

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

d) .....

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

2 — .....

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

4 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

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

6 — Salvo no caso previsto na alínea e) do n.º 1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea d) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou de cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

#### Artigo 58.º

[...]

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

2 — .....»

#### Artigo 5.º

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

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

#### «Artigo 14.º-A

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

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

#### Artigo 15.º-A

##### Balcão Nacional do Arrendamento

1 — É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão Nacional do Arrendamento

(BNA) destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo.

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

#### Artigo 15.º-B

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

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

2 — No requerimento deve o requerente:

a) Identificar as partes, indicando os seus nomes e domicílios, bem como os respetivos números de identificação civil;

b) Indicar o seu endereço de correio eletrónico se pretender receber comunicações por meios eletrónicos;

c) Indicar o tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição;

d) Indicar o lugar onde deve ser feita a notificação, o qual, na falta de domicílio convencionado por escrito, deve ser o local arrendado;

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

f) Indicar o valor da renda;

g) Formular o pedido e, no caso de pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, discriminar o valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas;

h) Juntar comprovativo do pagamento do imposto do selo;

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

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

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

l) Assinar o requerimento.

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

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

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

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

7 — Faltando, à data da apresentação do requerimento, menos de 30 dias para o termo do prazo de prescrição ou de caducidade, ou ocorrendo outra causa

de urgência, deve o requerente apresentar documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido mas ainda não concedido.

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

### Artigo 15.º-C

#### 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 carácter de urgência e deve ser instruído com:

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

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

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

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

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

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

*a)* Aprovação do modelo de requerimento de despejo;

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

*c)* Forma de apresentação da impugnação do título para desocupação do locado e da oposição à mesma;

*d)* Forma de pagamento da caução devida pela dedução de oposição à desocupação do locado;

- e) Forma de apresentação da contestação do pedido de diferimento da desocupação;
- f) Modo de designação, substituição e destituição do agente de execução, notário ou oficial de justiça;
- g) Forma de disponibilização do título de desocupação do locado;
- h) Comunicações e notificações;
- i) Fixação de taxas e forma de pagamento;
- j) Remuneração do agente de execução ou notário ou pagamento de taxa no caso de intervenção de oficial de justiça.»

#### Artigo 6.º

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

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

- a) A subsecção I tem a epígrafe «Ações judiciais» e é composta pelos artigos 14.º e 14.º-A;
- b) A subsecção II tem a epígrafe «Procedimento especial de despejo» e é composta pelos artigos 15.º a 15.º-T.

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

- a) A secção II passa a denominar-se «Arrendamento para habitação», deixando de estar dividida em subsecções e sendo composta pelos artigos 30.º a 48.º;
- b) A anterior subsecção II da secção II passa a constituir a secção III, mantendo a epígrafe «Arrendamento para fim não habitacional» e sendo composta pelos artigos 50.º a 54.º;
- c) A anterior secção III passa a constituir a secção IV, mantendo a epígrafe «Transmissão» e continuando a ser composta pelos artigos 57.º e 58.º

#### Artigo 7.º

##### **Contagem dos prazos**

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

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

#### Artigo 8.º

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

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

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

#### Artigo 9.º

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

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

##### **«Artigo 44.º**

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — .....
- 6 — .....
- 7 — .....
- 8 — .....
- 9 — .....

10 — Os benefícios constantes das alíneas b) a m) do n.º 1 cessam logo que deixem de verificar-se os pressupostos que os determinaram, devendo os proprietários, usufrutuários ou superficiários dar cumprimento ao disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e os constantes da alínea n) cessam no ano, inclusive, em que os prédios venham a ser desclassificados ou sejam considerados devolutos ou em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

- 11 — .....

#### Artigo 10.º

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

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

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

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

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

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

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

#### Artigo 11.º

##### **Disposição transitória**

1 — Os senhorios que tenham iniciado a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar, podem optar pela continuação da aplicação do referido regime

se, no momento da entrada em vigor da presente lei, se verificar uma das seguintes situações:

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

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

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

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

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

## Artigo 12.º

### Legislação complementar

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

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

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

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

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

## Artigo 13.º

### Norma revogatória

São revogados:

a) O n.º 3 do artigo 1095.º, o n.º 2 do artigo 1102.º e o artigo 1104.º do Código Civil;

b) A alínea a) do n.º 1 do artigo 930.º-B, a alínea a) do n.º 2 do artigo 930.º-C e o n.º 3 do artigo 930.º-D do Código de Processo Civil;

c) O n.º 6 do artigo 26.º e os artigos 38.º a 49.º, 55.º e 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 11.º da presente lei.

