



Sindicato dos Funcionários Judiciais

Departamento de
FORMAÇÃO



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

— NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO —

Aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e atualizado até à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

- ✓ Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, alterado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro;
- ✓ Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro.

**3.ª Versão
Fevereiro de 2024**

*Diamantino Pereira
Carlos Caixeiro
João Virgolino*



Título: "Novo regime do arrendamento urbano."

Tema: Aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de atualização das rendas antigas.

Autor: Departamento de Formação do Sindicato dos Funcionários Judiciais.

Coordenação técnica: Diamantino Pereira, Carlos Caixeiro e João Virgolino.

Data: Fevereiro de 2024

Informações:

Sindicato dos Funcionários Judiciais

Rua João da Silva, 24-A

1900-271 LISBOA

Telefone: 213 514 170

Fax: 213 514 178

VERSÃO	DATA
1. ^a	Outubro de 2022
2. ^a	Outubro de 2023
3. ^a	Fevereiro de 2024



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

**Com a Declaração de Retificação n.º 24/2006, de 17 de abril
(Extrato)**

NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU)

Contém as seguintes alterações:

- Declaração de Retificação n.º 24/2006, de 17 de abril;
- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto;
- Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro;
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro;
- Lei n.º 42/2017, de 14 de junho;
- Lei n.º 43/2017, de 14 de junho;
- Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro;
- Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro;
- Declaração de Retificação n.º 7/2019, de 07 de março;
- Declaração de Retificação n.º 11/2019, de 04 de abril;
- Lei n.º 2/2020, de 31 de março;
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

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 47344, de 25 de Novembro de 1966, passam a ter a seguinte redacção:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

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:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

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 44129, de 28 de Dezembro de 1961, passam a ter a seguinte redacção:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

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:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

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:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

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:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

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:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

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, atualização da renda e obras são realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção.

2 - As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito 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 subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração da-quele.

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

7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, é efetuada mediante:

a) Notificação avulsa;

b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado para o efeito, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;

c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

- Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Artigo 10.º**Vicissitudes**

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

a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la;

b) O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:

a) Constituam iniciativa do senhorio para a transição para o NRAU e atualização da renda, nos termos dos artigos 30.º e 50.º;

b) Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º, respetivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior.

c) Sejam devolvidas por não terem sido levantadas no prazo previsto no regulamento dos serviços postais.

3 - Nas situações previstas no número anterior, o remetente deve enviar nova carta registada com aviso de receção, decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 - Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1 e da alínea c) do n.º 2, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

5 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo anterior, se:

a) O destinatário da comunicação recusar a assinatura do original ou a receção do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, o advogado, solicitador ou agente de execução lavra nota do incidente e a comunicação considera-se efetuada no próprio dia face à certificação da ocorrência;

b) Não for possível localizar o destinatário da comunicação, o senhorio remete carta registada com aviso de receção para o local arrendado, decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que o destinatário não foi localizado, e considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho.
- Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

Artigo 11.º**Pluralidade de senhorios ou de arrendatários**

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

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

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

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

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

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

Artigo 12.º**Casa de morada de família**

1 - Se o local arrendado constituir casa de morada de família, as comunicações previstas no n.º 2 do artigo 10.º devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges, sob pena de ineficácia.

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

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

Alterações:

- Declaração de Retificação n.º 24/2006, de 17 de Abril.
- Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho.

SECÇÃO II**Associações****Artigo 13.º****Legitimidade**

1 - As associações representativas das partes, quando expressamente autorizadas pelos interessados, gozam de legitimidade para assegurar a



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

defesa judicial dos seus membros em questões relativas ao arrendamento.

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

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

SECÇÃO III**Assédio no arrendamento****Artigo 13.º-A****Proibição de assédio**

É proibido o assédio no arrendamento ou no subarrendamento, entendendo-se como tal qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o representante ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado.

Aditado:

- Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro.

