Proposta de Lei n.º 103/XVII

Exposição de Motivos

Sucessivas intervenções na legislação aplicável ao arrendamento contribuíram para um progressivo enfraquecimento do mercado de arrendamento, com consequências na mobilidade laboral, na distorção das decisões de poupança das famílias (que passou a estar concentrada na própria casa) e no acesso à habitação pelas camadas mais desfavorecidas da sociedade. Em democracia, a quase totalidade das novas habitações foi destinada ao mercado de aquisição.

Este enfraquecimento do mercado tem também consequências ao nível do aproveitamento do parque habitacional existente. Considerando os dados dos Censos 2021, estima-se que cerca de 375 mil alojamentos familiares clássicos, dos quais quase 250 mil em boas condições, estejam vagos sem intenção de venda ou arrendamento. Perante a atual crise habitacional, revela-se urgente a adoção de medidas que promovam o aproveitamento da capacidade existente, designadamente tornando atrativa a colocação destes imóveis no mercado de arrendamento.

Consta da Agenda Transformadora do Programa do XXV Governo Constitucional o reforço da confiança no mercado de arrendamento, com o objetivo de contribuir para o aumento da oferta de habitação para arrendamento e para a redução do valor das rendas. Pretende-se, assim, contrariar a evolução de preços dos últimos anos, que tem implicado um esforço financeiro particularmente significativo para as famílias e posto em causa o acesso à habitação, e determinado o adiamento da emancipação dos jovens e da decisão de constituir família. Para atingir este objetivo, cumpre rever o regime do arrendamento urbano, assegurando que, em caso de cessação do contrato, o senhorio possa recuperar, através de um procedimento judicial equitativo, a detenção do locado de forma célere. Simultaneamente, importa reconhecer às partes maior liberdade na conformação do

conteúdo do contrato de arrendamento e dos direitos e obrigações assumidos por estas, sem prejuízo do reforço da responsabilidade do Estado de assegurar resposta para as situações de maior vulnerabilidade social.

A presente proposta de lei concretiza, assim, uma medida essencial do Programa do XXV Governo Constitucional, refletindo o compromisso inabalável de combater a crise na habitação que tem assolado o país.

Devolver a confiança ao mercado de arrendamento implica reformular o quadro legal vigente que, ao limitar a autonomia privada, contribuiu para a retirada de casas do mercado de arrendamento e a um aumento sem precedentes do valor das rendas. Implica igualmente clarificar o regime aplicável às comunicações extrajudiciais que o senhorio tem de realizar ao arrendatário – garantindo a sua realização célere –, assegurar o funcionamento eficiente do Balcão do Arrendatário e do Senhorio e garantir a existência de procedimentos judiciais equitativos destinados à execução do despejo e da obrigação de pagamento de rendas em atraso, simplificando-os, sem comprometer a tutela efetiva de todos os direitos envolvidos.

Assim, o Governo apresenta à Assembleia da República uma proposta de autorização legislativa para alteração, tanto a nível substantivo como processual, do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e da legislação conexa, seguindo quatro eixos principais.

Em primeiro lugar, o Governo pretende reforçar a autonomia privada na definição do conteúdo do contrato, fomentando a criação de um mercado mais atrativo para a oferta de arrendamento. Tal justifica-se porque várias restrições legais, que esta proposta de lei visa alterar – como limitações à fixação do valor das rendas, imposição de renovações e sujeição destas a prazos mínimos – contribuem para inviabilizar a execução de projetos destinados a habitação para arrendamento. Assim, o Governo propõe a revogação do artigo 34.º da Lei n.º 56/2023, de 10 de outubro, que limita o valor da renda a ser fixado na transição entre contratos de arrendamento para fins habitacionais. Privilegiando o alargamento da liberdade negocial, ao invés da imposição de limites à liberdade de convenção, a presente proposta de lei contempla também a possibilidade de as partes acordarem o pagamento antecipado de

um maior número de rendas e a eliminação dos limites aplicáveis à fixação da caução. A caução e a antecipação do pagamento de rendas constituem mecanismos de mitigação do risco suportado pelo senhorio e, nessa medida, contribuem para a redução do valor das rendas e para o aumento da oferta de casas destinadas a arrendamento. Em adaptação aos atuais meios de comunicação, prevê-se que comunicações extrajudiciais possam ser realizadas por correio eletrónico quando tal tenha sido convencionado. Procede-se igualmente à revisão do regime do direito de preferência dos arrendatários na compra e venda de imóveis, de modo a evitar que este represente uma limitação excessiva à liberdade de disposição e que afaste investimento destinado à reabilitação de edifícios. Propõe ainda o Governo rever e clarificar as regras de transmissibilidade por morte de contratos de arrendamento, designadamente promovendo, no que respeita aos contratos celebrados antes de 1990, a sua transição para o NRAU e a atualização das respetivas rendas, com salvaguarda adequada das situações de maior vulnerabilidade.

Em segundo lugar, o Governo tem como objetivo restaurar a segurança no cumprimento dos contratos e a proporcionalidade no exercício dos direitos contratuais. Para o efeito, facilita-se a resolução do contrato de arrendamento em caso de inadimplemento das obrigações dele emergentes, o que representa *ex-ante* um incentivo ao seu cumprimento. Nomeadamente, propõe-se que a resolução do contrato possa ocorrer quando haja mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda ou quando exista atraso superior a oito dias no pagamento de rendas, por mais de três vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, ou por mais de quatro vezes num período de 18 meses. Propõe-se também limitar os procedimentos de injunção com fundamento na realização de obras pelo arrendatário aos casos de intervenções urgentes.

No mesmo sentido, e de modo a restaurar a confiança e a proporcionalidade, o Governo procura também promover a transição dos contratos para fins habitacionais celebrados antes de 1990 para o NRAU, salvaguardando os arrendatários potencialmente mais vulneráveis. Assim, propõe-se que, no procedimento para a transição do contrato para o NRAU, falhando o acordo entre as partes, o contrato fique submetido ao NRAU e se considere celebrado com prazo certo de cinco anos. Não obstante, devem permanecer salvaguardados os casos em que o arrendatário (ou parente que resida no locado há mais de cinco anos, nos termos previstos na lei) tenha 65 ou mais anos ou seja portador de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, pelo que se propõe que o contrato antigo não transite para o NRAU sem o acordo do arrendatário. Quanto ao valor da renda nos contratos celebrados antes de 1990, o Governo propõe que se permita a atualização extraordinária do valor da renda, mas apenas caso o rendimento anual bruto corrigido do agregado seja superior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, atendendo deste modo à capacidade económica dos arrendatários.

Em terceiro lugar, o Governo pretende alterar o regime processual aplicável ao procedimento especial de despejo e às ações declarativas comuns de despejo. Propõe-se a manutenção dos mecanismos necessários à salvaguarda do direito de oposição ao despejo, procurando-se, porém, eliminar entraves processuais que, sem assegurarem uma proteção efetiva ou acrescida ao arrendatário, conduzem apenas ao prolongamento injustificado do litígio, sobretudo nos casos em que o fundamento do despejo assenta em pressupostos objetivos. É de notar a relevância destas propostas que, além do impacto no mercado de arrendamento, contribuem para um funcionamento mais eficiente dos tribunais e para uma melhor administração da justiça.

Por fim, as alterações propostas procuram reforçar a responsabilidade social do Estado, assumindo este a sua função de garante e evitando a imposição aos particulares dos custos

decorrentes do apoio aos arrendatários que enfrentam dificuldades no acesso a uma habitação condigna a preços de mercado. Esta reforma insere-se num contexto mais amplo de medidas destinadas a responder à crise habitacional, reforçando o envolvimento das entidades públicas na resposta a situações que, por razões sociais imperiosas, exigem uma intervenção prioritária por parte do Estado.

Assim:

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

Artigo 1.º

Objeto

Fica o Governo autorizado a alterar:

a) O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

b) O Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro;

c) O Código de Processo Civil, aprovado em anexo à Lei n.º 41/2013, de 26 de junho;

d) O regime jurídico das obras em prédios arrendados (RJOPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto;

e) O Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio;

f) O Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, que aprova as regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do Procedimento Especial de Despejo;

g) A Lei n.º 6/2001, de 11 de maio, que adota medidas de proteção das pessoas que vivam em economia comum;

h) A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova medidas no âmbito da habitação;

i) A Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, que estabelece o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local.

