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro.

7 - No caso previsto no número anterior, a faculdade prevista no artigo 27º do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto, só pode ser exercida em relação à totalidade das unidades aí referidas.

8 - A avaliação da totalidade do prédio não vale como avaliação do locado no caso de o resultado não permitir o recurso à faculdade prevista no artigo 27º do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto, devendo o senhorio solicitar nova vistoria quando pretenda proceder à actualização da renda ao abrigo do regime geral.

#### **Artigo 11º**

##### **Vistoria única para duas avaliações**

Se relativamente ao mesmo local forem simultaneamente requeridas a avaliação fiscal e a determinação do nível de conservação, a CAM pode deliberar, mediante voto favorável do representante do serviço local de finanças, que ambas as vistorias na mesma data sejam efectuadas pelo perito local referido no artigo 63º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, desde que pelo sistema informático da aplicação de gestão das avaliações da Direcção-Geral dos Impostos lhe seja atribuída a ficha para avaliação fiscal do locado, o referido perito integre a lista dos técnicos da CAM e não se coloque em causa o carácter aleatório da designação do técnico.

### **SECÇÃO III**

#### **Técnicos**

#### **Artigo 12º**

##### **Qualificações dos técnicos**

1 - A vistoria para a determinação do nível de conservação dos edifícios é realizada por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional, ou por engenheiro técnico inscrito na Associação Nacional dos Engenheiros Técnicos (ANET).

2 - Quando as CAM entendam que o número de arquitectos e engenheiros inscritos não é suficiente, a determinação do nível de conservação pode ser feita por engenheiro técnico.

3 - No caso referido no número anterior, a CAM solicita à ANET o fornecimento de uma lista de técnicos.

4 - Os técnicos a que se referem os números anteriores devem estar devidamente habilitados com formação acreditada na aplicação do MAEC.

5 - O técnico que pretenda deixar de integrar a lista da CAM ou ser reintegrado, pode fazê-lo, a qualquer momento, através de mera comunicação à CAM.

#### **Artigo 13º**

##### **Remuneração dos técnicos**

1 - A remuneração dos técnicos é efectuada em função do número de vistorias realizadas e constitui encargo municipal.

2 - Se a assembleia municipal não fixar outro montante, a remuneração prevista no número anterior é fixada em três quartos da unidade de conta (UC), tal como definida no nº 2 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 212/89, de 30 de Junho, por cada vistoria realizada para determinação do nível de conservação, sendo reduzida a um quarto de UC quando se trate da avaliação de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira.

### **SECÇÃO IV**

#### **Determinação do coeficiente de conservação**

## **Artigo 14º**

### **Determinação do coeficiente de conservação pela CAM**

1 - Não constando da ficha de avaliação qualquer afirmação das partes, nos termos previstos no artigo 9º, a CAM atribui ao locado, no prazo de oito dias a contar da recepção da ficha, o coeficiente de conservação correspondente ao nível de conservação, nos termos do nº 1 do artigo 33º do NRAU.

2 - Constando da ficha de avaliação afirmação de alguma parte, nos termos previstos no artigo 9º, a CAM atribui ao locado, no prazo de 30 dias a contar da recepção da ficha e com base nas provas de que dispuser, o coeficiente de conservação determinado de acordo com o previsto no nº 2 do artigo 15º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Agosto.

3 - Inscrito o coeficiente de conservação na ficha de avaliação, a CAM procede ao seu envio ao senhorio e ao arrendatário, no prazo máximo de três dias.

## **Artigo 15º**

### **Reclamação do coeficiente de conservação**

1 - Recebido o resultado da avaliação, o arrendatário e o senhorio podem, no prazo de oito dias, com base na alínea a) do nº 1 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Agosto, reclamar da determinação do coeficiente de conservação, com os seguintes fundamentos:

a) Discordância do nível de conservação que lhe serviu de base; e ou

b) Errada aplicação do disposto no nº 2 do artigo 15º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Agosto.

2 - No caso previsto na alínea a) do número anterior é efectuada nova vistoria por dois técnicos em conjunto, não se repetindo o procedimento previsto no artigo 9º.

