

advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original.

#### Artigo 10.º

##### Vicissitudes

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

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

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

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

4 — Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

#### Artigo 11.º

##### Pluralidade de senhorios ou de arrendatários

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

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

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

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

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

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

#### Artigo 12.º

##### Casa de morada de família

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

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

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

#### SECÇÃO II

##### Associações

#### Artigo 13.º

##### Legitimidade

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

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

- a) Tenham personalidade jurídica;
- b) Não tenham fins lucrativos;
- c) Tenham como objectivo principal proteger os direitos e interesses dos seus associados, na qualidade de senhorios, inquilinos ou comerciantes;
- d) Tenham, pelo menos, 3000, 500 ou 100 associados, consoante a área a que circunscrevam a sua acção seja de âmbito nacional, regional ou local, respectivamente.

#### SECÇÃO III

##### Despejo

#### Artigo 14.º

##### Acção de despejo

1 — A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma de processo comum declarativo.

2 — Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão *mortis causa*, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda determinada nos termos dos artigos 30.º a 32.º desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação.

3 — Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

4 — Se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período superior a três meses, é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância de indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.

5 — Se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativa a estes

factos, a qual constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa.

### Artigo 15.º

#### Título executivo

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

- a) Em caso de cessação por revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil;
- b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável por ter sido celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato escrito donde conste a fixação desse prazo;
- c) Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no artigo 1097.º do Código Civil;
- d) Em caso de denúncia por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado dos comprovativos das comunicações previstas na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil e no artigo 1104.º do mesmo diploma;
- e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;
- f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos do n.º 5 do artigo 37.º ou do n.º 5 do artigo 43.º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

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

### SECÇÃO IV

#### Justo impedimento

### Artigo 16.º

#### Invocação de justo impedimento

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

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

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

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

### SECÇÃO V

#### Consignação em depósito

### Artigo 17.º

#### Depósito das rendas

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

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

### Artigo 18.º

#### Termos do depósito

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

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

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

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

### Artigo 19.º

#### Notificação do senhorio

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

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

### Artigo 20.º

#### Depósitos posteriores

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

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

### Artigo 21.º

#### Impugnação do depósito

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

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

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

#### Artigo 22.º

##### Levantamento do depósito pelo senhorio

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

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

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

#### Artigo 23.º

##### Falsidade da declaração

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

### SECÇÃO VI

#### Determinação da renda

#### Artigo 24.º

##### Coefficiente de actualização

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

2 — O aviso com o coeficiente referido no número anterior é publicado no *Diário da República* até 30 de Outubro de cada ano.

#### Artigo 25.º

##### Arredondamento

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

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

## TÍTULO II

### Normas transitórias

#### CAPÍTULO I

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

#### Artigo 26.º

##### Regime

1 — Os contratos celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.

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

3 — Os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos no caso de arrendamento para fim não habitacional.

4 — Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:

- a) Continua a aplicar-se o artigo 107.º do RAU;
- b) O montante previsto no n.º 1 do artigo 1102.º do Código Civil não pode ser inferior a um ano de renda, calculada nos termos dos artigos 30.º e 31.º;
- c) Não se aplica a alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.

5 — Em relação aos arrendamentos para habitação, cessa o disposto nas alíneas a) e b) do número anterior após transmissão por morte para filho ou enteado ocorrida depois da entrada em vigor da presente lei.

6 — Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, cessa o disposto na alínea c) do n.º 4 quando:

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

#### CAPÍTULO II

**Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.**

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 27.º

##### Âmbito

As normas do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes

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

#### Artigo 28.º

##### Regime

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

#### Artigo 29.º

##### Benfeitorias

1 — Salvo estipulação em contrário, a cessação do contrato dá ao arrendatário direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.

2 — A denúncia dos contratos de arrendamento prevista no n.º 5 do artigo 37.º ou ocorrida no seguimento das notificações para actualização faseada da renda previstas nos artigos 39.º, 40.º e 41.º confere ao arrendatário direito a compensação pelas obras licitamente feitas, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento.

3 — Tem aplicação o disposto no número anterior, nos arrendamentos para fins não habitacionais, quando haja cessação de contrato em consequência da aplicação do disposto no n.º 6 do artigo 26.º

### SECÇÃO II

#### Actualização de rendas

##### SUBSECÇÃO I

##### Arrendamento para habitação

#### Artigo 30.º

##### Rendas passíveis de actualização

As rendas dos contratos a que se refere o presente capítulo podem ser actualizadas até ao limite de uma renda determinada nos termos previstos no artigo seguinte.