Artigo 2.º

Sentido e extensão

A autorização legislativa concedida ao Governo tem o seguinte sentido e extensão:

a) No domínio das comunicações entre senhorio e arrendatário:

i) Alterar o regime das comunicações legalmente exigíveis entre o senhorio e o arrendatário, permitindo a sua realização por correio eletrónico sempre que tenha sido convencionado um domicílio eletrónico, e estabelecendo as regras aplicáveis a esta modalidade de comunicação, designadamente no que respeita à alteração do endereço;

ii) Rever o regime das comunicações dirigidas ao arrendatário, designadamente, estabelecendo que, nos casos em que exista domicílio convencionado, a respetiva alteração depende de prévia autorização do senhorio, e determinando que, na ausência de estipulação, se considera que o domicílio convencionado é o local arrendado;

iii) Rever as formas de comunicação a utilizar pelo senhorio para a resolução do contrato com fundamento em situações de mora do arrendatário, eliminando a modalidade de contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução e privilegiando as comunicações por meio de escrito assinado e remetido por via postal, sem prejuízo da possibilidade de recurso a notificação judicial avulsa;

iv) Reformular o regime das vicissitudes das comunicações entre senhorio e arrendatário, designadamente circunscrevendo a obrigação de envio de

nova carta apenas às situações de devolução da comunicação anterior pelo seu não levantamento dentro do prazo previsto nos regulamentos postais;

v) Limitar a exigência de realização de segunda comunicação por carta registada com aviso de receção às comunicações relativas a matérias de especial relevo, designadamente as respeitantes à transição para o NRAU e atualização da renda, à cessação do contrato ou que constituam título para pagamento de rendas, encargos ou despesas, permitindo o envio de carta por correio registado simples, nos demais casos;

vi) Estabelecer o regime de produção de efeitos das comunicações entre senhorio e arrendatário;

vii) Eliminar restrições temporais ao envio de nova comunicação pelo senhorio e normas relativas a vicissitudes verificadas nas comunicações efetuadas por meio de contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução ou por notificação judicial avulsa;

viii) Alterar as disposições relativas às situações em que o locado constitui casa de morada de família do arrendatário e do respetivo cônjuge, estabelecendo que tal circunstância apenas é oponível ao senhorio quando a identidade do cônjuge lhe haja sido comunicada por escrito, designadamente para efeitos de comunicações judiciais e extrajudiciais que devem ser dirigidas ao cônjuge do arrendatário;

ix) Estabelecer que se aplicam às comunicações ao cônjuge do arrendatário as regras previstas para as comunicações dirigidas a este último, com as devidas adaptações;

b) No domínio da ação de despejo que segue a forma de processo comum declarativo:

i) Alterar o método de determinação da renda de referência usada na fixação da indemnização que pode ser solicitada pelo senhorio no pedido de despejo por falta de residência permanente do arrendatário no locado, quando este disponha de outra residência no mesmo concelho ou, tratando-se de Lisboa ou do Porto, nesses concelhos ou nos seus limítrofes, ou quando adquira imóvel nessas condições após o início do contrato de arrendamento, excetuados os casos de aquisição por sucessão mortis causa, remetendo para a fórmula a adotar ao abrigo da subalínea *v)* da alínea *f)*;

ii) Estabelecer que o réu em ação de despejo que siga a forma de processo comum declarativo, quando o pretenda, deve, na contestação, requerer o diferimento da desocupação do locado, caso aquela seja julgada procedente;

iii) Estabelecer que, quando seja julgada procedente ação de despejo, que siga a forma de processo comum declarativo, há lugar ao despejo imediato do arrendatário, devendo o juiz pronunciar-se sobre a autorização de entrada no domicílio, ainda que não requerida, e aplicando-se, com as necessárias adaptações, o regime do procedimento especial de despejo quanto à desocupação do locado, ao destino dos bens e à suspensão da desocupação do locado;

iv) Determinar que à ação executiva para pagamento de compensação pela execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio, não é aplicável a forma sumária;

c) No domínio do procedimento especial de despejo:

i) Rever o regime aplicável ao procedimento especial de despejo;

ii) Rever exigências relativas ao requerimento a apresentar para efeitos do procedimento especial de despejo, designadamente estabelecendo que, quando o locado constitua casa de morada de família, o senhorio apenas tem de identificar o cônjuge do arrendatário como requerido se a identidade deste lhe tiver sido previamente comunicada por escrito;

iii) Rever o procedimento de notificação do arrendatário, a adotar pelo Balcão do Arrendatário e do Senhorio;

iv) Clarificar em que casos o requerimento de despejo em procedimento especial de despejo se converte em título para desocupação do locado, salvaguardando as situações em que o locado constitui o domicílio do arrendatário e o processo tem de ser concluso a juiz para este autorizar a entrada no domicílio;

v) Alterar as remissões constantes das disposições que preveem a conversão do requerimento de despejo em título de desocupação do locado, quando a oposição do arrendatário se tem por não deduzida ou o requerido não procede ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento de despejo;

vi) Simplificar a tramitação do procedimento especial de despejo nos casos em que o arrendatário não deduza oposição, designadamente, eliminando a remissão para o regime da revelia do réu previsto no Código de Processo Civil;

vii) Clarificar que, nos casos em que não seja deduzida oposição ou esta se tenha por não deduzida, a pronúncia de juiz sobre pedido de pagamento das

rendas, encargos ou despesas em atraso no contexto de procedimento especial de despejo apenas se impõe quando o processo tenha de ser a este concluso para proferimento de decisão judicial para entrada no domicílio;

viii) Determinar que o prazo estipulado na lei para entrega do imóvel, nos casos em que, no procedimento especial de despejo, a oposição seja julgada improcedente, é um prazo máximo, permitindo a fixação de prazo inferior;

ix) Rever o regime para desocupação do locado, designadamente, clarificando que as diligências para tomada da posse do locado não estão dependentes de decisão judicial se, não sendo o locado domicílio do arrendatário, existir outro título para a desocupação e estabelecendo a possibilidade de o senhorio e de o arrendatário acordarem prazo para desocupação do imóvel;

d) No domínio do regime de injunção em matéria de arrendamento:

i) Alterar o regime da injunção em matéria de arrendamento previsto no NRAU, designadamente afastando a sua aplicação nos casos de execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio na sequência de intimação para a sua execução e simplificando o acesso ao mesmo no caso de obras realizadas pelo arrendatário ao abrigo do artigo 1036.º do Código Civil;

ii) Rever o Regime dos Procedimentos Especiais em Matéria de Arrendamento aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, designadamente corrigindo remissões para artigos revogados ou a revogar ao abrigo da presente lei e simplificando os procedimentos de notificação, estabelecendo que esta deve ser feita por via postal, em conformidade com as alterações a introduzir ao procedimento especial de despejo;

e) No domínio das disposições transitórias aplicáveis a contratos sem duração limitada celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, alterar a fórmula de cálculo de valor de renda a considerar para efeitos de determinação de indemnização devida nos casos de denúncia do contrato para habitação do senhorio ou dos seus descendentes ou de denúncia para demolição ou realização de obras profundas que obriguem à desocupação do locado, remetendo para a disposição que venha a consagrar a fórmula a adotar ao abrigo subalínea *v)* da alínea *f)*;

f) No domínio das disposições transitórias aplicáveis aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro:

i) Permitir que os contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, possam ser objeto de denúncia pelo senhorio mediante comunicação com antecedência não inferior a três anos sobre a data em que se pretenda a cessação, salvaguardando os arrendatários que se encontrem nas circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º do NRAU;

ii) Rever o regime aplicável às comunicações entre senhorio e arrendatário no âmbito da transição para o NRAU de contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU e do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, em conformidade com as alterações legislativas introduzidas ao abrigo da presente lei;

iii) Determinar que, na sequência de iniciativa para a transição do contrato de arrendamento, celebrado antes da entrada em vigor do RAU, para o NRAU,

nos casos em que o senhorio não aceite a renda proposta pelo arrendatário, pode atualizar a renda nos termos da fórmula a adotar ao abrigo da subalínea *v)* da presente alínea, verificando-se aquela transição e considerando-se celebrado contrato com prazo certo de cinco anos;

iv) Prever que, na falta de acordo, os contratos de arrendamento habitacional celebrados antes da entrada em vigor do RAU, cujo arrendatário invoque e comprove que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do respetivo agregado familiar é inferior a cinco vezes a retribuição mínima nacional anual (RMNA), transitam para o NRAU, considerando-se celebrados com prazo certo de cinco anos, com a mesma renda, a qual apenas poderá ser atualizada nos termos do artigo 24.º do NRAU, mediante a aplicação do coeficiente de atualização anual já em vigor;

v) Alterar o mecanismo de atualização da renda em contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU, quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, nos casos em que o senhorio não aceite a renda proposta, mantendo a não transição do contrato para o NRAU e fixando como limite máximo da renda anual 1/15 do valor do locado, determinado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

vi) Aplicar o regime previsto na subalínea anterior sempre que no locado resida, há mais de cinco anos, cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60/prct. e o RABC do agregado familiar seja inferior a cinco vezes a RMNA, sem prejuízo do disposto na subalínea seguinte;

vii) Estabelecer que, nos casos referidos nas subalíneas *v*) e *vi*) da presente alínea, quando o senhorio não aceite a renda proposta pelo arrendatário e este

demonstre que o RABC do respetivo agregado familiar é inferior a cinco RMNA, a renda é atualizada mediante aplicação do coeficiente anual de atualização já em vigor, nos termos do artigo 24.º do NRAU;

