

**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA****Lei n.º 6/2006**

de 27 de Fevereiro

**Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.**

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

**TÍTULO I****Novo Regime do Arrendamento Urbano****Artigo 1.º****Objecto**

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

**CAPÍTULO I****Alterações legislativas****Artigo 2.º****Alteração ao Código Civil**

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

2 — Os artigos 1024.º, 1042.º, 1047.º, 1048.º, 1051.º, 1053.º a 1055.º, 1417.º e 1682.º-B do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, passam a ter a seguinte redacção:

**«Artigo 1024.º**

[...]

1 — .....

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

**Artigo 1042.º****Cessaçã 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.

**Artigo 1047.º****Resolução**

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

**Artigo 1048.º**

[...]

1 — O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa ou para a oposição à execução, destinadas a fazer valer esse direito, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º

2 — Em fase judicial, 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.

**Artigo 1051.º**

[...]

**O contrato de locação caduca:**

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- 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 1053.º**

[...]

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**

[...]

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.

2 — .....

**Artigo 1055.º****Oposição à renovação**

1 — A oposição à renovação tem de ser comunicada ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....

2 — .....

## Artigo 1417.º

[...]

1 — A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.

2 — .....

## Artigo 1682.º-B

[...]

Relativamente à casa de morada de família, carecem do consentimento de ambos os cônjuges:

- a) A resolução, a oposição à renovação ou a denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário;
- b) .....
- c) .....
- d) .....»

## Artigo 3.º

## Aditamento ao Código Civil

Os artigos 1064.º a 1113.º do Código Civil, incluindo as correspondentes secções e subsecções, são repostos com a seguinte redacção:

## «SECÇÃO VII

## Arrendamento de prédios urbanos

## SUBSECÇÃO I

## Disposições gerais

## Artigo 1064.º

## Âmbito

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

## Artigo 1065.º

## Imóveis mobilados e acessórios

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

## Artigo 1066.º

## Arrendamentos mistos

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

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

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

## Artigo 1067.º

## Fim do contrato

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

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

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

## Artigo 1068.º

## Comunicabilidade

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

## SUBSECÇÃO II

## Celebração

## Artigo 1069.º

## Forma

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito desde que tenha duração superior a seis meses.

## Artigo 1070.º

## Requisitos de celebração

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

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

## SUBSECÇÃO III

## Direitos e obrigações das partes

## DIVISÃO I

## Obrigações não pecuniárias

## Artigo 1071.º

## Limitações ao exercício do direito

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

## Artigo 1072.º

## Uso efectivo do locado

1 — O arrendatário deve usar efectivamente a coisa para o fim contratado, não deixando de a utilizar por mais de um ano.

2 — O não uso pelo arrendatário é lícito:

- a) Em caso de força maior ou de doença;
- b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;
- c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano.

**Artigo 1073.º****Deteriorações lícitas**

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

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

**Artigo 1074.º****Obras**

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

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

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

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

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

**DIVISÃO II****Renda e encargos****Artigo 1075.º****Disposições gerais**

1 — A renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica.

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

**Artigo 1076.º****Antecipação de rendas**

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

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

**Artigo 1077.º****Actualização de rendas**

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

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

- a) A renda pode ser actualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes;
- b) A primeira actualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior;
- c) O senhorio comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de actualização e a nova renda dele resultante;
- d) A não actualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

**Artigo 1078.º****Encargos e despesas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artigo 1080.º****Imperatividade**

O disposto nesta subsecção tem natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.

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

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

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

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

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

**DIVISÃO II****Cessação por acordo entre as partes****Artigo 1082.º****Revogação**

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

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

**DIVISÃO III****Resolução****Artigo 1083.º****Fundamento da resolução**

1 — Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 — É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio:

- a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
- b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
- d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º;
- e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

3 — É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.

4 — É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado.

**Artigo 1084.º****Modo de operar**

1 — A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista no n.º 3 do artigo anterior bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte, onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.

2 — A resolução pelo senhorio com fundamento numa das causas previstas no n.º 2 do artigo anterior é decretada nos termos da lei de processo.

3 — A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de três meses.