Artigo 13.º-B**Intimação para tomar providências**

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional decorrente dos atos e omissões em que se consubstancie o comportamento previsto no artigo anterior, o arrendatário pode intimar o senhorio a tomar providências ao seu alcance no sentido de:

a) Cessar a produção de ruído fora dos limites legalmente estabelecidos ou de outros atos, praticados por si ou por interposta pessoa, suscetíveis de causar prejuízo para a sua saúde e a das pessoas que com ele residam legitimamente no locado;

b) Corrigir deficiências do locado ou das partes comuns do respetivo edifício que constituam risco grave para a saúde ou segurança de pessoas e bens;

c) Corrigir outras situações que impeçam a fruição do locado, o acesso ao mesmo ou a serviços

essenciais como as ligações às redes de água, eletricidade, gás ou esgotos.

2 - A intimação prevista no número anterior é feita nos termos do artigo 9.º e deve conter a exposição dos factos em que se fundamenta.

3 - Independentemente da apresentação da intimação prevista no n.º 1, o arrendatário pode requerer à câmara municipal competente a realização de uma vistoria ao locado para verificação das situações previstas no n.º 1, a qual possui natureza urgente e deve ser realizada no prazo máximo de 20 dias, devendo o respetivo auto ser emitido até 10 dias após a sua realização.

4 - No prazo de 30 dias a contar da receção da intimação prevista nos n.ºs 1 e 2, o senhorio deve, mediante comunicação a enviar ao arrendatário nos mesmos termos, demonstrar a adoção das medidas necessárias para corrigir a situação visada ou expor as razões que justifiquem a não adoção do comportamento pretendido pelo arrendatário.

5 - Em caso de falta de resposta nos termos previstos no número anterior, ou caso a situação se mantenha injustificadamente por corrigir, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que possa resultar dos mesmos factos e da possibilidade de recurso aos demais meios judiciais ou extrajudiciais ao seu dispor, o arrendatário pode:

a) Requerer uma injunção contra o senhorio, destinada a corrigir a situação exposta na intimação; e

b) Exigir ao senhorio o pagamento de sanção pecuniária no valor de 20 (euro) por cada dia a partir do final do prazo previsto no número anterior, até que o senhorio lhe demonstre o cumprimento da intimação nos termos do artigo 9.º ou, em caso de incumprimento, até que seja decretada a injunção prevista na alínea anterior.

6- A sanção pecuniária prevista na alínea b) do número anterior é elevada em 50 % quando o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %.

7 - A intimação prevista nos n.ºs 2 e 3 caduca, extinguindo-se a respetiva sanção pecuniária, se a injunção prevista na alínea a) do n.º 5 não for requerida no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo previsto no n.º 4, ou se for indeferida.

Alterações:

- Declaração de Retificação n.º 7/2019, de 07 de março.



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

SECÇÃO IV**Resolução de litígios****SUBSECÇÃO I****Ações judiciais****Artigo 14.º****Ação de despejo**

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

2 - Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com exceção dos casos de sucessão mortis causa, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º desde o termo do prazo para contestar até à entrega efetiva da habitação.

3 - Na pendência da ação de despejo, as rendas que se forem vencendo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

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

5 - Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no número anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato, devendo, em caso de deferimento do requerimento, o juiz pronunciar-se sobre a autorização de entrada no domicílio, independentemente de ter sido requerida, aplicando-se com as necessárias adaptações os artigos 15.º-J, 15.º-K e 15.º-M.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 14.º-A**Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas**

1 - 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.

2 - O contrato de arrendamento, quando acompanhado da comunicação ao senhorio do valor em dívida, prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente à compensação pela execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio.

Alterações:

- Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

Artigo 14.º-B**Apoio e proteção nas situações do procedimento de despejo**

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

Aditado:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

SUBSECÇÃO II**Procedimento especial de despejo****Artigo 15.º****Procedimento especial de despejo**

1 - O procedimento especial de despejo é um meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes.