#### Artigo 31.º

##### Valor máximo da renda actualizada

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

#### Artigo 32.º

##### Valor do locado

1 — O valor do locado é o produto do valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto no artigo seguinte.

2 — Se a avaliação fiscal tiver sido realizada mais de um ano antes da fixação da nova renda, o valor previsto no artigo anterior é actualizado de acordo com os coeficientes de actualização das rendas que tenham entretanto vigorado.

#### Artigo 33.º

##### Coeficiente de conservação

1 — Ao locado edificado com mais de 10 anos de construção, avaliado nos termos referidos no n.º 1 do artigo anterior, é aplicado o coeficiente de conservação (Cc) constante da tabela seguinte:

Nível	Estado de conservação	Coeficiente
5	Excelente .....	1,2
4	Bom .....	1
3	Médio .....	0,9
2	Mau .....	0,7
1	Péssimo .....	0,5

2 — Os níveis previstos na tabela anterior reflectem o estado de conservação do locado e a existência de infra-estruturas básicas, constando de diploma próprio as directrizes para a sua fixação.

3 — A determinação do estado de conservação do locado é realizada por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional.

4 — Ao locado aplica-se o coeficiente imediatamente inferior ao correspondente ao seu estado de conservação quando o arrendatário demonstre que o estado do prédio se deve a obras por si realizadas, sendo aplicado um coeficiente intermédio, determinado de acordo com a equidade, caso o senhorio demonstre ter também efectuado obras de conservação.

5 — O disposto no número anterior não implica atribuição de distinto nível de conservação, nomeadamente para efeitos da alínea b) do artigo 35.º

#### Artigo 34.º

##### Iniciativa do senhorio

1 — A actualização da renda depende de iniciativa do senhorio.

2 — O senhorio que deseje a actualização da renda comunica ao arrendatário o montante da renda futura, o qual não pode exceder o limite fixado no artigo 31.º

#### Artigo 35.º

##### Pressupostos da iniciativa do senhorio

O senhorio apenas pode promover a actualização da renda quando, cumulativamente:

- Exista avaliação do locado, nos termos do CIMI;
- O nível de conservação do prédio não seja inferior a 3.

#### Artigo 36.º

##### Colaboração do arrendatário

1 — O arrendatário tem o dever de prestar a sua colaboração na realização dos actos necessários à avaliação fiscal e à determinação do coeficiente de conservação.

2 — Quando, para os efeitos previstos no número anterior, se revele necessário o acesso ao locado e o arrendatário não o possa facultar na data prevista, este indica uma data alternativa, a qual não pode distar mais de 30 dias da data inicial.

3 — A oposição pelo arrendatário à realização dos actos necessários à avaliação fiscal ou à determinação

do coeficiente de conservação é fundamento de resolução do contrato pelo senhorio.

### Artigo 37.º

#### Resposta do arrendatário

1 — O prazo para a resposta do arrendatário é de 40 dias.

2 — Quando termine em dias diferentes o prazo de vários sujeitos, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.

3 — O arrendatário, na sua resposta, pode invocar uma das seguintes circunstâncias:

- a) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA);
- b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.

4 — A falta de resposta do arrendatário vale como declaração de inexistência das circunstâncias previstas no número anterior.

5 — O arrendatário pode, em alternativa e no mesmo prazo, denunciar o contrato, devendo desocupar o locado no prazo de seis meses, não existindo então alteração da renda.

6 — O arrendatário pode, no mesmo prazo de 40 dias, requerer a realização de nova avaliação do prédio ao serviço de finanças competente, dando disso conhecimento ao senhorio.

7 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário, para os efeitos do artigo 76.º do CIMI, ocupa a posição do sujeito passivo, sendo o senhorio notificado para, querendo, integrar a comissão prevista no n.º 2 daquele artigo ou para nomear o seu representante.

8 — Se da nova avaliação resultar valor diferente para a nova renda, os acertos devidos são feitos com o pagamento da renda subsequente.

9 — O RABC é definido em diploma próprio.