4 — Fica igualmente sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se no prazo de três meses cessar essa oposição.

**Artigo 1085.º****Caducidade do direito de resolução**

1 — A resolução deve ser efectivada dentro do prazo de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

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

**Artigo 1086.º****Cumulações**

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

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

**Artigo 1087.º****Desocupação**

A desocupação do locado, nos termos do artigo 1081.º, é exigível no final do 3.º mês seguinte à resolução, se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes.

**SUBSECÇÃO V****Subarrendamento****Artigo 1088.º****Autorização do senhorio**

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

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

**Artigo 1089.º****Caducidade**

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

**Artigo 1090.º****Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário**

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

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

**SUBSECÇÃO VI****Direito de preferência****Artigo 1091.º****Regra geral**

1 — O arrendatário tem direito de preferência:

- a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos;
- b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

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

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

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

**SUBSECÇÃO VII****Disposições especiais do arrendamento para habitação****DIVISÃO I****Âmbito do contrato****Artigo 1092.º****Indústrias domésticas**

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

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

**Artigo 1093.º****Pessoas que podem residir no local arrendado**

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

- a) Todos os que vivam com ele em economia comum;
- b) Um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrário.

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

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

**DIVISÃO II****Duração****Artigo 1094.º****Tipos de contratos**

1 — O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada.

2 — No contrato com prazo certo pode convencionar-se que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada.

3 — No silêncio das partes, o contrato tem-se como celebrado por duração indeterminada.

**SUBDIVISÃO I****Contrato com prazo certo****Artigo 1095.º****Estipulação de prazo certo**

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

2 — O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a 5 nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respectivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.

3 — O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.

**Artigo 1096.º****Renovação automática**

1 — Excepto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente

no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos.

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

#### Artigo 1097.º

##### Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

O senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato.

#### Artigo 1098.º

##### Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário

1 — O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato.

2 — Após seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

3 — A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

#### SUBDIVISÃO II

##### Contrato de duração indeterminada

#### Artigo 1099.º

##### Princípio geral

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

#### Artigo 1100.º

##### Denúncia pelo arrendatário

1 — O arrendatário pode denunciar o contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

2 — À denúncia pelo arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 do artigo 1098.º

#### Artigo 1101.º

##### Denúncia pelo senhorio

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

- Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;
- Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos;
- Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

#### Artigo 1102.º

##### Denúncia para habitação

1 — O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e da verificação dos seguintes requisitos:

- Ser o senhorio comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;
- Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

2 — O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo.

3 — O direito de denúncia para habitação do descendente está sujeito à verificação do requisito previsto na alínea a) do n.º 1 relativamente ao senhorio e do da alínea b) do mesmo número para o descendente.

#### Artigo 1103.º

##### Denúncia justificada

1 — A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita nos termos da lei de processo, com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação.

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

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

- Ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda;
- A garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha;
- A assegurar o realojamento temporário do arrendatário no mesmo concelho com vista a permitir a reocupação do prédio, em condições análogas às que este já detinha.

4 — No caso do número anterior, na falta de acordo entre as partes aplica-se o disposto na alínea a).

5 — A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no mês seguinte ao trânsito em julgado da decisão que a determine.

6 — Salvo caso de força maior, o não cumprimento do disposto no n.º 2, bem como o não início da obra no prazo de seis meses, torna o senhorio responsável por todas as despesas e demais danos, patrimoniais e não patrimoniais, ocasionados ao arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de

dois anos de renda, e confere ao arrendatário o direito à reocupação do locado.

7 — Da denúncia não pode resultar uma duração total do contrato inferior a cinco anos.

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

#### Artigo 1104.º

##### Confirmação da denúncia

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

#### DIVISÃO III

##### Transmissão

#### Artigo 1105.º

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

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

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

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

#### Artigo 1106.º

##### Transmissão por morte

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

- a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário vivesse no locado em união de facto e há mais de um ano;
- b) Pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano.

2 — No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum há mais de um ano.

3 — A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

#### Artigo 1107.º

##### Comunicação

1 — Por morte do arrendatário, a transmissão do arrendamento, ou a sua concentração no cônjuge sobrevivente, deve ser comunicada ao senhorio, com cópia dos

documentos comprovativos e no prazo de três meses a contar da ocorrência.

