

h) Juntar comprovativo do pagamento do imposto do selo;

i) Indicar que pretende proceder ao pagamento da taxa devida ou, sendo o caso, indicar a modalidade de apoio judiciário concedido, bem como juntar documento comprovativo da respetiva concessão, sem prejuízo do disposto no n.º 7;

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

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

l) Assinar o requerimento.

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

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

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

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

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

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

### Artigo 15.º-C

#### Recusa do requerimento

1 — O requerimento só pode ser recusado se:

a) Não estiver endereçado ao BNA;

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

c) Não estiver indicado o valor da renda;

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

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

f) Não estiver assinado;

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

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

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

2 — Nos casos em que haja recusa, o requerente pode apresentar outro requerimento no prazo de 10 dias subsequentes à notificação daquela, considerando-se o procedimento iniciado na data em que teve lugar o pagamento da taxa devida pela apresentação do primeiro requerimento ou a junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos com o processo.

### Artigo 15.º-D

#### Finalidade, conteúdo e efeito da notificação

1 — O BNA expede imediatamente notificação para o requerido, por carta registada com aviso de receção, para, em 15 dias, este:

a) Desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada;

b) Deduzir oposição à pretensão e ou requerer o diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto nos artigos 15.º-N e 15.º-O.

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

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

4 — O ato de notificação deve conter:

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

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

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

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

e) A indicação de que a dedução de oposição cuja falta de fundamento o requerido não deva ignorar o responsabiliza pelos danos que causar ao requerente e determina a condenação em multa de valor não inferior a 10 vezes a taxa devida.

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

### Artigo 15.º-E

#### Constituição de título para desocupação do locado

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

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

2 — O título de desocupação do locado é autenticado com recurso a assinatura eletrónica.

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

### Artigo 15.º-F

#### Oposição

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

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

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

4 — Não se mostrando paga a taxa ou a caução previstas no número anterior, a oposição tem-se por não deduzida.

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

### Artigo 15.º-G

#### Extinção do procedimento

1 — O procedimento especial de despejo extingue-se pela desocupação do locado, por desistência e por morte do requerente ou do requerido.

2 — O requerente pode desistir do procedimento especial de despejo até à dedução da oposição ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição.

3 — Nos casos previstos nos números anteriores, o BNA devolve a pedido do requerente o expediente respeitante ao procedimento especial de despejo e notifica o requerido

daquele facto se este já tiver sido notificado do requerimento de despejo.

### Artigo 15.º-H

#### Distribuição e termos posteriores

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

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

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

4 — Os autos são igualmente apresentados à distribuição sempre que se suscite questão sujeita a decisão judicial.

### Artigo 15.º-I

#### Audiência de julgamento e sentença

1 — A audiência de julgamento realiza-se no prazo de 20 dias a contar da distribuição.

2 — Não é motivo de adiamento da audiência a falta de qualquer das partes ou dos seus mandatários, salvo nos casos de justo impedimento.

3 — Se as partes estiverem presentes ou representadas na audiência, o juiz procura conciliá-las.

4 — Frustrando-se a conciliação, produzem-se as provas que ao caso couber.

5 — Qualquer das partes pode requerer a gravação da audiência.

6 — As provas são oferecidas na audiência, podendo cada parte apresentar até três testemunhas.

7 — A prova pericial é sempre realizada por um único perito.

8 — Se considerar indispensável para a boa decisão da causa que se proceda a alguma diligência de prova, o juiz pode suspender a audiência no momento que reputar mais conveniente e marcar logo dia para a sua continuação, devendo o julgamento concluir-se no prazo de 10 dias.

9 — Finda a produção de prova, pode cada um dos mandatários fazer uma breve alegação oral.

10 — A sentença, sucintamente fundamentada, é logo ditada para a ata.

### Artigo 15.º-J

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

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

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

3 — O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem solicitar diretamente o auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura para efetivar a posse do

imóvel, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 5 do artigo 840.º do Código de Processo Civil.

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

5 — O título para desocupação do locado, quando tenha sido efetuado o pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, e a decisão judicial que condene o requerido no pagamento daqueles constituem título executivo para pagamento de quantia certa, aplicando-se, com as necessárias adaptações, os termos previstos no Código de Processo Civil para a execução para pagamento de quantia certa baseada em injunção.

6 — Nos casos previstos no número anterior não há lugar a oposição à execução.

#### Artigo 15.º-K

##### Destino dos bens

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

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

#### Artigo 15.º-L

##### Autorização judicial para entrada imediata no domicílio

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

2 — O requerimento previsto no número anterior assume caráter de urgência e deve ser instruído com:

- a) O título para desocupação do locado;
- b) O documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida.