3 - Em caso de desacordo entre os dois técnicos, vale o nível de conservação que corresponder ao obtido na vistoria inicial, se for coincidente com um dos novos resultados, ou o estado intermédio entre os três resultados, se o não for.

4 - No caso previsto na alínea b) do nº 1 segue-se o procedimento previsto no artigo 18º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Agosto.

5 - Decorrido o prazo previsto no nº 1 a avaliação do nível de conservação e a determinação do coeficiente de conservação tornam-se definitivas.

6 - No caso de indeferimento da reclamação do arrendatário, este é obrigado a pagar ao senhorio, em conjunto com o pagamento da primeira renda actualizada, o montante correspondente à diferença entre a renda entretanto paga e a renda actualizada que seria devida durante o tempo que distou entre a reclamação e a decisão final.

## **SECÇÃO V**

### **Árbitros**

## **Artigo 16º**

### **Remuneração dos árbitros das CAM**

1 - A remuneração dos árbitros é efectuada em função do número de processos que têm de decidir, ao abrigo do disposto nos artigos 17º e 18º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Agosto, e constitui encargo municipal.

2 - Se a assembleia municipal não fixar outro montante, a remuneração prevista no número anterior é fixada em três quartos da UC.

**SECÇÃO VI**  
**Disposições finais e transitórias**  
**Artigo 17º**

**Comunicações electrónicas e tratamento de dados**

1 - As comunicações e procedimentos previstos na presente portaria efectuados pelos arrendatários e senhorios podem ser realizados através do endereço disponível na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau), disponível no prazo de 30 dias a contar da data de publicação da presente portaria.

2 - Qualquer comunicação entre os serviços de finanças, os serviços de segurança social, as CAM, os municípios e os técnicos que avaliam o nível de conservação dos edifícios é realizada através da plataforma de integração *online*, gerida pelo INH, disponível no endereço da Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau).

3 - Podem ser celebrados protocolos entre o INH e as várias entidades com participação na plataforma de integração online tendo em vista a aplicação do NRAU, da respectiva legislação complementar e ainda a definição dos procedimentos administrativos de comunicação de dados.

4 - O tratamento dos dados resultante do disposto na presente portaria obedece ao disposto na legislação vigente aplicável.

**Artigo 18º**  
**Requerimento**

1 - A determinação do nível de conservação é requerida mediante o preenchimento e a entrega do modelo único simplificado aprovado pela Portaria nº 1192-A/2006, de 3 de Novembro.

2 - O requerimento de nova determinação do nível de conservação durante o prazo de validade de determinação anterior, previsto no nº 4 do artigo 15º do Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Agosto, só é admissível quando se tenham realizado obras no edifício desde a última avaliação.

3 - Só é admissível a desistência de um pedido de determinação do nível e do coeficiente de conservação quando esse pedido não tenha sido satisfeito no prazo de seis meses a contar da data de entrega do requerimento e o senhorio recorra à faculdade prevista no artigo 7º do Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto.

**Artigo 19º**  
**Norma transitória**

Durante o primeiro ano de vigência desta portaria, podem realizar vistorias técnicos sem a formação acreditada na aplicação do MAEC exigida no artigo 12º, desde que inscritos nas respectivas ordens ou associações profissionais, e com experiência profissional não inferior a cinco anos, incluindo o tempo de estágio.

**Artigo 20º**  
**Entrada em vigor**

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

---  
(Modelo da Ficha de Avaliação)  
(...)

\*\*\*



## **Decreto-Lei nº 266-C/2012, de 31 de Dezembro**

### ***Altera os DL's 158/2006 e 160/2006, de 8 de Agosto***

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

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

Nos termos do artigo 12.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, compete ao Governo adaptar às alterações agora introduzidas em matéria de arrendamento urbano um conjunto de diplomas complementares à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Nesta medida, o presente diploma procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

No que concerne à disciplina do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, diploma aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, procede-se, em primeiro lugar, à reconfiguração dos respetivos objecto e âmbito de aplicação. Neste sentido, passa a distinguir-se consoante esteja em causa a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ou a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

Com efeito, a reconfiguração do objeto e do âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, afigura-se necessária em virtude de, após a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ser ainda possível proceder à atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respectiva legislação complementar.