### Artigo 38.º

#### Actualização faseada do valor da renda

1 — A actualização do valor da renda é feita de forma faseada ao longo de cinco anos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — A actualização é feita ao longo de dois anos:

- a) Quando o senhorio invoque que o agregado familiar do arrendatário dispõe de um RABC superior a 15 RMNA, sem que o arrendatário invoque qualquer das alíneas do n.º 3 do artigo anterior;
- b) Nos casos previstos no artigo 45.º

3 — A actualização é feita ao longo de 10 anos quando o arrendatário invoque uma das alíneas do n.º 3 do artigo anterior.

4 — A comunicação do senhorio prevista no artigo 34.º contém, sob pena de ineficácia:

- a) Cópia do resultado da avaliação do locado nos termos do CIMI e da determinação do nível de conservação;
- b) Os valores da renda devida após a primeira actualização correspondentes a uma actualização em 2, 5 ou 10 anos;

- c) O valor em euros do RABC que, nesse ano, determina a aplicação dos diversos escalões;
- d) A indicação de que a invocação de alguma das circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo anterior deve ser realizada em 40 dias, mediante apresentação de documento comprovativo;
- e) A indicação das consequências da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo anterior.

5 — A comunicação do senhorio contém ainda, sendo caso disso, a invocação de que o agregado familiar do arrendatário dispõe de RABC superior a 15 RMNA, com o comprovativo previsto no n.º 3 do artigo 44.º, sendo então referido nos termos da alínea a) do número anterior apenas o valor da renda devido após a actualização a dois anos.

### Artigo 39.º

#### Actualização em dois anos

A actualização faseada do valor da renda, ao longo de dois anos, faz-se nos termos seguintes:

- a) 1.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce metade da diferença entre esta e a renda comunicada;
- b) 2.º ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio, actualizada de acordo com os coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

### Artigo 40.º

#### Actualização em cinco anos

1 — A actualização faseada do valor da renda, ao longo de cinco anos, faz-se nos termos seguintes:

- a) 1.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce um quarto da diferença entre esta e a renda comunicada;
- b) 2.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem dois quartos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- c) 3.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem três quartos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- d) 4.º ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio;
- e) 5.º ano: a renda devida é a comunicada pelo senhorio, actualizada de acordo com os coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

2 — O limite máximo de actualização da renda é de € 50 mensais no 1.º ano e de € 75 mensais nos 2.º a 4.º anos, excepto quando tal valor for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, caso em que é este o aplicável.

### Artigo 41.º

#### Actualização em 10 anos

1 — A actualização faseada do valor da renda, ao longo de 10 anos, faz-se nos termos seguintes:

- a) 1.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce um nono da diferença entre esta e a renda comunicada;

- b) 2.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem dois nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- c) 3.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem três nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- d) 4.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem quatro nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- e) 5.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem cinco nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- f) 6.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem seis nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- g) 7.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem sete nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- h) 8.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem oito nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;
- i) 9.º ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio;
- j) 10.º ano: a renda devida é a renda máxima inicialmente proposta pelo senhorio, actualizada de acordo com coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

2 — O limite máximo de actualização da renda é de € 50 mensais no 1.º ano e de € 75 mensais nos 2.º a 9.º anos, excepto quando tal valor for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, caso em que é este o aplicável.

#### Artigo 42.º

##### Comunicação do senhorio ao serviço de finanças

1 — No prazo de 30 dias a contar da data em que a avaliação patrimonial se tornar definitiva, nos termos dos artigos 75.º e 76.º do CIMI, ou do fim do prazo de resposta do arrendatário, se este for mais longo, o senhorio comunica, mediante declaração a aprovar por portaria conjunta dos Ministros de Estado e da Administração Interna e de Estado e das Finanças, ao serviço de finanças competente o período de faseamento de actualização do valor da renda ou a sua não actualização.

2 — Na falta de comunicação do senhorio, presume-se que a actualização faseada do valor da renda se faz ao longo de cinco anos, sem prejuízo dos poderes de inspecção e correcção da administração fiscal e da sanção aplicável à falta de entrega da declaração.

#### Artigo 43.º

##### Aplicação da nova renda

1 — Não tendo o arrendatário optado pela denúncia do contrato, a nova renda é devida no 3.º mês seguinte ao da comunicação do senhorio.

2 — As actualizações seguintes são devidas, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.

3 — O senhorio deve comunicar por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, o novo valor da renda.