2 - Apenas podem servir de base ao procedimento especial de despejo independentemente do fim a que se destina o arrendamento:

a) Em caso de revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil;

b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável, o contrato escrito do qual conste a fixação desse prazo;

c) Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

artigo 1097.º ou no n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil;

d) Em caso de denúncia por comunicação pelo senhorio, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101.º ou no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil ou da comunicação a que se refere a alínea a) do n.º 5 do artigo 33.º da presente lei;

e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;

f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1098.º do Código Civil e dos artigos 34.º e 53.º da presente lei, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

3 - Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, o comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil é acompanhado dos documentos referidos nos n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo ou, sendo caso disso, de cópia da certidão a que se refere o n.º 7 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

4 - Nas situações previstas no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil é ainda admissível o recurso ao procedimento especial de despejo quando se tenha frustrado a comunicação ao arrendatário.

5 - O procedimento especial de despejo previsto na presente subsecção apenas pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto do selo tenha sido liquidado ou cujas rendas tenham sido declaradas para efeitos de IRS ou IRC.

6 - Quando haja lugar a procedimento especial de despejo, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de despejo no âmbito do referido procedimento desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante em dívida, salvo se previamente tiver sido intentada ação executiva para os efeitos previstos no artigo anterior.

7 - *(Revogado.)*

8 - No caso de desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o procedimento especial de despejo segue os demais trâmites legalmente previstos quanto ao pedido de desocupação do locado.

9 - Os autos são distribuídos ao tribunal da situação do locado no primeiro momento processual

em que se suscite uma questão sujeita a decisão judicial.

10 - As rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento especial de despejo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-A**Balcão do Arrendatário e do Senhorio**

1 - É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento.

2 - O BAS tem competência em todo o território nacional.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-B**Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo**

1 - O requerimento de despejo é apresentado em modelo próprio no BAS.

2- No requerimento deve o requerente:

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

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 ou comprovativo da liquidação do IRS ou do IRC relativo aos últimos quatro anos e do qual constem as rendas relativas ao locado, salvo se o contrato for mais recente;

i) Indicar que pretende proceder ao pagamento da taxa devida ou, sendo o caso, indicar a modalidade de apoio judiciário concedido, bem como

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

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) Indicar o número internacional de identificação bancária (IBAN) de conta por si titulada, juntando o respetivo documento comprovativo;

m) Assinar o requerimento.

3 - Havendo pluralidade de arrendatários ou constituindo o local arrendado casa de morada de família, o requerente deve indicar como requeridos todos os arrendatários e ambos os cônjuges, consoante o caso, e identificar os respetivos domicílios.

4 - No caso do cônjuge do arrendatário que não seja parte no contrato de arrendamento, o respetivo domicílio corresponde à morada do locado.

5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 8 do artigo 15.º, durante o procedimento especial de despejo não é permitida a alteração dos elementos constantes do requerimento, designadamente do pedido formulado.

6 - 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.

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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.

10 - Se o requerente indicar endereço de correio eletrónico, nos termos da alínea b) do n.º 2, as comunicações e notificações são efetuadas por meios eletrónicos, nos termos de portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Alterações:

- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-C**Recusa do requerimento**

1 - O requerimento só pode ser recusado se:

a) Não estiver endereçado ao BAS;

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 e fiscal, 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 mostrar paga a taxa;

i) Não se mostrar pago o imposto do selo ou liquidado o IRS ou IRC pelas rendas relativas ao locado, nos últimos quatro anos, salvo se o contrato for mais recente;

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

2 - A omissão do número de identificação civil do requerido, quando este seja pessoa singular, não constitui motivo de recusa do requerimento, sempre que o requerente declare que desconhece aquele número.

3- 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.

Alterações:

- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-D**Finalidade, conteúdo e efeito da notificação**

1 - O BAS 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;



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

b) Deduzir oposição à pretensão e ou requerer o diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto no artigo 15.º-M.