A atualização da renda ao abrigo do referido regime pode ocorrer se se verificarem os pressupostos previstos no n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Neste contexto, o senhorio deve comunicar a sua opção ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da referida Lei. Razões de igualdade de tratamento exigem que, na presente sede, se aplique igual regime às situações em que, embora o senhorio não tenha cumprido a mencionada formalidade, se continuem a verificar os mesmos pressupostos e a renda continue ou passe a ser atualizada, consoante as situações, ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respectiva legislação complementar.

Assim, o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, é estruturado em duas partes. A primeira, composta pelos capítulos I, II e IV, releva para as situações em que a actualização da renda dos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU tenha lugar ao abrigo quer dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quer dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária. Efetivamente, os mencionados capítulos I, II e IV definem os conceitos necessários à aplicação do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, estabelecem o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido (RABC) e fixam as regras de natureza final e transitória. Nestes domínios, são, assim, aplicáveis soluções tendencialmente uniformes para os dois regimes ao abrigo dos quais é possível proceder à atualização da renda, sem prejuízo da consagração das especificidades reclamadas pelas situações em que a actualização da renda tenha lugar ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

Por outro lado, na segunda parte do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, composta pelo seu capítulo III, é regulada a atribuição do subsídio de renda aplicável aos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU e cuja renda continue ou passe a ser atualizada ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária.

Em segundo lugar, consigna-se que, o regime da resposta social aplicável aos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU e cuja renda seja actualizada ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, atentas as suas natureza e especificidades, requer um tratamento autónomo em diploma próprio. O referido diploma terá por objeto a definição dos termos e das condições da resposta social a que têm direito, após o decurso do período de cinco anos previsto na mencionada Lei, os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% e cujo RABC do seu agregado familiar seja inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) – resposta social que é efectivada preferencialmente através da atribuição de subsídio de renda –, bem como a definição dos termos e das condições da resposta social para os demais arrendatários.

Em face da elevada sensibilidade social da matéria a regular no referido regime da resposta social, afigura-se adequado reiterar que o mesmo não prejudica o disposto nos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, quanto à manutenção em vigor, sem alteração do regime que lhes é aplicável, de todos os contratos celebrados com arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% e, bem assim, quanto aos critérios de apuramento do valor da renda quando estejam em causa os contratos celebrados com aqueles arrendatários.

Em terceiro lugar, e em consonância com o objeto e o âmbito de aplicação agora gizados para o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, o presente diploma procede a ajustamentos no que concerne ao conteúdo do documento comprovativo do RABC do agregado familiar do arrendatário, a emitir pelo serviço de finanças competente. Efetivamente, o referido documento, quando seja emitido no âmbito da atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deve conter o concreto valor do RABC, na medida em que o mesmo é relevante, designadamente, para efeitos do cálculo do valor máximo atualizado da renda. Em decorrência, o presente diploma prevê que a emissão do documento comprovativo do RABC depende da apresentação, pelo requerente, de autorização dos membros do agregado familiar e das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano, com vista a assegurar uma adequada proteção dos dados pessoais dos respetivos titulares.

Em contrapartida, o documento comprovativo do RABC, quando seja emitido no âmbito da atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, deve apenas mencionar se o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 RMNA.

Atendendo à natureza transitória do subsídio de renda aplicável aos contratos para fim habitacional celebrados antes da vigência do RAU e cuja renda continue ou passe a ser atualizada ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, prevê-se que o mencionado subsídio caduque nas situações em que, tendo o senhorio optado pela atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, se vença a primeira renda atualizada nestes termos.