4 — A não actualização da renda não pode dar lugar a posterior recuperação dos aumentos de renda não feitos, mas o senhorio pode, em qualquer ano, exigir

o valor a que teria direito caso todas as actualizações anteriores tivessem ocorrido.

5 — Nos 30 dias seguintes à comunicação de um novo valor, o arrendatário pode denunciar o contrato, devendo desocupar o locado no prazo de seis meses.

6 — Existindo a denúncia prevista no número anterior, não há actualização da renda.

#### Artigo 44.º

##### Comprovação da alegação

1 — O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea a) do n.º 3 do artigo 37.º faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente.

2 — O arrendatário que não disponha, à data da sua resposta, do documento referido no número anterior, faz acompanhar a resposta do comprovativo de ter o mesmo sido já requerido, devendo juntá-lo no prazo de 15 dias após a sua obtenção.

3 — O senhorio que pretenda invocar que o agregado familiar do arrendatário dispõe de RABC superior a 15 RMNA requer ao serviço de finanças competente o respectivo comprovativo.

4 — O RABC refere-se ao ano civil anterior ao da comunicação.

5 — O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo 37.º faz acompanhar a sua resposta, conforme o caso, de documento comprovativo de ter completado 65 anos à data da comunicação pelo senhorio, ou de documento comprovativo da deficiência alegada, sob pena de se lhe passar a aplicar o faseamento ao longo de cinco anos.

#### Artigo 45.º

##### Regime especial de faseamento

1 — A actualização efectua-se nos termos do artigo 39.º quando o arrendatário não tenha no locado a sua residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia.

2 — Não se aplica o disposto no número anterior:

- a) Em caso de força maior ou doença;
- b) Se a falta de residência permanente, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;
- c) Se permanecer no local o cônjuge ou pessoa que tenha vivido em economia comum com o arrendatário por prazo não inferior a um ano.

3 — Em caso de actualização nos termos do n.º 1, o senhorio deve mencionar a circunstância que a justifica na comunicação a que se refere o artigo 34.º e tem direito à renda assim actualizada enquanto não for decidido o contrário, caso em que deve repor os montantes indevidamente recebidos.

#### Artigo 46.º

##### Subsídio de renda

1 — Tem direito a um subsídio de renda, em termos definidos em diploma próprio, o arrendatário:

- a) Cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA;

- b) Com idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA.

2 — O pedido de atribuição do subsídio, quando comunicado ao senhorio, determina que o aumento seguinte do valor da renda só vigore a partir do mês subsequente ao da comunicação, pelo arrendatário ou pela entidade competente, da concessão do subsídio de renda, embora com recuperação dos montantes em atraso.

3 — O arrendatário comunica a decisão sobre a concessão de subsídio ao senhorio no prazo de 15 dias após dela ter conhecimento, sob pena de indemnização pelos danos causados pela omissão.

4 — A renda a que se refere o artigo anterior não é susceptível de subsídio.

#### Artigo 47.º

##### Alteração de circunstâncias

1 — O arrendatário que tenha invocado que o seu agregado familiar dispõe de um RABC inferior a cinco RMNA deve fazer prova anual do rendimento perante o senhorio no mês correspondente àquele em que a invocação foi feita e pela mesma forma.

2 — Se os rendimentos auferidos ultrapassarem o limite invocado, o senhorio tem o direito de, nas actualizações subsequentes da renda, utilizar o escalonamento correspondente ao novo rendimento.

3 — Também se passa a aplicar actualização mais longa ao arrendatário que, tendo recebido a comunicação pelo senhorio do novo valor da renda resultante de actualização anual, demonstre ter auferido no ano anterior RABC que a ela confira direito.

4 — Falecendo o arrendatário que tenha invocado alguma das circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo 37.º, e transmitindo-se a sua posição contratual para quem não reúna qualquer dessas circunstâncias, passa a aplicar-se o faseamento adequado à nova situação.

5 — A transição entre regimes faz-se aplicando à nova renda o valor que, no escalonamento de actualização correspondente ao regime para que se transita, for imediatamente superior à renda em vigor, seguindo-se, nos anos posteriores, as actualizações desse regime, de acordo com o escalonamento respectivo.