viii) Rever remissões que se demonstrem redundantes ou que careçam de coerência ou efeito prático atendendo às alterações legislativas promovidas ao NRAU desde a sua aprovação e ao abrigo da presente lei;

ix) Reduzir para cinco anos o prazo para, na falta de acordo com o senhorio, ocorrer a transição para o NRAU de contratos para fins não habitacionais, celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, que tenham por objeto imóvel relativamente ao qual tenha sido invocada e comprovada qualquer uma das circunstâncias referidas no n.º 4 do artigo 51.º do NRAU;

x) Alterar os critérios de atualização da renda aplicáveis aos contratos para fins não habitacionais referidos na subalínea anterior, aquando da sua transição para o NRAU na ausência de acordo, remetendo para a disposição que venha a consagrar a fórmula a adotar ao abrigo da subalínea *v)* da presente alínea;

xi) Clarificar o conceito de primitivo arrendatário no contexto da transmissão de contrato de arrendamento para habitação por morte daquele;

xii) Determinar, quanto aos contratos de arrendamento para habitação, celebrado antes da entrada em vigor do RAU, que nos casos da sua transmissão por morte a favor de cônjuge ou unido de facto com idade inferior a 65 anos, o contrato transita para o NRAU e que, na falta de acordo, se considera celebrado por prazo certo, pelo período de cinco anos, excetuando desta transição para o NRAU os casos em que o transmissário seja portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

xiii) Determinar que ao contrato transmitido por morte do primitivo arrendatário se aplicam as normas referentes à atualização de renda por

iniciativa do senhorio, na redação do NRAU conferida ao abrigo da presente autorização legislativa;

xiv) Estabelecer regime para a demonstração do RABC dos arrendatários para os efeitos previstos no NRAU, Código Civil, e demais legislação conexa em matéria de arrendamento, racionalizando o respetivo processo de demonstração, designadamente promovendo as necessárias alterações às normas que regem comunicações entre o senhorio e o arrendatário e a definição dos termos do contrato de arrendamento;

xv) Rever o regime de transmissão por morte de contratos de arrendamento para fins não habitacionais, celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, estabelecendo-se que, no caso de transmissão, o contrato transita para o NRAU, aplicando-se, na falta de acordo das partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de três anos;

xvi) Determinar a aplicação do regime previsto para a transmissão por morte de contratos de arrendamento para fins não habitacionais, celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, que ainda não transitaram para o NRAU, a situações de trespasse, locação do estabelecimento, cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal ou transmissão inter vivos de posição ou posições sociais na sociedade arrendatária que determine alteração da titularidade em mais de 50 %;

xvii) Clarificar o conceito de primitivo arrendatário no contexto da transmissão de contrato de arrendamento não habitacional;

g) No domínio do regime previsto no Código Civil para a venda em execução,

determinar que os bens transmitidos por este meio são transmitidos livres do direito do arrendatário que não tenha registo anterior ao de arresto, penhora ou garantia, exceto se tiverem sido constituídos em data anterior e produzam efeitos perante terceiros, independentemente de registo, sem prejuízo da aplicação do disposto no artigo 1053.º do Código Civil, com as necessárias adaptações, quando se verifique a caducidade do contrato de arrendamento;

b) No domínio do regime do arrendamento de prédios urbanos previsto no Código Civil, designadamente no que respeita à execução do contrato e à autonomia das partes:

i) Permitir que o arrendatário e o senhorio acordem no pagamento antecipado da renda por período não superior a três meses e eliminar limitação à possibilidade de livremente caucionarem o cumprimento das respetivas obrigações;

ii) Rever as disposições relativas aos fundamentos de resolução do contrato pelo senhorio em caso de mora do arrendatário, reduzindo para dois meses o período de mora no pagamento da renda, encargos ou despesas que permite tal resolução, e alterando as disposições referentes a situações de mora superior a oito dias no pagamento da renda, prevendo que a manutenção do contrato é inexigível sempre que estas se verifiquem, de forma seguida ou interpolada, por mais de três vezes num período de 12 meses ou por mais de quatro vezes num período de 18 meses;

iii) Rever o prazo da comunicação da intenção do senhorio pôr fim ao arrendamento por mora no pagamento de rendas;

iv) Alargar o prazo de caducidade do direito de resolução do senhorio com fundamento em mora do arrendatário, definindo-o em seis meses;

v) Alargar o prazo mínimo de duração do arrendamento exigido para a atribuição de direito de preferência ao arrendatário, na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado;

vi) Salvaguardar as situações em que o senhorio pretenda alienar a coisa locada juntamente com outras coisas e o exercício do direito de preferência pelo arrendatário incida apenas sobre o locado, designadamente considerando que do seu exercício resulta um prejuízo apreciável para o senhorio quando o adquirente apenas esteja disposto a contratar mediante a aquisição da totalidade dos bens que constituem o objeto do negócio projetado;

vii) Revogar, no regime aplicável ao direito de preferência, a disposição julgada inconstitucional que permite a arrendatários, no caso de contrato de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal, adquirir uma quota-parte do prédio e ter um direito de uso exclusivo do locado;

viii) Eliminar a limitação prevista no artigo 1095.º do Código Civil relativa ao número de contratos com prazo certo permitidos por cada ano civil para fins especiais transitórios por motivos turísticos e estabelecer que a soma das durações destes contratos não pode exceder 90 dias, seguidos ou interpolados, por cada ano civil;

ix) Rever o regime de renovação automática dos contratos de arrendamento com prazo certo, eliminando os limites mínimos ao período de renovação automática;

x) Alterar os regimes de oposição à renovação do contrato com prazo certo, quer pelo senhorio quer pelo arrendatário, clarificando o momento a partir do qual se contam os prazos de antecedência mínima para comunicação da oposição e eliminar as limitações, de natureza temporal, impostas ao senhorio relativamente à oposição à primeira renovação do contrato, no que respeita à produção dos respetivos efeitos;

xi) Rever o regime de denúncia pelo senhorio de contratos de duração indeterminada, reduzindo o prazo de antecedência mínima previsto na lei para a denúncia de contrato mediante comunicação prévia e eliminando restrições à denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundo que obriguem a desocupação do locado;

xii) Rever os requisitos relativos à documentação necessária à denúncia do contrato com fundamento na demolição ou na realização de obras de remodelação ou restauro profundo que obriguem a desocupação do locado e alteração ao regime de compensação do arrendatário;

xiii) Alterar o regime de compensação previsto para o caso de denúncia do contrato com fundamento na demolição ou na realização de obras de remodelação ou restauro profundo que obriguem à desocupação do locado, permitindo mediante acordo e, em alternativa, o pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos de renda devida no momento da denúncia sem qualquer limite mínimo definido por referência ao valor do imóvel, ou a garantia do realojamento do arrendatário em condições análogas quer quanto ao local, quer quanto o valor da renda, encargos e duração remanescente do contrato;

xiv) Rever o regime de transmissão por morte dos contratos de arrendamento para habitação, clarificando que a transmissão depende de o transmissário comprovadamente residir no locado, alargando o prazo para que a pessoa que viva em união de facto beneficie da transmissão, e substituindo a referência genérica à pessoa que viva em economia comum por uma enumeração sistemática dos familiares com direito à transmissão, definindo as condições em que beneficiam da transmissão;

xv) Alterar as disposições legais relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, eliminando os limites temporais à sua denúncia pelos arrendatários, a imposição de renovação por um período mínimo de cinco anos e a limitação à oposição à renovação pelos senhorios nos primeiros cinco anos do contrato;

xvi) Eliminar as disposições especiais relativas à denúncia e oposição à renovação pelo senhorio previstas no Código Civil para arrendamentos para fins não habitacionais;

i) No domínio do processo civil:

i) Alterar o artigo 862.º do Código de Processo Civil estabelecendo que os artigos 859.º a 861.º não se aplicam nos casos em que exista desocupação imediata do locado nos termos do artigo 15.º-J do NRAU, na redação conferida ao abrigo da presente autorização legislativa nos termos previstos da alínea *c*);

ii) Atribuir efeito meramente devolutivo ao recurso nas ações relativas à validade, subsistência ou cessação de contratos de arrendamento;

j) No domínio das obras em prédios arrendados:

i) Rever o regime das obras em prédios arrendados, alargando o período durante o qual o senhorio pode solicitar a desocupação do locado, quando esta seja indispensável para a realização das obras, e eliminando as restrições ao recurso a essa faculdade, designadamente quando o senhorio tenha exercido a essa faculdade nos oito anos anteriores ou quando o contrato tenha menos de dois anos de duração efetiva;

ii) Simplificar a definição das intervenções que são qualificadas como obras de remodelação ou restauro profundos que obrigam à desocupação do locado para efeitos do RJOPA, eliminando os critérios urbanísticos e burocráticos em vigor e estabelecendo um critério quantitativo baseado no custo das obras e calculado sobre indicadores estatísticos;