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

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

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

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

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

#### Artigo 15.º-M

##### Suspensão da desocupação do locado

1 — O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça suspende as diligências para desocupação do locado sempre que o detentor da coisa, ao qual não tenha sido dada a oportunidade de intervir no procedimento especial de despejo, exhibir algum dos seguintes títulos, com data anterior ao início daquele procedimento:

- a) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio;
- b) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do arrendatário, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respetiva notificação ao senhorio ou de este ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão ou, ainda, de ter reconhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.

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

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

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

#### Artigo 15.º-N

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

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

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

concedido desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos:

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

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

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

#### Artigo 15.º-O

##### Termos do diferimento da desocupação

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

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

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

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

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

#### Artigo 15.º-P

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

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

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

3 — A impugnação observa as seguintes regras:

- a) A prova é oferecida com o requerimento;
- b) A parte requerida é notificada para, em 10 dias, se opor à impugnação e oferecer prova;
- c) A impugnação tem sempre efeito meramente devolutivo, seguindo, com as necessárias adaptações, a trami-

tação do recurso de apelação, nos termos do Código de Processo Civil.

#### Artigo 15.º-Q

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

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

#### Artigo 15.º-R

##### Uso indevido ou abusivo do procedimento

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

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

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

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

#### Artigo 15.º-S

##### Disposições finais

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

a) O prazo previsto no n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 34/2004, de 29 de julho, é reduzido para 10 dias;

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

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

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

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

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

5 — Aos prazos do procedimento especial de despejo aplicam-se as regras previstas no Código de Processo Ci-

vil, não havendo lugar à sua suspensão durante as férias judiciais nem a qualquer dilação.

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

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

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

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

- a) Aprovação do modelo de requerimento de despejo;
- b) Forma de apresentação dos requerimentos de despejo, oposição, autorização judicial para entrada imediata no domicílio, suspensão da desocupação do locado e diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação;
- c) Forma de apresentação da impugnação do título para desocupação do locado e da oposição à mesma;
- d) Forma de pagamento da caução devida pela dedução de oposição à desocupação do locado;
- e) Forma de apresentação da contestação do pedido de diferimento da desocupação;
- f) Modo de designação, substituição e destituição do agente de execução, notário ou oficial de justiça;
- g) Forma de disponibilização do título de desocupação do locado;
- h) Comunicações e notificações;
- i) Fixação de taxas e forma de pagamento;
- j) Remuneração do agente de execução ou notário ou pagamento de taxa no caso de intervenção de oficial de justiça.

#### SECÇÃO IV

##### Justo impedimento

##### Artigo 16.º

##### Invocação de justo impedimento

1 — Considera-se «justo impedimento» o evento não imputável à parte em contrato de arrendamento urbano que obste à prática atempada de um ato previsto nesta lei ou à receção 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 ação 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 efetuado o depósito.

3 — O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efetuado na pendência de processo judicial, do respetivo 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 ação 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 efetuada em ação de despejo a intentar no prazo de 20 dias contados da comunicação do depósito ou, estando a ação 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 ação 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 respetivo.

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 atualização**

1 — O coeficiente de atualização 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 atualização referida no artigo anterior é arredondada para a unidade de cêntimo 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 para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro,

bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.

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

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

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

a) Continua a aplicar-se o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do RAU;

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

c) O disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil não se aplica se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.

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

6 — (*Revogado.*)

## 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**

1 — Aos contratos a que se refere o artigo anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º

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

3 — Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, a antecedência a que se refere a alínea c) do

artigo 1101.º do Código Civil é elevada para cinco anos quando:

- a) Ocorra trespasse, locação do estabelecimento ou cessação do arrendamento para o exercício de profissão liberal;
- b) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão *inter vivos* de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50 %.

4 — O disposto no n.º 3 apenas é aplicável quando as situações referidas nas respetivas alíneas a) e b) ocorram após a entrada em vigor da presente lei.

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

### Artigo 29.º

#### Benfeitorias

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

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

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

## SECÇÃO II

### Arrendamento para habitação

### Artigo 30.º

#### Iniciativa do senhorio

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

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

### Artigo 31.º

#### Resposta do arrendatário

1 — O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no artigo anterior.

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

3 — O arrendatário, na sua resposta, pode:

- a) Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
- b) Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 33.º;
- c) Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio;
- d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 34.º

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

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

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

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

7 — Caso o arrendatário aceite o valor da renda proposto pelo senhorio, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção da resposta:

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

8 — O RABC é definido em diploma próprio.