6 — Quando da regra constante do número anterior resulte que a passagem para regime de actualização mais célere dá origem a aumento igual ou inferior ao que seria devido sem essa passagem, aplica-se à actualização o escalão seguinte.

#### Artigo 48.º

##### Direito a obras

1 — No caso de o senhorio não tomar a iniciativa de actualizar a renda, o arrendatário pode solicitar à comissão arbitral municipal (CAM) que promova a determinação do coeficiente de conservação do locado.

2 — Caso o nível de conservação seja de classificação inferior a 3, o arrendatário pode intimar o senhorio à realização de obras.

3 — O direito de intimação previsto no número anterior bem como as consequências do não acatamento da mesma são regulados em diploma próprio.

4 — Não dando o senhorio início às obras, pode o arrendatário:

- a) Tomar a iniciativa de realização das obras, dando disso conhecimento ao senhorio e à CAM;
- b) Solicitar à câmara municipal a realização de obras coercivas;
- c) Comprar o locado pelo valor da avaliação feita nos termos do CIMI, com obrigação de realização das obras, sob pena de reversão.

5 — Caso as obras sejam realizadas pelo arrendatário, pode este efectuar compensação com o valor da renda.

6 — As obras coercivas ou realizadas pelo arrendatário, bem como a possibilidade de este adquirir o locado, são reguladas em diploma próprio.

#### Artigo 49.º

##### Comissão arbitral municipal

1 — São constituídas CAM com a seguinte finalidade:

- a) Acompanhar a avaliação dos prédios arrendados;
- b) Coordenar a verificação dos coeficientes de conservação dos prédios;
- c) Estabelecer os coeficientes intermédios a aplicar nos termos do n.º 4 do artigo 33.º;
- d) Arbitrar em matéria de responsabilidade pela realização de obras, valor das mesmas e respectivos efeitos no pagamento da renda;
- e) Desempenhar quaisquer outras competências atribuídas por lei.

2 — As CAM são compostas por representantes da câmara municipal, do serviço de finanças competente, dos senhorios e dos inquilinos.

3 — O funcionamento e as competências das CAM são regulados em diploma próprio.

#### SUBSECÇÃO II

##### Arrendamento para fim não habitacional

#### Artigo 50.º

##### Regime aplicável

Aos arrendamentos para fim diverso de habitação aplicam-se as normas constantes da subsecção anterior, com as necessárias adaptações, bem como o disposto nos artigos seguintes.

#### Artigo 51.º

##### Rendas passíveis de actualização

Podem ser actualizadas as rendas relativas a contratos celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

#### Artigo 52.º

##### Pressupostos da iniciativa do senhorio

A renda pode ser actualizada independentemente do nível de conservação.

**Artigo 53.º****Actualização faseada do valor da renda**

1 — A actualização do valor da renda é feita de forma faseada, podendo decorrer durante 5 ou 10 anos, nos termos dos artigos 40.º e 41.º

2 — A actualização é feita em 10 anos quando:

- a) Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, o arrendatário seja uma microempresa ou uma pessoa singular;
- b) O arrendatário tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos;
- c) Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, aquele esteja situado em área crítica de recuperação e reconversão urbana (ACRRU);
- d) A actividade exercida no locado tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal.

3 — Microempresa é a que tem menos de 10 trabalhadores e cujos volume de negócios e balanço total não ultrapassem € 2 000 000 cada.

4 — São ACRRU as assim declaradas nos termos do artigo 41.º da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

**Artigo 54.º****Comunicação do senhorio**

A comunicação do senhorio prevista no artigo 34.º contém, além do valor da renda actualizada, sob pena de ineficácia:

- a) O valor da renda devida após a primeira actualização, calculada nos termos correspondentes a uma actualização faseada em 10 anos, quando se verifique alguma das circunstâncias previstas no n.º 2 do artigo anterior;
- b) O valor da renda devida após a primeira actualização, calculada nos termos correspondentes a uma actualização faseada em cinco anos, quando não se verifiquem as referidas circunstâncias;
- c) A indicação de que não há lugar a faseamento da actualização, por se verificar alguma das circunstâncias previstas no artigo 56.º

**Artigo 55.º****Resposta do arrendatário**

Quando a comunicação do senhorio indique uma actualização em cinco anos, o arrendatário pode, na sua resposta, alegar a verificação de circunstância prevista no n.º 2 do artigo 53.º, devendo a resposta fazer-se acompanhar dos correspondentes comprovativos.