iii) Rever o regime de denúncia de contrato de duração indeterminada para remodelação ou restauro profundos, introduzindo alterações ao modelo de compensação do arrendatário, continuando a permitir o pagamento de indemnização ou o realojamento;

iv) Manter como valor mínimo da indemnização a pagar em alternativa à garantia de realojamento do arrendatário o montante correspondente a dois anos de renda, eliminando limite mínimo definido por referência ao valor do imóvel;

v) Determinar critério de majoração da indemnização referida na subalínea anterior caso as obras se tenham tornado necessárias por dolo ou culpa grave do senhorio no incumprimento do dever de conservação ou de reabilitação do locado;

vi) Rever as disposições que regulam o realojamento do arrendatário, clarificando que este deve garantir-lhe condições análogas quanto ao local, valor de renda, encargos e duração remanescente do contrato, eliminando limites mínimos para o período de realojamento;

vii) Reduzir o prazo máximo para acordo entre senhorio e arrendatário nos casos em que ocorra denúncia do contrato de duração indeterminada para remodelação ou restauro profundos, estabelecendo que, na ausência deste, deve ser paga indemnização;

viii) Estabelecer obrigação do município indemnizar o senhorio pelos prejuízos sofridos quando não possa denunciar contrato de arrendamento em caso de remodelação ou restauro profundos por estar situado no imóvel estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local;

ix) Eliminar regime especial de denúncia para demolição em caso de estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local;

x) Eliminar as disposições que determinam e regem a suspensão do contrato quando o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundo, passando a suspensão do contrato a depender de acordo das partes, caso em que o arrendatário tem direito a realojamento em condições análogas durante o período da obra;

xi) Determinar que nos casos em que a denúncia não seja permitida, o arrendatário tem direito a ser realojado durante o período necessário para a realização da obra;

xii) Simplificar o regime previsto para a denúncia do contrato pelo senhorio para demolição, designadamente removendo dos fundamentos limitações legais e urbanísticas e estabelecendo como regra geral a obrigação de o senhorio indemnizar ou realojar o arrendatário e que, na ausência de acordo, deve ser paga indemnização;

xiii) Determinar que, nos casos em que a denúncia do contrato para demolição seja motivada por ordem de demolição decorrente de ameaça de ruína, perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas ou seja necessária por força da degradação do prédio e tal ordem ou necessidade resulte de ação ou omissão culposa do proprietário ou de terceiro, o arrendatário tenha direito a indemnização pelo responsável nos termos gerais;

xiv) Determinar que quando a denúncia do contrato para demolição decorra de plano de pormenor de reabilitação urbana, cabe à entidade responsável pela execução do plano o ressarcimento dos custos suportados com o eventual realojamento ou indemnização dos arrendatários;

xv) Rever o regime de efetivação da denúncia pelo senhorio para demolição do locado ou para realização de obras de remodelação ou restauro profundos, simplificando-o no que respeita aos documentos que devem acompanhar as comunicações de denúncia e reduzindo o prazo para desocupação do locado;

xvi) Eliminar o direito de preferência do arrendatário na celebração de novo arrendamento quando o contrato tenha sido objeto de denúncia para demolição ou realização de obras de reabilitação ou restauro profundos nos termos do RJOPA;

xvii) Alterar o regime aplicável às obras coercivas executadas por iniciativa do município ou da entidade gestora da operação de reabilitação urbana, remetendo, no que respeita ao realojamento do arrendatário, para o regime geral previsto para os casos de denúncia pelo senhorio para realização de obras de remodelação ou restauro, nos termos a definir ao abrigo da presente lei;

xviii) Determinar que quando esteja em causa arrendamento não habitacional e não seja possível o realojamento ou não haja acordo quanto a este, a entidade promotora das obras coercivas mantém a obrigação de indemnizar o arrendatário nos termos do regime previsto para os casos de denúncia pelo senhorio para realização de obras de remodelação ou restauro, mas deixa de poder arrendar o local após as obras coercivas para se ressarcir daquele valor;

xix) Determinar que, cabe ao proprietário ressarcir a entidade promotora das obras coercivas dos custos suportados com o realojamento ou indemnização dos arrendatários;

xx) Eliminar a possibilidade de o arrendatário realizar obras em substituição do senhorio após incumprimento por este último de prazos definidos em intimação emitida ao abrigo do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do regime jurídico da reabilitação urbana;

xxi) Alterar o quadro jurídico previsto no RJOPA relativo à execução de reparações no locado pelo arrendatário, revendo as regras relativas às comunicações ao senhorio e o regime da compensação devida por este, eliminando o direito a juros e despesas de administração;

xxii) Determinar, nos casos legalmente previstos em que o arrendatário pretenda realizar reparações em substituição do senhorio, que, se pretender deduzir o valor despendido com as obras no valor das rendas mensais vincendas a partir do início da execução, deve indicá-lo na comunicação ao senhorio;

xxiii) Determinar a aplicação do regime definido ao abrigo da presente autorização legislativa para a denúncia de contratos para remodelação, restauro ou demolição aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, estabelecendo que a indemnização a pagar ao arrendatário deve corresponder a 10 anos de renda, o qual não pode ser inferior a 2/3 do valor patrimonial tributário do locado;

xxiv) Rever o regime da denúncia para demolição ou para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do RAU, quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade comprovado igual ou superior a 60 %, mantendo a obrigação de garantia de realojamento, na falta de acordo, e permitindo o acordo quanto à suspensão do contrato, impondo que o realojamento temporário ocorra em condições análogas às do locado;

xxv) Determinar que, nos casos previstos na subalínea anterior, o realojamento obriga à celebração de novo contrato por duração indeterminada, ajustando as remissões legais relativas à atualização das rendas, remetendo para a disposição que venha a consagrar a fórmula a adotar ao abrigo da subalínea *v*) da alínea *f*), exceto nos casos em que o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, caso em que é aplicável o disposto no artigo 24.º do NRAU;

k) Rever o regime referente ao funcionamento do Balcão do Arrendatário e do Senhorio e do procedimento especial de despejo, designadamente adaptando-o às sucessivas alterações ao NRAU, eliminando incongruências, e clarificando que, nos casos em que o arrendatário não deduza oposição, esta se tenha por não deduzida, ou o requerido não pague ou deposite as rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento especial de despejo, e o locado não constitua o seu domicílio, o título executivo se forma independentemente de decisão judicial;

l) Clarificar a redação da Lei n.º 6/2001, de 11 de maio, no que respeita aos direitos reconhecidos às pessoas em situação de vida em economia comum na transmissão do contrato de arrendamento por morte;

m) Eliminar os limites à atualização de rendas previstos na Lei n.º 56/2023, de 10 de outubro;

n) Revogar o n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 56/2023, de 10 de outubro

o) Revogar os n.ºs 3, 4 e 6 do artigo 7.º da Lei n.º 42/2017, de 14 de junho;

p) Estabelecer regime de aplicação da lei no tempo para as alterações promovidas ao abrigo da presente lei.

Artigo 3.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 180 dias.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 9 de julho de 2026

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Presidência

O Ministro dos Assuntos Parlamentares

O Ministro das Infraestruturas e Habitação

A Ministra da Justiça

Decreto-Lei autorizado

Sucessivas intervenções na legislação aplicável ao arrendamento contribuíram para um progressivo enfraquecimento do mercado de arrendamento, com consequências na mobilidade laboral, na distorção das decisões de poupança das famílias (que passou a estar concentrada na própria casa) e no acesso à habitação pelas camadas mais desfavorecidas da sociedade. Em democracia, a quase totalidade das novas habitações foi destinada ao mercado de aquisição.

Este enfraquecimento do mercado tem também consequências ao nível do aproveitamento do parque habitacional existente. Considerando os dados dos Censos 2021, estima-se que cerca de 375 mil alojamentos familiares clássicos, dos quais quase 250 mil em boas condições, estejam vagos sem intenção de venda ou arrendamento. Perante a atual crise habitacional, revela-se urgente a adoção de medidas que promovam o aproveitamento da capacidade existente, designadamente tornando atrativa a colocação destes imóveis no mercado de arrendamento.

Consta da Agenda Transformadora do Programa do XXV Governo Constitucional o reforço da confiança no mercado de arrendamento, com o objetivo de contribuir para o aumento da oferta de habitação para arrendamento e para a redução do valor das rendas. Pretende-se, assim, contrariar a evolução de preços dos últimos anos, que tem implicado um esforço financeiro particularmente significativo para as famílias e posto em causa o acesso à habitação, e determinado o adiamento da emancipação dos jovens e da decisão de constituir família. Para atingir este objetivo, cumpre rever o regime do arrendamento urbano, assegurando que, em caso de cessação do contrato, o senhorio possa recuperar, através de um procedimento judicial equitativo, a detenção do locado de forma célere. Simultaneamente, importa reconhecer às partes maior liberdade na conformação do conteúdo do contrato de arrendamento e dos direitos e obrigações assumidos por estas, sem prejuízo do reforço da responsabilidade do Estado de assegurar resposta para as situações de maior vulnerabilidade social. O presente decreto-lei concretiza, assim, uma medida essencial do Programa do XXV Governo Constitucional, que reflete o compromisso inabalável de combater a crise na habitação que tem assolado o país.