## Artigo 14.º

### Republicação

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

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

## Artigo 15.º

### Entrada em vigor

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

Aprovada em 1 de junho de 2012.

A Presidente da Assembleia da República, *Maria da Assunção A. Esteves*.

Promulgada em 29 de julho de 2012.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendada em 31 de julho de 2012.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

## ANEXO I

### 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 ato de administração

1 — A locação constitui, para o locador, um ato de administração ordinária, exceto 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 proprietários 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 respetivas 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 respetivo.

2 — As causas de nulidade, anulabilidade ou resolução que respeitem a um dos fins não afetam a parte restante da locação, exceto 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****Exigência de escritura pública**

*(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 as-

seguradas pelo locador, considera-se o contrato não cumprido:

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

**Artigo 1033.º****Casos de irresponsabilidade do locador**

O disposto no artigo anterior não é aplicável:

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

**Artigo 1034.º****Ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito**

1 — São aplicáveis as disposições dos dois artigos anteriores:

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

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

**Artigo 1035.º****Anulabilidade por erro ou dolo**

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

**Artigo 1036.º****Reparações ou outras despesas urgentes**

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

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

**Artigo 1037.º****Atos que impedem ou diminuem o gozo da coisa**

1 — Não obstante convenção em contrário, o locador não pode praticar atos que impeçam ou diminuam o gozo



da coisa pelo locatário, com exceção dos que a lei ou os usos facultem ou o próprio locatário consinta em cada caso, mas não tem obrigação de assegurar esse gozo contra atos de terceiro.

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

### SECÇÃO III

#### Obrigações do locatário

##### SUBSECÇÃO I

##### Disposição geral

##### Artigo 1038.º

##### Enumeração

São obrigações do locatário:

- a) Pagar a renda ou aluguer;
- b) Facultar ao locador o exame da coisa locada;
- c) Não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina;
- d) Não fazer dela uma utilização imprudente;
- e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;
- g) Comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;
- h) Avisar imediatamente o locador sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador;
- i) Restituir a coisa locada findo o contrato.

##### SUBSECÇÃO II

##### Pagamento da renda ou aluguer

##### Artigo 1039.º

##### Tempo e lugar do pagamento

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

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

##### Artigo 1040.º

##### Redução da renda ou aluguer

1 — Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou

diminuição e à extensão desta, sem prejuízo do disposto na secção anterior.

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

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

##### Artigo 1041.º

##### Mora do locatário

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

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

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

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

##### Artigo 1042.º

##### Cessação da mora

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

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

##### SUBSECÇÃO III

##### Restituição da coisa locada

##### Artigo 1043.º

##### Dever de manutenção e restituição da coisa

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

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

##### Artigo 1044.º

##### Perda ou deterioração da coisa

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

## Artigo 1045.º

**Indemnização pelo atraso na restituição da coisa**

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

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

## Artigo 1046.º

**Indemnização de despesas e levantamento de benfeitorias**

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

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

## SECÇÃO IV

**Resolução e caducidade do contrato**

## SUBSECÇÃO I

## Resolução

## Artigo 1047.º

**Resolução**

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

## Artigo 1048.º

**Falta de pagamento da renda ou aluguer**

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

2 — O locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.

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

4 — Ao direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido extrajudicialmente, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º

## Artigo 1049.º

**Cedência do gozo da coisa**

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

## Artigo 1050.º

**Resolução do contrato pelo locatário**

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

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

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

## SUBSECÇÃO II

## Caducidade

## Artigo 1051.º

**Casos de caducidade**

O contrato de locação caduca:

a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;

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

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

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

e) Pela perda da coisa locada;

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

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

## Artigo 1052.º

**Exceções**

O contrato de locação não caduca:

a) Se for celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão;

b) Se o usufrutuário alienar o seu direito ou renunciar a ele, pois nestes casos o contrato só caduca pelo termo normal do usufruto;

c) Se for celebrado pelo cônjuge administrador.

## Artigo 1053.º

**Despejo do prédio**

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

## Artigo 1054.º

**Renovação do contrato**

1 — Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.