Em quarto lugar, estabelece-se um regime transitório que dá execução ao estatuído no n.º 4 do artigo 11.º da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, de acordo com o qual a determinação do RABC durante o ano de 2012, para efeitos do disposto no artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela mencionada Lei, deve ter em conta os rendimentos do agregado familiar relativos ao ano de 2012 e a suspensão do pagamento dos subsídios de férias e de Natal ou equivalentes definida no artigo 21.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro. Do referido n.º 4 do artigo 11.º resultam, assim, especialidades em relação à regra geral que define o ano civil relevante para a determinação do RABC, da qual decorre que, durante o ano de 2012, o RABC a ter em consideração é o existente em 2011.

Sucedee, todavia, que o serviço de finanças competente apenas pode emitir o documento comprovativo do qual conste o valor do RABC do agregado familiar do arrendatário após a liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) relativo ao ano de 2012.

Consequentemente, importa consagrar o direito do arrendatário – tenha ou não idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% a, durante o ano de 2012 e para efeito de invocação de que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, optar pela aferição do agregado familiar, da RMNA e dos fatores de correção do rendimento anual bruto relevantes para o apuramento do RABC que existem em 2012.

Em todo o caso, o exercício deste direito conferido ao arrendatário é acompanhado dos necessários mecanismos que assegurem a justiça material entre as partes e que evitem a sua utilização abusiva.

Com efeito, por um lado, o arrendatário que exerça o mencionado direito tem o dever de remeter ao senhorio o documento comprovativo do qual conste o valor do RABC do seu agregado familiar, no prazo de 60 dias a contar da notificação da liquidação do IRS relativo ao ano de 2012, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, sob pena de não poder prevalecer-se do regime previsto para o arrendatário que invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA e, sendo caso disso, de poder vir a responder pelos danos que culposamente causar ao senhorio.

Por outro lado, quando ocorrer a atualização da renda, o senhorio tem direito à recuperação do aumento do valor da renda que seria devido durante o período que medeia entre a invocação, pelo arrendatário, de que opta pela aferição dos elementos relevantes para o apuramento do RABC que existem em 2012 e a atualização da renda decorrente da obtenção do documento comprovativo do valor do RABC.

Prevê-se, para o efeito, um limite máximo do valor a recuperar em cada mês, com vista a não sobrecarregar desproporcionadamente o arrendatário, sem prejuízo de as partes poderem acordar livremente em sentido diverso ou de haver lugar ao vencimento imediato de todo o valor em dívida no caso de cessação do contrato.

O direito ora conferido ao arrendatário permite-lhe acomodar o eventual agravamento da sua situação económica durante o ano de 2012, no contexto da atual conjuntura económica nacional e internacional, aproximando assim o valor da renda atualizada da realidade económica do arrendatário.

Relativamente ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração, o presente diploma procede aos ajustamentos necessários à sua adequação ao disposto na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, designadamente no que diz respeito ao regime da celebração do contrato de arrendamento urbano previsto no Código Civil e ao regime das comunicações entre as partes constante da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua nova redação.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio da Região Autónoma da Madeira e a Comissão Nacional de Proteção de Dados.

Foi promovida a audição dos órgãos de governo próprio da Região Autónoma dos Açores e da Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### **Artigo 1.º**

#### **Objeto**

O presente diploma procede à adaptação à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro:

- a) Do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda;
- b) Do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

### **Artigo 2.º**

#### **Alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto**

Os artigos 1.º, 3.º a 8.º, 16.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 67/2006, de 3 de outubro, passam a ter a seguinte redação: (...)

### **Artigo 3.º**

#### **Aditamento ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto**

São aditados ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, os artigos 7.º-A e 19.º-A, com a seguinte redação: (...)

### **Artigo 4.º**

#### **Alteração à organização sistemática do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto**

O capítulo IV do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 agosto, passa a denominar-se «Disposições finais e transitórias».

#### **Artigo 5.º**

##### **Alteração ao Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto**

Os artigos 1.º a 3.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, passam a ter a seguinte redação: (...)

#### **Artigo 6.º**

##### **Disposição transitória**

A Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de novembro, mantém-se em vigor até à entrada em vigor das portarias previstas no n.º 9 do artigo 5.º e no n.º 2 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, na redação conferida pelo presente diploma, em tudo o que não for incompatível com o disposto no presente diploma e com as necessárias adaptações.