Devolver a confiança ao mercado de arrendamento implica reformular o quadro legal vigente que, ao limitar a autonomia privada, contribuiu para a retirada de casas do mercado de arrendamento e para um aumento sem precedentes do valor das rendas. Implica igualmente clarificar o regime aplicável às comunicações extrajudiciais que o senhorio tem de realizar ao arrendatário – garantindo a sua realização célere –, assegurar o funcionamento eficiente do Balcão do Arrendatário e do Senhorio e garantir a existência de procedimentos judiciais equitativos destinados à execução do despejo e da obrigação de pagamento de rendas em atraso, simplificando-os sem comprometer a tutela efetiva de todos os direitos envolvidos.

Assim, altera-se, tanto a nível substantivo como processual, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e a legislação conexa seguindo quatro eixos principais.

Em primeiro lugar, reforça-se a autonomia privada na definição do conteúdo do contrato, fomentando a criação de um mercado mais atrativo para a oferta de arrendamento. Tal justifica-se porque várias restrições legais, que este diploma visa alterar - como limitações à fixação do valor das rendas, imposição de renovações e sujeição destas a prazos mínimos – contribuem para inviabilizar a execução de projetos destinados a habitação para arrendamento. Assim, revoga-se o artigo 34.º da Lei n.º 56/2023, de 10 de outubro, na sua redação atual, que limita o valor da renda a ser fixado na transição entre contratos de arrendamento para fins habitacionais. Privilegiando o alargamento da liberdade negocial, ao invés da imposição de limites à liberdade de convenção, prevê-se também a possibilidade de as partes acordarem o pagamento antecipado de um maior número de rendas e eliminam-se os limites aplicáveis à fixação da caução. A caução e a antecipação do pagamento de rendas constituem mecanismos de mitigação do risco suportado pelo senhorio e, nessa medida, contribuem para a redução do valor das rendas e para o aumento da oferta de casas destinadas a arrendamento. Em adaptação aos atuais meios de comunicação, permite-se que comunicações extrajudiciais possam ser realizadas por correio eletrónico quando tal tenha sido convencionado. É ainda revisto o direito de preferência dos arrendatários na compra e venda de imóveis, de modo a evitar que este represente uma limitação excessiva à liberdade de disposição e que afaste investimento destinado à reabilitação de edifícios. Revêm-se e

clarificam-se as regras da transmissibilidade por morte de contratos de arrendamento, designadamente promovendo, no que respeita aos contratos celebrados antes de 1990, a sua transição para o NRAU e a atualização das respetivas rendas, com salvaguarda adequada das situações de maior vulnerabilidade.

Em segundo lugar, restaura-se a segurança no cumprimento dos contratos e a proporcionalidade no exercício dos direitos contratuais. A presente reforma facilita, assim, a resolução do contrato de arrendamento em caso de inadimplemento das obrigações dele emergentes, o que representa *ex-ante* um incentivo ao seu cumprimento. Nomeadamente, prevê-se que a resolução do contrato possa ocorrer quando haja mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda ou quando exista atraso superior a oito dias no pagamento de rendas, por mais de três vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, ou por mais de quatro vezes num período de 18 meses. Limitam-se ainda os procedimentos de injunção com fundamento na realização de obras pelo arrendatário aos casos de intervenções urgentes.

No mesmo sentido, de modo a restaurar a confiança e a proporcionalidade, promove-se a transição dos contratos para fins habitacionais celebrados antes de 1990 para o NRAU, salvaguardando os arrendatários potencialmente mais vulneráveis. Assim, o senhorio pode, por regra, iniciar um processo de transição do contrato para o NRAU e, na ausência de acordo o contrato fica submetido ao NRAU e considera-se celebrado com prazo certo de cinco anos. Não obstante, caso o arrendatário (ou, nos termos da lei, um parente com residência no locado há mais de cinco anos) tenha 65 ou mais anos ou seja portador de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, o contrato antigo não transita para o NRAU sem o acordo do arrendatário. Quanto ao valor da renda, atende-se à capacidade económica dos arrendatários. Tratando-se de um contrato anterior a 1990, permite-se a atualização extraordinária do valor da renda caso o rendimento anual bruto corrigido do agregado seja superior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais.

Em terceiro lugar, altera-se o regime processual aplicável ao procedimento especial de despejo e às ações declarativas comuns de despejo. Mantêm-se os mecanismos necessários à salvaguarda do direito de oposição ao despejo, procurando-se, porém, eliminar entraves processuais que, sem assegurarem uma proteção efetiva ou acrescida ao arrendatário, conduzem apenas ao prolongamento injustificado do litígio, sobretudo nos casos em que o fundamento do despejo assenta em pressupostos objetivos. É de notar a relevância destas alterações que, além dos impactos no mercado de arrendamento, contribuem para um funcionamento mais eficiente dos tribunais e para uma melhor administração da justiça.

Por fim, as alterações propostas reforçam a responsabilidade social do Estado, assumindo este a sua função de garante e evitando a imposição aos particulares dos custos decorrentes do apoio aos arrendatários que enfrentam dificuldades no acesso a uma habitação condigna a preços de mercado. Esta reforma insere-se num contexto mais amplo de medidas destinadas a responder à crise habitacional, reforçando o presente diploma o envolvimento das entidades públicas na resposta a situações que, por razões sociais imperiosas, exigem uma intervenção prioritária por parte do Estado.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 1.º da Lei [...] e nos termos das alíneas *a)* e *b*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece medidas destinadas a regular o arrendamento urbano, procedendo:

a) À nona alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

b) À alteração ao Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro;

c) À alteração ao Código Processo Civil, aprovado em anexo à Lei n.º 41/2013, de 26 de junho;

d) À oitava alteração ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto;

e) À terceira alteração ao Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, alterado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro e pelo Decreto-Lei n.º 87/2024, de 7 de novembro;

f) À segunda alteração do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, alterada pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, que aprova as regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do Procedimento Especial de Despejo;

g) À segunda alteração da Lei n.º 6/2001, de 11 de maio, alterada pela Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, que adota medidas de proteção das pessoas que vivam em economia comum;

h) À quarta alteração da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, alterada pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, 23 de outubro, que aprova medidas no âmbito da habitação;

i) À segunda alteração da Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, alterada pela Lei n.º 1/2023, de 9 de janeiro, que estabelece o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local.

Artigo 2.º

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

Os artigos 9.º, 10.º, 12.º, 14.º, 14.º-A, 14.º-B, 15.º-B, 15.º-C, 15.º-D, 15.º-E, 15.º-EA, 15.º-F, 15.º I, 15.ºJ, 15.º-LA, 15.º-T, 26.º, 28.º, 33.º, 35.º, 36.º, 37.º, 54.º, 57.º e 58.º do NRAU, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 9.º

[…]

1 - Salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes, relativas a cessação do contrato de arrendamento, atualização da renda e obras, são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção ou, quando as partes tiverem convencionado, em contrato celebrado por escrito, um domicílio eletrónico para este efeito, por correio eletrónico, com solicitação de recibo de entrega.

2 - As cartas dirigidas ao arrendatário devem ser remetidas para o local arrendado ou para o domicílio convencionado pelas partes no contrato, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado por escrito a modificação.

3 - Na ausência de estipulação em contrário constante do contrato de arrendamento, considera-se que o domicílio do arrendatário convencionado pelas partes é o local arrendado.

4 - [*Anterior n.º 3*].

5 - [*Anterior n.º 4*].

6 - [*Anterior n.º 5*].

7 - [*Anterior n.º 6*].

8 - As comunicações por correio eletrónico devem ser realizadas para o endereço de correio eletrónico convencionado no contrato, salvo se a contraparte tiver autorizado, por escrito, a modificação do referido endereço e consideram-se realizadas na data constante do comprovativo de entrega.

9 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, é efetuada mediante escrito assinado e remetido por carta registada com aviso de receção para o local arrendado ou para outro domicílio postal convencionado pelas partes no contrato, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado por escrito a modificação.

10 - O disposto nos números anteriores não obsta a que o senhorio opte por efetuar as comunicações dirigidas ao arrendatário através de notificação judicial avulsa, nos termos do Código de Processo Civil.

11 - O disposto nos números anteriores aplica-se com as necessárias adaptações às comunicações que tenham de ser realizadas ao cônjuge do arrendatário nos termos do artigo 12.º.

Artigo 10.º

[…]

1 - […].

2 - Quando a carta seja devolvida por não ter sido levantada no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, deve ser repetida a comunicação, enviando-se nova carta por correio registado simples, considerando-se a comunicação efetuada na data do depósito certificada pelo distribuidor do serviço postal.