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

#### SUBSECÇÃO VIII

Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais

#### Artigo 1108.º

##### Âmbito

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

#### Artigo 1109.º

##### Locação de estabelecimento

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

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

#### Artigo 1110.º

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

1 — As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação.

2 — Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 10 anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.

#### Artigo 1111.º

##### Obras

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

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

#### Artigo 1112.º

##### Transmissão da posição do arrendatário

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

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

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

2 — Não há trespasse:

- a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;
- b) Quando a transmissão vise o exercício, no prédio, de outro ramo de comércio ou indústria ou, de um modo geral, a sua afectação a outro destino.

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

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

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

#### Artigo 1113.º

##### Morte do arrendatário

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

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

#### Artigo 4.º

##### Alteração ao Código de Processo Civil

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

#### «Artigo 678.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....

5 — Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso para a Relação nas acções em que se aprecie a validade, a subsistência ou a cessação de contratos de arrendamento, com excepção dos arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios.

- 6 — .....

#### Artigo 930.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — .....

6 — Tratando-se da casa de habitação principal do executado, é aplicável o disposto nos n.ºs 3 a 6 do

artigo 930.º-B, e caso se suscitem sérias dificuldades no realojamento do executado, o agente de execução comunica antecipadamente o facto à câmara municipal e às entidades assistenciais competentes.

#### Artigo 930.º-A

##### Execução para entrega de coisa imóvel arrendada

À execução para entrega de coisa imóvel arrendada são aplicáveis as disposições anteriores do presente subtítulo, com as alterações constantes dos artigos 930.º-B a 930.º-E.»

#### Artigo 5.º

##### Aditamento ao Código de Processo Civil

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

#### «Artigo 930.º-B

##### Suspensão da execução

1 — A execução suspende-se nos seguintes casos:

- a) Se for recebida a oposição à execução, deduzida numa execução que se funde em título executivo extrajudicial;
- b) Se o executado requerer o diferimento da desocupação do local arrendado para habitação, motivada pela cessação do respectivo contrato, nos termos do artigo 930.º-C.

2 — O agente de execução suspende as diligências executórias sempre que o detentor da coisa, que não tenha sido ouvido e convencido na acção declarativa, exhibir algum dos seguintes títulos, com data anterior ao início da execução:

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

3 — Tratando-se de arrendamento para habitação, o agente de execução 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.

4 — Nos casos referidos nos n.ºs 2 e 3, o agente de execução lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e adverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que a execução prossegue, salvo se, no prazo de 10 dias, solicitar ao juiz a confirmação da suspensão, juntando ao requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao exequente ou ao seu representante.

5 — No prazo de 15 dias, o juiz de execução, ouvido o exequente, decide manter a execução suspensa ou ordena a imediata prossecução dos autos.



6 — O exequente pode requerer, à sua custa, o exame do doente por dois médicos nomeados pelo juiz, decidindo este da suspensão, segundo a equidade.

#### Artigo 930.º-C

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

1 — No caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo de oposição à execução, o executado pode requerer 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 local arrendado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, desde que se alegue algum dos seguintes fundamentos:

- a) Que a desocupação imediata do local causa ao executado um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao exequente;
- b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do executado, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego ou de rendimento social de inserção;
- c) Que o executado é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

3 — No diferimento, decidido com base:

- a) Na alínea a) do número anterior, pode o executado, a pedido do exequente, ser obrigado a caucionar as rendas vincendas, sob pena de perda de benefício;
- b) Na alínea b) do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social indemnizar o exequente pelas rendas não pagas, acrescidas de juros de mora e ficando sub-rogado nos direitos daquele.

#### Artigo 930.º-D

##### Termos do diferimento da desocupação

1 — A petição de diferimento da desocupação assume carácter de urgência e é indeferida liminarmente quando:

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

2 — Se a petição for recebida, o exequente 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 — Na sua decisão, o juiz deve ainda ter em conta as exigências da boa fé, a circunstância de o executado não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o executado, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.