#### **Artigo 7.º**

##### **Norma revogatória**

É revogado o n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.

#### **Artigo 8.º**

##### **Republicação**

1 - São republicados, nos anexos I e II ao presente diploma, respetivamente, do qual fazem parte integrante, os Decretos-Leis n.ºs 158/2006, de 8 de agosto, e 160/2006, de 8 de agosto, com a redação atual.

2 - Para efeitos de republicação, as referências constantes do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto:

a) À «Direção-Geral do Tesouro», consideram-se efectuadas à «Direção-Geral do Tesouro e Finanças»;

b) Ao «Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social» («IGFSS»), consideram-se efetuadas ao «Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.» («IGFSS, I.P.»);

c) Ao «Instituto Nacional de Habitação» («INH»), consideram-se efetuadas ao «Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.» («IHRU, I.P.»);

d) Ao «Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional», consideram-se efetuadas ao «Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território».

#### **Artigo 9.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

\*\*\*

# Decreto-Lei nº 156/2006

de 8 de Agosto

## (Estabelece o regime de fixação e verificação do nível de conservação dos prédios arrendados)

*[Revogado pelo Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de Dezembro]*

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) foi aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, dando resposta a uma necessidade há muito, e por todos, sentida. A reforma empreendida tem o NRAU como diploma central, mas carece ainda, para sua integral aplicação, de um conjunto de diplomas complementares. Entre esses diplomas encontra-se o que aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação, previsto na alínea b) do nº 1 do artigo 64º do NRAU e que ora se publica.

A determinação do nível de conservação é essencial no processo de actualização das rendas antigas, pois influencia o valor da renda a pagar e, no caso de arrendamento para habitação, condiciona a possibilidade de actualização. É também um instrumento valioso de conhecimento acerca da realidade do património urbano arrendado.

Para esse efeito, o presente decreto-lei cria um método de avaliação, de forma que se procura o mais objectiva e imparcial possível, do estado de conservação dos edifícios e da existência nesses edifícios de infra-estruturas básicas.

Os aspectos técnicos e procedimentais do método de avaliação do estado de conservação do edifício constam de portaria, dada a sua natureza. São previstas vistorias, a cargo de engenheiro ou arquitecto, ou ainda, na falta daqueles, de engenheiro técnico, que permitirão a avaliação dos vários elementos do prédio. Embora o método seja de aplicação simples, entende-se que, quando possível, deve facilitar-se a actuação dos cidadãos, pelo que se consagra neste decreto-lei a possibilidade de dispensa da prévia determinação do coeficiente de conservação em relação à actualização da renda. Tal será admissível quando ambas as partes entendam que o locado se encontra bem conservado, havendo vantagens para todos: para o senhorio representa a eliminação de um passo no processo de actualização da renda, para o inquilino representa o pagamento de uma renda mais baixa.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense e a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas e a Federação Nacional de Comércio, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Assim:

Nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 198º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### **Artigo 1º**

#### **Objecto**

1 - O presente decreto-lei estabelece o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados, conforme o previsto no nº 2 do artigo 33º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.

2 - Os elementos do imóvel locado a avaliar para efeito do previsto no número anterior, os critérios dessa avaliação e a forma de cálculo do nível de conservação constam de portaria conjunta dos membros do Governo com tutela sobre as autarquias locais, a habitação e as obras públicas, a qual regula ainda os procedimentos necessários à execução do presente decreto-lei.

### **Artigo 2º**

#### **Legitimidade para o requerimento**

1 - Podem requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fracção autónoma:

a) O proprietário, o superficiário ou o usufrutuário;

b) O arrendatário com contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, ou com contrato para fim não habitacional celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro;

c) Outras pessoas previstas na lei.

2 - O requerimento efectuado por pessoa prevista nas alíneas b) e c) do número anterior é notificado às pessoas referidas na alínea a) do mesmo número.