3 - O disposto no número anterior não se aplica às comunicações que:

a) Constituam iniciativa do senhorio para a transição para o NRAU e atualização da renda, nos termos dos artigos 30.º e seguintes;

b) Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º-A, ou que se destinem à cessação do contrato de arrendamento, quando esta possa operar por simples comunicação extrajudicial dirigida à contraparte.

4 - Nas situações previstas no número anterior, quando a carta seja devolvida por não ter sido levantada no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, o remetente deve proceder ao envio de nova carta registada com aviso de receção e se esta voltar a ser devolvida por o destinatário não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

5 - [*Revogado*].

Artigo 12.º

[…]

1 - Se o local arrendado constituir casa de morada de família e o arrendatário tiver dado a conhecer, por escrito, ao senhorio a identidade do cônjuge que habita no locado, as comunicações previstas no n.º 3 do artigo 10.º devem também ser realizadas ao cônjuge do arrendatário.

2 - […].

3 - […].

Artigo 14.º

[…]

1 - […].

2 - Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com exceção dos casos de sucessão *mortis causa*, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 6 do artigo 36.º, desde o termo do prazo para contestar até à entrega efetiva da habitação.

3 - […].

4 - […].

5 - […]

6 - Na contestação, pode o réu requerer o diferimento da desocupação do locado, caso a ação de despejo seja julgada procedente, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 863.º a 865.º do Código do Processo Civil.

7 - Quando a ação de despejo seja julgada procedente, há lugar ao despejo imediato do arrendatário, devendo o juiz pronunciar-se sobre a autorização de entrada no domicílio, independentemente de ter sido requerida, aplicando-se, com as necessárias adaptações, os artigos 15.º-J, 15.º-K e 15.º-M.

Artigo 14.º-A

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - Às execuções para pagamento de quantia certa previstas no número anterior, não é aplicável a forma sumária.

Artigo 14.º-B

[…]

A notificação de procedimento de despejo contém informação relativa aos apoios sociais e aos serviços públicos a quem o arrendatário se possa dirigir caso não tenha alternativa de habitação.

Artigo 15.º-B

[…]

1 - […].

2 - […].

a) Identificar as partes, indicando, consoante os casos, os seus nomes ou denominações e os respetivos números de identificação civil, fiscal ou de pessoa coletiva.

b) […];

c) […];

d) […];

e) […];

f) […];

g) […];

h) Juntar comprovativo do pagamento do imposto do selo ou comprovativo da liquidação do IRS ou do IRC relativo ao último ano e do qual constem as rendas relativas ao locado;

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 8;

j) […];

k) […];

l) Indicar o número internacional de identificação bancária (IBAN) de conta por si titulada, juntando o respetivo documento comprovativo, caso pretenda beneficiar da garantia do Estado de pagamento das rendas prevista no artigo 15.º-LA;

m) […].

3 - Havendo pluralidade de arrendatários ou constituindo o local arrendado casa de morada de família e tendo o arrendatário dado a conhecer, por escrito, ao senhorio a identidade do cônjuge, o requerente deve indicar como requeridos todos os arrendatários e ambos os cônjuges, consoante os casos.

4 - […].

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

Artigo 15.º-C

[…]

1 - […]:

a) […];

b) […];

c) […];

d) […];

e) […];

f) […];

g) […];

h) Não se mostrar pago o imposto do selo ou liquidado o IRS ou IRC pelas rendas relativas ao locado, no último ano, salvo se o contrato for mais recente;

i) […].

2 - […].

3 - Nos casos em que haja recusa, o requerente pode apresentar outro requerimento, sem necessidade de pagamento de nova taxa de justiça, 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

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - A notificação é expedida para o domicílio convencionado por escrito pelas partes ou, na ausência de convenção, para o local arrendado, aplicando-se, quer a notificação seja dirigida a uma pessoa singular quer a uma pessoa coletiva, e qualquer que seja o local para onde a mesma deva ser expedida, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 228.º, nos n.ºs 3 a 5 do artigo 229.º, e no n.º 2 do artigo 230.º do Código de Processo Civil, não havendo lugar à advertência prevista no artigo 233.º do mesmo Código.

4 - […]:

a) […];

b) […];

c) […];

d) […];

e) […];

f) […];

g) […];

h) Indicação dos apoios sociais e dos serviços públicos a que o arrendatário se pode dirigir, se precisar de uma habitação alternativa ao locado, nos termos do artigo 14.º-B.

5 - […].

Artigo 15.º-E

[…]

1 - Salvo nas hipóteses em que o locado constitui o domicílio do arrendatário e o processo deve ser concluso ao juiz para proferir decisão judicial que autorize a entrada imediata no domicílio nos termos do artigo seguinte, o BAS converte o requerimento de despejo em título para desocupação do locado se:

a) […];

b) A oposição se tiver por não deduzida nos termos do disposto nos n.ºs 6 e 7 do artigo 15.º-F;

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 10 do artigo 15.º.

2 - […].

3 - […].

Artigo 15.º-EA

[…]

1 - […].

2 - [*Revogado*].

3 - Quando tenha sido efetuado o pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso e o processo tenha, de acordo com o n.º 1, de ser concluso ao juiz para proferir decisão judicial que autorize a entrada no domicílio, deve este pronunciar-se igualmente sobre aquele pedido.

4 - À decisão judicial que condene o requerido nos termos do número anterior é aplicável o regime previsto nos n.ºs 7 e 8 do artigo 15.º-J.

5 - […].

Artigo 15.º-F

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - 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 meses de renda, salvo quando beneficie de apoio judiciário na modalidade de isenção do pagamento da taxa de justiça e demais encargos com o processo, caso em que está isento desta e do pagamento de caução, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

6 - […].

7 - […].

Artigo 15.º-I

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

11 - Quando a oposição seja julgada improcedente, a decisão condena o requerido a proceder à entrega do imóvel e fixa, para o efeito, um prazo que não pode ser superior a 30 dias, valendo tal decisão como autorização de entrada imediata no domicílio, nos termos do artigo 15.º-EA.

12 - […].

13 - […].

Artigo 15.º-J

[…]

1 - Havendo decisão judicial que autorize a entrada no domicílio ou outro título para a desocupação do locado, o agente de execução ou o notário desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel.

2 - […].

3 - 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.

4 - [*Anterior n.º 3*].

5 - [*Anterior n.º 4*].

6 - Nas hipóteses previstas no número anterior, o agente de execução ou o notário deve indicar os serviços públicos a que o arrendatário se pode dirigir se precisar de uma habitação alternativa ao locado.

7 - [*Anterior n.º 5*].

8 - [*Anterior n.º 6*].

Artigo 15.º-LA

[…]

1 - O Estado assume o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição, bem como a partir da suspensão deste prevista no n.º 4 do artigo 24.º da Lei n.º 34/2004, de 29 de julho, por apresentação de pedido de apoio judiciário com nomeação de patrono quando:

a) […];

b) […];

c) […];

d) […].

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, o pagamento é efetuado para a conta bancária identificada pelo requerente nos termos da alínea *l)* do n.º 2 do artigo 15.º-B, a qual é comunicada pelo BAS ao IHRU, I. P., no prazo de cinco dias a contar do termo do prazo de oposição ou da suspensão deste prevista no n.º 4 do artigo 24.º da Lei n.º 34/2004, de 29 de julho.

3 - […].

4 - O BAS comunica ao IHRU, I. P., a extinção do procedimento para efeitos de cessação dos pagamentos previstos no n.º 1.

5 - […].

6 - O pagamento referido no n.º 1 tem como valor máximo mensal 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida prevista para 2026, não podendo exceder nove meses de renda.

7 - […].

8 - […].

9 - […].

Artigo 15.º-T

[…]

1 - […]:

a) [*Revogada*];

b) Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, nos casos de reparações previstas nos n.ºs 1 e 2 do artigo 1036.º do Código Civil, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado de comunicação dirigida ao senhorio da conclusão das obras, junto com a apresentação dos comprovativos das despesas realizadas;

c) […];

d) […];

e) […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

Artigo 26.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […]:

a) […];

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 6 do artigo 36.º do presente decreto-lei;

c) […].

5 - […].

6 - […].

7 - […].

Artigo 28.º

[…]

1 - […].

2 - Aos contratos de arrendamento para habitação referidos no número anterior e aos contratos cujos arrendatários que invocam e comprovem que se encontram abrangidos pelo n.º 4 do artigo 51.º, não se aplica o disposto na alínea *c)* do artigo 1101.º do Código Civil.

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

Artigo 33.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […]:

a) […];

b) Atualizar a renda de acordo com os critérios previstos no n.º 6 do artigo 36.º, considerando-se o contrato submetido ao NRAU e celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos a contar da referida comunicação.

6 - […].

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

Artigo 35.º

[…]

1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, não tem aplicação o disposto na alínea a) do n.º 5 do artigo 33.º, podendo a renda ser atualizada nos termos do artigo 24.º, por meio da comunicação referida na alínea b) do n.º 5 do artigo 33.º.

2 - O disposto no número anterior produz efeitos a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção pelo arrendatário da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 33.º ou do termo do prazo aí previsto;

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

Artigo 36.º

[...]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - Sem prejuízo do disposto no n.º 14, 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, podendo a renda 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.