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 228.º, nos n.ºs 3 a 5 do artigo 229.º, no n.º 2 do artigo 230.º e nos artigos 231.º, 232.º, 237.º, 238.º e 246.º do Código de Processo Civil, não havendo lugar à advertência prevista no artigo 233.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 proferida decisão judicial para entrada imediata no domicílio, 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.

f) A indicação de que deve efetuar o pagamento ou proceder ao depósito das rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento especial de despejo;

g) Nos casos do n.º 4 do artigo 15.º, a indicação de que o requerido pode pôr fim à mora no prazo da oposição, exceto quando se verifique a situação prevista no n.º 4 do artigo 1084.º do Código Civil.

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

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-E**Constituição de título para desocupação do locado**

1- O BAS 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 BAS 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.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-EA**Não oposição ao procedimento**

1 - O processo é imediatamente concluso ao juiz para proferir decisão judicial para entrada imediata no domicílio nos casos em que:

a) Depois de notificado, o requerido não deduzir oposição no respetivo prazo;

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

c) Na pendência do procedimento especial de despejo, o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo, nos termos previstos no n.º 10 do artigo 15.º

2 - Nas situações da alínea a) do número anterior, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 566.º a 568.º do Código de Processo Civil.

3 - Quando tenha sido efetuado o pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, a decisão referida no n.º 1 pronuncia-se igualmente sobre aquele pedido.

4 - À decisão judicial que condene o requerido nos termos do número anterior é aplicável o regime previsto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 15.º-J.

5 - A sentença é notificada às partes, ao agente de execução ou ao notário, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o regime previsto nos n.ºs 11 e 12 do artigo 15.º-I.



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Aditado:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-F**Oposição**

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

2 - A oposição é apresentada no BAS por via eletrónica.

3 - Com a oposição, o arrendatário identifica:

a) As pessoas a quem, nos termos da lei, o respetivo direito seja comunicável;

b) O respetivo regime de bens vigente, quando aplicável;

c) Outras pessoas que, licitamente, se encontrem a residir no locado;

d) Qualquer das situações que motivem a suspensão e ou diferimento da desocupação do locado nos termos do artigo 15.º-M; e

e) Se o locado corresponde à casa de morada de família.

4 - No prazo para a oposição, pode o requerido deduzir incidente de intervenção principal provocada, nos termos dos artigos 316.º a 320.º do Código de Processo Civil, verificados os respetivos pressupostos.

5 - Com a oposição, deve o requerido proceder à junção do documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida e, nos casos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º do Código Civil, ao pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis 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.

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

7 - 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.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

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 BAS 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.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-H**Distribuição e termos posteriores**

1 - Deduzida a oposição, o BAS apresenta os autos à distribuição ou fá-los conclusos, conforme o caso, e remete ao requerente cópia da oposição.

2 - Nos 10 dias após a notificação da oposição, pode o requerente deduzir incidente de intervenção principal provocada, nos termos dos artigos 316.º a 320.º do Código de Processo Civil, verificados os respetivos pressupostos.

3 - 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.

4 - 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.

5 - Os autos são igualmente conclusos sempre que se suscite questão sujeita a decisão judicial.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

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 ou da conclusão dos autos, conforme o caso.

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 - A audiência de julgamento é sempre gravada, sendo aplicável com as devidas adaptações o disposto no artigo 155.º do Código de Processo Civil.

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.

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

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.

11 - Quando a oposição seja julgada improcedente, a decisão condena o requerido a proceder à entrega do imóvel no prazo de 30 dias, valendo tal decisão como autorização de entrada imediata no domicílio.

12 - As partes podem livremente acordar prazo diferente do previsto no número anterior para a entrega do locado.

13 - A sentença é notificada às partes, ao agente de execução ou ao notário.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-J**Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso**

1 - Conferida autorização judicial para entrada no domicílio, o agente de execução ou o notário desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel.