### **Artigo 3º**

#### **Competência**

1 - A determinação do nível de conservação é requerida às comissões arbitrais municipais, adiante designadas por CAM, reguladas pelo Decreto-Lei nº 161/2006, de 8 de Agosto.

2 - A determinação do nível de conservação é realizada por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional.

3 - As ordens profissionais dos arquitectos e engenheiros fornecem a cada CAM a lista dos seus membros habilitados e disponíveis para a determinação do nível de conservação no município, podendo um arquitecto ou engenheiro prestar serviços a mais de uma CAM.

4 - Na falta de arquitectos ou engenheiros em número suficiente, a determinação do nível de conservação pode ser feita por engenheiro técnico, solicitando a CAM competente a indicação de uma lista à respectiva associação profissional.

5 - Pela determinação do nível de conservação é devida uma taxa, nos termos do artigo 20º do decreto-lei referido no nº 1.

### **Artigo 4º**

#### **Garantias de imparcialidade**

1 - A escolha do técnico responsável por cada processo é feita por sorteio, o qual pode ser feito usando meios informáticos.

2 - Os técnicos estão impedidos de intervir em relação a prédios próprios ou em que seja interessada, a qualquer título, entidade de que sejam administradores ou colaboradores, ou a prédios em que sejam interessados seus ascendentes, descendentes ou parentes e afins até ao 4º grau da linha colateral, devendo repetir-se o sorteio quando tal se verificar.

3 - Os actos realizados em violação do disposto no número anterior são anulados pela CAM oficiosamente ou a requerimento dos interessados.

### **Artigo 5º**

#### **Níveis de conservação**

1 - Os níveis de conservação reflectem o estado de conservação de um prédio urbano e a existência nesse prédio de infra-estruturas básicas.

2 - Os níveis de conservação constam da seguinte tabela:

Nível	Estado de conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

### **Artigo 6º**

#### **Possibilidade de reabilitação**

1 - Sendo atribuído a um prédio um nível de classificação péssimo, a CAM determina se o prédio pode ser reabilitado ou se deve ser demolido, por apresentar riscos para a segurança ou a saúde públicas e não ser tecnicamente viável a sua recuperação.

2 - Quando a CAM entenda que o prédio deve ser demolido, transmite essa informação aos serviços municipais com competência em matéria de urbanismo.

### **Artigo 7º**

#### **Dispensa de determinação**

1 - Para efeitos de actualização do valor da renda, pode ser dispensada a determinação do nível de conservação quando o senhorio entenda que o prédio se encontra em estado de conservação bom ou excelente.

2 - O senhorio que entenda que o prédio se encontra em estado de conservação bom ou excelente entrega na CAM comunicação de que vai proceder à actualização da renda e do nível de conservação em que avalia o localo.

3 - O senhorio que use a faculdade concedida no presente artigo só pode actualizar a renda aplicando o coeficiente de conservação 0,9, correspondente ao nível de conservação 3.

4 - O comprovativo da comunicação prevista no nº 2 vale como determinação do nível de conservação, para os efeitos da alínea a) do nº 4 do artigo 38º do NRAU.

5 - O arrendatário, na resposta prevista no artigo 37º do NRAU, pode alegar que o estado de conservação é mau ou péssimo, caso em que o senhorio pede à CAM a determinação do nível de conservação.

6 - O coeficiente a aplicar à nova renda é o que resultar da determinação efectuada, deixando de se aplicar o limite previsto no nº 3.

7 - A alegação referida no nº 5 não prejudica o previsto no artigo 37º do NRAU, sendo a nova renda, quando venha a existir actualização, devida no mês seguinte à comunicação pelo senhorio do nível de conservação apurado e da renda respectiva.

8 - No prazo de 40 dias a contar da comunicação prevista no número anterior, o arrendatário pode denunciar o contrato, devendo desocupar o local no prazo de seis meses, e, não existindo, neste caso, alteração da renda.

#### **Artigo 8º**

##### **Entrada em vigor**

*O presente decreto-lei entra em vigor no 30º dia seguinte ao da sua publicação.*

\*\*\*