4 — O juiz deve decidir do pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 30 dias a contar da sua apresentação, sendo a decisão

oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

5 — O diferimento não pode exceder o prazo de 10 meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

#### Artigo 930.º-E

##### Responsabilidade do exequente

Procedendo a oposição à execução que se funde em título extrajudicial, o exequente responde pelos danos culposamente causados ao executado e incorre em multa correspondente a 10% do valor da execução, mas não inferior a 10 UC nem superior ao dobro do máximo da taxa de justiça, quando não tenha agido com a prudência normal, sem prejuízo da responsabilidade criminal em que possa também incorrer.»

#### Artigo 6.º

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

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

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

#### «Artigo 15.º

##### Avaliação de prédios já inscritos na matriz

1 — Enquanto não se proceder à avaliação geral, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados, nos termos do CIMI, aquando da primeira transmissão ocorrida após a sua entrada em vigor.

- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — .....

#### Artigo 16.º

##### Actualização do valor patrimonial tributário

1 — Enquanto não se proceder à avaliação geral, o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para efeitos de IMI, é actualizado com base em coeficientes de desvalorização da moeda ajustados pela variação temporal dos preços no mercado imobiliário nas diferentes zonas do País.

- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — .....

#### Artigo 17.º

##### Regime transitório para os prédios urbanos arrendados

1 — Para efeitos exclusivamente de IMI, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano

arrendado é determinado nos termos do artigo anterior, com excepção do previsto nos números seguintes.

2 — Quando se proceder à avaliação de prédio arrendado, o IMI incidirá sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI, ou, caso haja lugar a aumento da renda de forma faseada, nos termos do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, sobre a parte desse valor correspondente a uma percentagem igual à da renda actualizada prevista nos artigos 39.º, 40.º, 41.º e 53.º da referida lei sobre o montante máximo da nova renda.

3 — Quando o senhorio requeira a avaliação do imóvel para efeitos de actualização da renda e não possa proceder a actualização devido ao nível de conservação do locado, o IMI passa a incidir sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI no 3.º ano posterior ao da avaliação.

4 — Não tendo sido realizada a avaliação nos termos do n.º 2, no ano da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado, por contrato ainda vigente e que tenha dado lugar ao pagamento de rendas até 31 de Dezembro de 2001, é o que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 12, se tal valor for inferior ao determinado nos termos do artigo anterior.

5 — A partir do ano seguinte ao da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e enquanto não existir avaliação nos termos do artigo 38.º do CIMI, o valor patrimonial tributário do prédio, para efeitos de IMI, é determinado nos termos do artigo anterior.»

#### Artigo 7.º

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

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

#### «Artigo 61.º

##### Constituição da CNAPU

1 — A CNAPU é constituída por:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....
- g) Um vogal indicado pelas associações de inquilinos;
- h) [Anterior alínea g).]
- i) [Anterior alínea h).]
- j) [Anterior alínea i).]

2 — .....

3 — .....

#### Artigo 112.º

[...]

1 — .....

2 — .....

3 — As taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas ao dobro nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, considerando-se devolutos os prédios como tal definidos em diploma próprio.

4 — (Anterior n.º 3.)

5 — (Anterior n.º 4.)

6 — (Anterior n.º 5.)

7 — (Anterior n.º 6.)

8 — (Anterior n.º 7.)

9 — (Anterior n.º 11.)

10 — (Anterior n.º 12.)»

#### Artigo 8.º

##### Alteração ao Código do Registo Predial

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

#### «Artigo 5.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado.»

#### CAPÍTULO II

##### Disposições gerais

##### SECÇÃO I

##### Comunicações

#### Artigo 9.º

##### Forma da comunicação

1 — Salvo disposição da lei em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes, relativas a cessação do contrato de arrendamento, actualização da renda e obras, são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção.

2 — As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado.

3 — As cartas dirigidas ao senhorio devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

4 — Não existindo contrato escrito nem comunicação anterior do senhorio, as cartas dirigidas a este devem ser remetidas para o seu domicílio ou sede.

5 — Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscrive, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele.

6 — O escrito assinado pelo declarante pode, ainda, ser entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de recepção.

7 — A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil, é efectuada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de