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

11 - […].

12 - […].

13 - […].

14 - Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário e o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do agregado familiar é inferior a cinco RMNA, a atualização da renda é apurada nos termos do artigo 24.º.

Artigo 37.º

[…]

Se o valor da renda apurado nos termos da alínea *b)* do n.º 5 do artigo 33.º ou do n.º 6 do artigo 36.º for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, aplica-se este último valor.

Artigo 54.º

[…]

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 no n.º 6 do artigo 36.º.

3 - […].

4 - […].

5 - […].

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) […];

b) […];

c) Durante o prazo de cinco anos previsto na alínea anterior e na falta de acordo das partes acerca do valor da renda, o senhorio pode atualizar a renda, de acordo com os critérios previstos no n.º 6 do artigo 36.º, com aplicação dos coeficientes de atualização anual respetivos, definidos nos termos do artigo 24.º.

Artigo 57.º

[…]

1 - […].

2 - Entende-se por primitivo arrendatário aquele que celebrou originalmente o contrato de arrendamento transmitido nos termos do n.º 1.

3 - Nos casos do n.º 1, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

4 - [*Anterior n.º 3*].

5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 9, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

6 - Quando a posição do arrendatário se transmita para cônjuge ou unido de facto que, à data da morte do primitivo arrendatário, tenha idade inferior a 65 anos, o contrato fica submetido ao NRAU, e, na falta de acordo entre as partes, considera-se celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos a contar da referida transmissão.

7 - O disposto no número anterior não se aplica quando o transmissário seja portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.

8 - Para efeitos do disposto nas alíneas *a*) e *b*) do n.º 1, o transmissário deve fazer prova da residência no locado e, sendo o caso, da situação de união de facto, mediante a apresentação de atestado emitido pela junta de freguesia da área da respetiva residência.

9 - [*Anterior n.º 5*].

10 - [*Anterior n.º 6*].

11 - O disposto nos números anteriores não prejudica a atualização do valor da renda ao transmissário por iniciativa do senhorio, de acordo com o procedimento de atualização previsto nos artigos 30.º a 37.º.

Artigo 58.º

Transmissão por morte e outras vicissitudes no contrato de arrendamento para fins não habitacionais

1 - […].

2 - […].

3 - Em caso de transmissão, 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 três anos.

4 - O disposto no número anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, 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 /prct.

5 - Entende-se por primitivo arrendatário aquele que celebrou originalmente o contrato de arrendamento transmitido.»

Artigo 3.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 824.º, 1076.º, 1083.º, 1085.º, 1091.º, 1095.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º, 1101.º, 1103.º, 1106.º e 1110.º do Código Civil, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 824.º

[…]

1 - […].

2 - Os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais ou do direito do arrendatário que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com exceção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo.

3 - […].

4 - No caso de a venda executiva determinar a caducidade de um contrato de arrendamento, aplica-se com as necessárias adaptações o disposto no artigo 1053.º.

Artigo 1076.º

[…]

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 respetivas.

Artigo 1083.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo seguinte.

4 - É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias no pagamento da renda, por mais de três vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, ou mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 18 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.

5 - […].

6 - No caso previsto no n.º 4, o senhorio apenas pode resolver o contrato se tiver informado o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o segundo atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos.

Artigo 1085.º

[…]

1 - […].

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

3 - […].

Artigo 1091.º

[…]

1 - […]:

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos, sem prejuízo do previsto nos números seguintes;

b) […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - No caso de venda do locado juntamente com outra ou outras coisas por um preço global, nos termos do artigo 417.º, o obrigado indica na comunicação o preço que é atribuído ao locado, bem como os demais valores atribuídos aos imóveis vendidos em conjunto, se o locado for separável, sem prejuízo apreciável para aquele.

7 - Quando seja aplicável o disposto na parte final do n.º 1 do artigo 417.º, a comunicação referida no número anterior deve incluir a demonstração da existência de prejuízo apreciável, entendendo-se designadamente que este se verifica quando o comprador só estiver disposto a contratar se adquirir o conjunto das coisas que constituem objeto do negócio projetado.

8 - [*Revogado*].

9 - […].

Artigo 1095.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - Relativamente a cada fração ou prédio, apenas podem ser celebrados contratos para fins especiais transitórios por motivos turísticos se a soma das durações destes contratos não exceder 90 dias, seguidos ou interpolados, por cada ano civil.

Artigo 1096.º

[…]

1 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração.

2 - […].

3 - […].

Artigo 1097.º

[…]

1 - […].

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 e, quando a primeira comunicação tempestivamente expedida não produza efeitos por motivo não imputável ao senhorio, a eficácia da segunda comunicação retroage à data de expedição da primeira.

3 - [*Revogado*].

4 - [*Revogado*].

Artigo 1098.º

[…]

1 - […].

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 e, quando a primeira comunicação tempestivamente expedida não produza efeitos por motivo não imputável ao arrendatário, a eficácia da segunda comunicação retroage à data de expedição da primeira.

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

Artigo 1101.º

[…]

[…]:

a) […];

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

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

Artigo 1103.º

[…]

1 - […].

2 - […]:

a) Comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado, caso este procedimento seja necessário nos termos da lei; e

b) […].

3 - A denúncia a que se referem os números anteriores é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada de:

a) Comprovativo de deferimento do correspondente pedido, no caso de operação urbanística sujeita a licença administrativa; ou

b) Declaração de que a pretensão não foi rejeitada, no caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia.

4 - […].

5 - […].

6 - […]:

a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos 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, encargos e duração remanescente do contrato.

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

11 - […].

Artigo 1106.º

[…]

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

a) Cônjuge;

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos;

c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;

d) Filho ou enteado com menos de um 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 ano 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 igual ou superior a 60/prct.;

f) Ascendente em 2.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;

g) Neto com menos de um 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 ano ou 12.º ano de escolaridade, ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

h) Neto que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60/prct.;

2 - […].

3 - Nos casos previstos no n.º 1, a transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário comprovadamente residir no locado.

4 - A posição do arrendatário transmite-se pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, o descendente ou enteado mais velho.

5 - [*Anterior n.º 4*].

6 - [*Anterior n.º 5*].

Artigo 1110.º

[…]

1 - […].

2 - Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos.

3 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração.

4 - [*Revogado*].»

Artigo 4.º

Alteração ao Código de Processo Civil

Os artigos 647.º e 862.º do Código de Processo Civil, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 647.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […]:

a) […],

b) Da decisão que ponha termo ao processo nas ações referidas na alínea *b)* do n.º 3 do artigo 629.º e nas que respeitem à posse ou à propriedade de casa de habitação;

c) […];

d) […];

e) […];

f) […].

4 - […].

Artigo 862.º

[…]

À execução para entrega de coisa imóvel arrendada são aplicáveis as disposições anteriores do presente título, com as alterações constantes dos artigos 863.º a 866.º, salvo se houver lugar à desocupação imediata do locado nos termos do artigo 15.º-J do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto

Os artigos 3.º, 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 15.º, 22.º-A, 22.º-C, 22.º-D, 24.ºe 25.º do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[…]

1 - Quando seja indispensável para realização das obras referidas no n.º 1 do artigo anterior, o senhorio tem o direito a solicitar ao arrendatário, com uma antecedência mínima de três meses, que desocupe o locado pelo prazo necessário à execução das obras, o qual não pode ser superior a 180 dias.

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - [*Revogado*].

Artigo 4.º

[…]

1 - As obras, nomeadamente de conservação ou 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, desde que o respetivo custo incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 15 /prct. do valor aplicável ao locado em função da sua localização e área bruta de construção, de acordo com o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (euro), por concelho, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., para o trimestre anterior, que inclua tanto alojamentos familiares novos como alojamentos familiares existentes.

2 - […].

3 - […].

4 - [*Revogado*].

5 - [*Revogado*].

6 - [*Revogado*].

Artigo 6.º

[…]

1 - […]:

a) Ao pagamento de uma indemnização no valor mínimo correspondente a dois anos 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, encargos e remanescente duração do contrato.

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 número anterior.

3 - Quando as obras se tornem necessárias devido ao incumprimento, pelo senhorio, do dever de conservação ou de reabilitação do locado e se comprove que este atuou com dolo ou culpa grave, o valor da indemnização previsto na alínea *a*) do n.º 1 é duplicado.

4 - Para efeitos do disposto na alínea *b)* do n.º 1, considera-se realojamento em condições 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 no número anterior, 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:

[…]

6 - […].

7 - […].

8 - Em caso de remodelação ou restauro profundos de imóvel em que esteja situado estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local, cabe aos municípios salvaguardar a manutenção da atividade e património material existentes no locado, designadamente impondo para o efeito as condicionantes necessárias, no âmbito da respetiva competência de controlo prévio urbanístico e demais competências em matéria urbanística, e indemnizar o senhorio pelos prejuízos por este sofridos pelo facto de não ter podido denunciar o contrato de arrendamento.