### Artigo 32.º

#### Comprovação da alegação

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

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

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

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

## Artigo 33.º

**Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio**

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

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

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

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

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

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

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

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

7 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a denúncia prevista na alínea a) do n.º 5 produz efeitos no prazo de seis meses a contar da receção da correspondente comunicação, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

8 — No caso de arrendatário que tenha a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, a denúncia prevista na alínea a) do n.º 5 produz efeitos no prazo de um ano, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

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

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

## Artigo 34.º

**Denúncia pelo arrendatário**

1 — Caso o arrendatário denuncie o contrato, a denúncia produz efeitos no prazo de dois meses a contar da receção pelo senhorio da resposta prevista na alínea d) do n.º 3 do artigo 31.º, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

2 — No caso previsto no número anterior não há lugar a atualização da renda.

## Artigo 35.º

**Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA**

1 — Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de cinco anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 31.º

2 — No período de cinco anos referido no número anterior, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

- a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a  $\frac{1}{15}$  do valor do locado;
- b) O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI;
- c) O valor atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social:
  - i) A um máximo de 25 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a);
  - ii) A um máximo de 17 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1500 mensais;
  - iii) A um máximo de 10 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 500 mensais.

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

4 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor atualizado da renda, no período de cinco anos referido no n.º 1, corresponde ao valor da primeira renda devida.

5 — No mês correspondente àquele em que foi feita a invocação da circunstância regulada no presente artigo e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual do rendimento perante o senhorio, sob pena de não poder prevalecer-se da mesma.

6 — Findo o período de cinco anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

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



**Artigo 36.º****Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60 %**

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

2 — Se o arrendatário aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio, a nova renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo senhorio, da resposta.

3 — Se o arrendatário se opuser ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, o senhorio, no prazo de 30 dias contados da receção da resposta do arrendatário, deve comunicar-lhe se aceita ou não a renda proposta.

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

5 — Se o senhorio aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, ou verificando-se o disposto no número anterior, a nova renda é devida no 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo senhorio, da resposta ou do termo do prazo para esta, consoante os casos.

6 — Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, o contrato mantém-se em vigor sem alteração do regime que lhe é aplicável, sendo o valor da renda apurado nos termos das alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo anterior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

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

*a)* O valor da renda é apurado nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior;

*b)* O valor da renda vigora por um período de cinco anos, correspondendo ao valor da primeira renda devida;

*c)* É aplicável o disposto no n.º 6 do artigo anterior.

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

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

*a)* O valor da renda pode ser atualizado por iniciativa do senhorio, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, não podendo o arrendatário invocar a circunstância prevista na alínea *a)* do n.º 4 do artigo 31.º;

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

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

**Artigo 37.º****Valor da renda**

Se o valor da renda apurado nos termos da alínea *b)* do n.º 5 do artigo 33.º, do n.º 2 do artigo 35.º ou dos n.ºs 6

e 7 do artigo 36.º for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.

**Artigo 38.º****Atualização faseada do valor da renda**

(Revogado.)

**Artigo 39.º****Atualização em dois anos**

(Revogado.)

**Artigo 40.º****Atualização em cinco anos**

(Revogado.)

**Artigo 41.º****Atualização em 10 anos**

(Revogado.)

**Artigo 42.º****Comunicação do senhorio ao serviço de finanças**

(Revogado.)

**Artigo 43.º****Aplicação da nova renda**

(Revogado.)

**Artigo 44.º****Comprovação da alegação**

(Revogado.)

**Artigo 45.º****Regime especial de faseamento**

(Revogado.)

**Artigo 46.º****Subsídio de renda**

(Revogado.)

**Artigo 47.º****Alteração de circunstâncias**

(Revogado.)

**Artigo 48.º****Direito a obras**

(Revogado.)

**Artigo 49.º****Comissão arbitral municipal**

(Revogado.)

## SECÇÃO III

## Arrendamento para fim não habitacional

## Artigo 50.º

## Iniciativa do senhorio

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

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

## Artigo 51.º

## Resposta do arrendatário

1 — O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no artigo anterior.

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

3 — O arrendatário, na sua resposta, pode:

- a) Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
- b) Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 52.º;
- c) Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo ou à duração do contrato propostos pelo senhorio;
- d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º

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

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

5 — Para efeitos da presente lei, «microentidade» é a empresa que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapasse, à data do balanço, dois dos três limites seguintes:

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

6 — O arrendatário que invoque uma das circunstâncias previstas no n.º 4 faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo da mesma, sob pena de não poder prevalecer-se da referida circunstância.

7 — É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 6 e 7 do artigo 31.º

## Artigo 52.º

## Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio

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

## Artigo 53.º

## Denúncia pelo arrendatário

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

## Artigo 54.º

## Microentidade e associação privada sem fins lucrativos

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

2 — No período de cinco anos referido no número anterior, o valor atualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º

3 — Se o valor da renda apurado nos termos do número anterior for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.

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

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

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

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

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

## Artigo 55.º

## Resposta do arrendatário

(Revogado.)

## Artigo 56.º

## Atualização imediata da renda

(Revogado.)