**Artigo 56.º****Actualização imediata da renda**

Não há faseamento da actualização da renda, tendo o senhorio imediatamente direito à renda actualizada, quando:

- a) O arrendatário conserve o local encerrado ou sem actividade regular há mais de um ano, salvo caso de força maior ou ausência forçada, que não se prolongue há mais de dois anos, aplicando-se o disposto no n.º 3 do artigo 45.º;

b) Ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da presente lei;

c) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei.

**SECÇÃO III****Transmissão****Artigo 57.º****Transmissão por morte no arrendamento para habitação**

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

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto, com residência no locado;
- c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) Filho ou enteado maior de idade, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

2 — Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

3 — Quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

4 — A transmissão a favor dos filhos ou enteados do primitivo arrendatário, nos termos dos números anteriores, verifica-se ainda por morte daquele a quem tenha sido transmitido o direito ao arrendamento nos termos das alíneas a), b) e c) do n.º 1 ou nos termos do número anterior.

**Artigo 58.º****Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais**

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

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

**TÍTULO III****Normas finais****Artigo 59.º****Aplicação no tempo**

1 — O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações con-



tratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.

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

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

#### Artigo 60.º

##### Norma revogatória

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

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

#### Artigo 61.º

##### Manutenção de regimes

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

#### Artigo 62.º

##### Republicação

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

#### Artigo 63.º

##### Autorização legislativa

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

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

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

- a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a intervenção em edifícios em mau estado de conservação, assegurando a reabilitação urbana nos casos em que o proprietário não queira ou não possa realizar as obras necessárias;
- b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, das seguintes medidas:
  - i) Possibilidade de o arrendatário se substituir ao senhorio na realização das obras, com efeitos na renda;
  - ii) Possibilidade de as obras serem efectuadas pela câmara municipal, ou por outra entidade pública ou do sector público empresarial, com compensação em termos de participação na fruição do prédio;

- iii) Possibilidade de o arrendatário adquirir o prédio, ficando obrigado à sua reabilitação, sob pena de reversão;
- iv) Limitações à transmissão do prédio adquirido nos termos da subalínea anterior;
- v) Possibilidade de o proprietário de fracção autónoma adquirir outras fracções do prédio para realização de obras indispensáveis de reabilitação.

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

- a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a definição dos casos em que um prédio é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis;
- b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, dos seguintes critérios:
  - i) Considerar devolutos os prédios urbanos ou as suas fracções autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados;
  - ii) Ser indício de desocupação a inexistência de contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais, ou de facturação relativa a consumos de água, electricidade, gás e telecomunicações;
  - iii) Não se considerarem devolutos, entre outros, os prédios urbanos ou fracções autónomas dos mesmos que forem destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- c) A extensão da autorização compreende ainda a definição, no diploma a aprovar, dos meios de detecção da situação de devoluto, bem como a indicação da entidade que a ela procede e do procedimento aplicável.

#### Artigo 64.º

##### Legislação complementar

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

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

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

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

d) Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais.

#### Artigo 65.º

##### Entrada em vigor

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

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

Aprovada em 21 de Dezembro de 2005.

O Presidente da Assembleia da República, *Jaime Gama*.

Promulgada em 10 de Fevereiro de 2006.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendada em 13 de Fevereiro de 2006.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

#### ANEXO

##### Republicação do capítulo IV do título II do livro II do Código Civil

#### CAPÍTULO IV

##### Locação

##### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 1022.º

##### Noção

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

#### Artigo 1023.º

##### Arrendamento e aluguer

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

#### Artigo 1024.º

##### A locação como acto de administração

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

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

#### Artigo 1025.º

##### Duração máxima

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

#### Artigo 1026.º

##### Prazo supletivo

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

#### Artigo 1027.º

##### Fim do contrato

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

#### Artigo 1028.º

##### Pluralidade de fins

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

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

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

#### Artigo 1029.º

(Revogado.)

#### Artigo 1030.º

##### Encargos da coisa locada

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

#### SECÇÃO II

##### Obrigações do locador

#### Artigo 1031.º

##### Enumeração

São obrigações do locador:

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

#### Artigo 1032.º

##### Vício da coisa locada

Quando a coisa locada apresentar vício que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinada, ou carecer de qualidades necessárias a esse fim ou asse-