9 - Caso as partes acordem a suspensão do contrato para remodelação e restauro profundos ou a denúncia deste não seja permitida, o arrendatário tem direito a ser realojado durante o período necessário para a realização da obra, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto nos n.ºs 4 e 5.

10 - No realojamento temporário, mantém-se o valor da renda e encargos do contrato.

Artigo 7.º

[…]

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.

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

a) Seja ordenada pelo facto de a construção ameaçar ruína ou por oferecer perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas;

b) [*Anterior alínea b) do n.º 1*];

c) Decorra de plano de pormenor de reabilitação urbana.

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.

4 - No caso previsto na alínea *c*) do n.º 2, cabe à entidade responsável pela execução do plano o ressarcimento dos custos suportados com o eventual realojamento ou indemnização dos arrendatários.

Artigo 8.º

[…]

1 - […].

2 - […]:

a) De comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, quando necessário, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado; e

b) De termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística a realizar constitui uma obra de remodelação ou restauro profundos ou uma obra de demolição, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 4.º;

c) [*Revogada*].

3 - […]:

a) […];

b) Declaração 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 30 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 - […].

6 - […].

7 - […].

Artigo 15.º

[…]

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 4 e 5 do artigo 6.º

2 - […]

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.

4 - Cabe ao proprietário ressarcir a entidade promotora das obras coercivas dos custos suportados com o realojamento ou indemnização dos arrendatários, nos termos do artigo 18.º.

Artigo 22.º-A

[…]

1 - O disposto na presente subsecção aplica-se à execução das reparações pelo arrendatário, em substituição do senhorio, previstas no n.º 1 artigo 1036.º do Código Civil.

2 - […].

3 - […].

4 - A execução das obras previstas nos números anteriores confere ao arrendatário direito a compensação.

5 - […].

Artigo 22.º-C

[…]

1 - Nos casos previstos no n.º 1 do artigo 22.º-A, o arrendatário que pretenda exercer o direito à execução das obras comunica essa intenção ao senhorio com antecedência mínima de 15 dias em relação à data prevista para início da execução, expondo os fatos que lhe conferem o direito de as efetuar e juntando o respetivo orçamento, mapa de quantidades, data prevista para o início e conclusão das obras, indicação da necessidade de realojamento temporário de arrendatários que se mostre indispensável para o efeito, e indicação de que pretende deduzir o valor despendido com as obras no valor das rendas mensais vincendas a partir do início da execução, previsto no n.º 2 do artigo seguinte.

2 - […].

3 - […].

4 - […].

Artigo 22.º-D

[…]

1 - O valor a ter em conta para efeitos de compensação é o correspondente às despesas das obras efetuadas e orçamentadas e aos custos suportados com o realojamento temporário dos arrendatários.

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

Artigo 24.º

Denúncia para demolição ou restauro profundos

1 - À denúncia do contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, nos termos da alínea *b)* do artigo 1101.º do Código Civil, aplica-se o disposto nos artigos 6.º e 7.º, sem prejuízo do número três.

2 - […].

3 - O valor mínimo da indemnização prevista na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 6.º é elevado a 10 anos de renda, não podendo este ser inferior a 2/3 do valor patrimonial tributário do locado.

Artigo 25.º

[…]

1 - A denúncia do contrato 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/prct., 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 4 e 5 do artigo 6.º.

2 - O realojamento previsto no número anterior dá lugar à celebração de novo contrato por duração indeterminada, não sendo aplicável o disposto na alínea *c*) do artigo 1101.º do Código Civil.

3 - 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 6 do artigo 36.º do NRAU, exceto se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, caso em que é aplicável o disposto no artigo 24.º do NRAU.

4 - Caso as partes acordem a suspensão do contrato para remodelação e restauro profundos, o arrendatário tem direito a ser realojado durante o período necessário para a realização da obra, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 6.º.

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

11 - […].

12 - […].

13 - No realojamento temporário, mantém-se o valor da renda e encargos do contrato.»

Artigo 6.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio

Os artigos 1.º, 4.º, 6.º e 13.º do anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[…]

1 - […].

2 - A injunção em matéria de arrendamento (IMA) é a providência que tem por fim conferir força executiva ao requerimento destinado a efetivar os direitos do arrendatário previstos nas alíneas *b*) a *e*) do n.º 1 do artigo 15.º-T do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

Artigo 4.º

[…]

1 - […].

2 - […].

a) […];

b) […];

c) […];

d) […];

e) […];

f) Juntar os documentos previstos nas alíneas *b*) a *e*) do n.º 1 do artigo 15.º-T do NRAU, consoante o pedido ou os pedidos formulados

g) […];

h) […];

i) […];

j) […];

k) […];

l) […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

11 - […].

12 - […].

13 - […].

Artigo 6.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - A notificação é expedida para o domicílio convencionado por escrito pelas partes ou, na ausência de convenção, para o local arrendado, aplicando-se, quer a notificação seja dirigida a uma pessoa singular quer a uma pessoa coletiva e qualquer que seja o local para onde a mesma deva ser expedida, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 228.º, nos n.ºs 3 a 5 do artigo 229.º, no n.º 2 do artigo 230.º do Código de Processo Civil, não havendo lugar à advertência prevista no artigo 233.º do mesmo Código.

4 - […].

5 - […].

6 - […].

Artigo 13.º

[…]

1 - Nos casos previstos na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 15.º-T do NRAU, na sequência da aposição de fórmula executória ou da sentença, o SIMA deve:

a) […];

b) […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].»

Artigo 7.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro

Os artigos 9.º, 10.º, 12.º e 22.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 9.º

[…]

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 5 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 - […].

Artigo 10.º

1 - […]:

a) […];

b) Requerimento de suspensão da desocupação do locado, previsto no 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-M da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

d) […];

e) […];

f) […];

2 - […].

Artigo 12.º

[…]

1 - Tendo o requerente, no requerimento de despejo, formulado pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o BAS, feita a conversão do requerimento de despejo em título para desocupação do locado nos termos do n.º 1 do artigo 15.º-E, ou proferida decisão judicial para desocupação do locado nos termos do artigo 15.º-EA e do n.º 13 do artigo 15.º -I, 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 com as necessárias adaptações;

b) Notificar o requerente para em 10 dias juntar ao processo o comprovativo de pagamento da taxa de justiça respeitante à execução para pagamento de quantia certa.

2 - […].

3 - Recebidos os elementos previstos no n.º 1, o BAS remete, por via eletrónica, o requerimento de despejo para o tribunal nele indicado, juntamente com o título ou a decisão judicial proferida, a procuração forense e o documento comprovativo do pagamento de taxa de justiça ou da concessão de apoio judiciário, valendo o conjunto destes documentos como requerimento executivo idóneo a iniciar a execução para pagamento de quantia certa.

4 - […].

5 - […].

6 - […].

Artigo 22.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […]:

a) […];

b) Apresentação do pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, nos termos do artigo 15.º-M da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e respetiva contestação;

c) […].»

Artigo 8.º

Alteração à Lei n.º 6/2001, de 11 de maio

O artigo 4.ºda Lei n.º 6/2001, de 11 de maio, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[…]

1 - […]:

a) […];

b) […];

c) […];

d) […];

e) Transmissão do arrendamento por morte, nos termos em que a lei o estabeleça.

2 - […].»

Artigo 9.º

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

É aditado o artigo 35.º-A ao NRAU, com a seguinte redação:

«Artigo 35.º- A

Resposta social

Têm prioridade na análise e avaliação dos seus pedidos de resposta social da parte do Instituto da Segurança Social, I. P., ou outros programas públicos de apoio à habitação:

a) Os arrendatários a quem se aplica o artigo 35.º;

b) Os arrendatários a quem se aplica o n.º 6 do artigo 57.º;

c) Os arrendatários cujos contratos de arrendamento para habitação sejam denunciados nos termos do n.º 1 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados e que não tenham beneficiado de realojamento. »

Artigo 10.º

Norma revogatória

São revogados:

a) O n.º 5 do artigo 10.º, o n.º 2 do artigo 15.º-EA e a alínea a) do n.º 1 do artigo 15.º-T do NRAU;

b) O n.º 8 do artigo 1091.º, os n.ºs 3 e 4 do artigo 1097.º, o n.º 4 artigo 1110.º, o artigo 1110.º-A do Código Civil;

c) O n.º 5 do artigo 3.º, os n.ºs 4 a 6 do artigo 4.º, os artigos 5.º-A e 7.º-A, a alínea c) do n.º 2 do artigo 8.º e os artigos 9.º-A, 9.º-B, 10.º-A, 22.º-B e 26.º-A do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto;

d) O n.º 8 do artigo 8.º do Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio;

e) O artigo 34.º e o n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 56/2023 de 10 de outubro;

f) Os n.ºs 3, 4, e 6 do artigo 7.º da Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

Artigo 11.º

Aplicação da lei no tempo

As alterações introduzidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data.