2 - *(Revogado.)*

3 - O agente de execução ou o notário 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 6 do artigo 757.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 ou o notário entregar cópia da 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 - A sentença que ordene a desocupação do locado e que condene o requerido no pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, quando tal tenha sido peticionado, constitui título executivo para pagamento de quantia certa.

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

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-K**Destino dos bens**

1 - O agente de execução ou o notário procede ao arrolamento dos bens encontrados no locado.

2 - O agente de execução ou o notário notifica o arrendatário para, no prazo de 15 dias após a tomada da posse do imóvel, remover todos os seus bens móveis, sob pena de estes serem considerados abandonados.

3 - Quando não tenha sido possível proceder à notificação do requerido, prevista no número anterior, o agente de execução ou o notário afixa, na data em que procede ao arrolamento dos bens encontrados, notificação na porta do imóvel, considerando-se o requerido notificado para efeitos do disposto no número anterior.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-L**Autorização judicial para entrada imediata no domicílio**

(Revogado.)

Revogado:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-LA**Garantia de pagamento**

1 - O Estado assume o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição quando:

a) Esteja em causa resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário;

b) O requerente tenha feito uso da faculdade prevista no n.º 6 do artigo 15.º;

c) O arrendatário não tenha posto termo à mora nos termos do n.º 3 do artigo 1084.º do Código Civil; e

d) O arrendatário mantenha a ocupação do locado.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, o pagamento é efetuado para a conta bancária identificada pelo requerente nos termos da alínea l) do n.º 2 do artigo 15.º-B, a qual será comunicada pelo BAS ao IHRU, I. P., no prazo de cinco dias a contar do termo do prazo de oposição.

3 - O arrendatário comunica imediatamente no procedimento a desocupação do locado quando esta ocorra antes do encerramento do processo.

4 - O BAS comunica ao IHRU, I. P., a extinção do procedimento, bem como os requerimentos apresentados nos termos do número anterior, para efeitos de cessação dos pagamentos previstos no n.º 1.

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

5 - Com o pagamento das rendas referidas no n.º 1, fica o Estado automaticamente sub-rogado nos direitos do requerente, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal.

6 - O pagamento referido no n.º 1 tem como valor máximo mensal 1,5 vezes, com o limite total de 9 vezes, a remuneração mínima mensal garantida.

7 - Quando exista carência de meios do arrendatário a sua aferição e o respetivo encaminhamento junto das entidades competentes na matéria são efetuados nos termos do procedimento a definir em portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da justiça, segurança social e habitação.

8 - O requerente que tenha beneficiado do pagamento da renda previsto nos números anteriores não pode desistir do pedido ou da instância.

9 - O BAS presta as informações que lhe forem solicitadas pelo IHRU, I. P., designadamente para efeitos de comprovação da pendência de procedimento especial de despejo.

Aditado:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-M**Suspensão e diferimento da desocupação do locado**

1 - À suspensão e diferimento da desocupação do locado aplicam-se, com as devidas adaptações, o regime previsto nos artigos 863.º a 865.º do Código de Processo Civil.

2 - *(Revogado.)*

3 - *(Revogado.)*

4 - *(Revogado.)*

Aditado:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-N**Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação**

(Revogado.)

Revogado:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-O**Termos do diferimento da desocupação**

(Revogado.)

Revogado:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º-P**Impugnação do título para desocupação do locado**

(Revogado.)

Revogado:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

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 para a propositura da ação é reduzido para 10 dias;

b) O prazo identificado na alínea anterior não pode ser prorrogado;

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 8 do artigo 15.º-B a junção do documento comprovativo da apresentação do respetivo pedido;

d) O requerimento de apoio judiciário é processado com caráter de urgência.

2 - Em caso de indeferimento do pedido de apoio judiciário na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado de taxa e demais encargos



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

com o processo, o requerente deve efetuar o pagamento da taxa devida no prazo de cinco dias a contar da data da notificação da decisão definitiva de indeferimento, sob pena de extinção do procedimento ou, caso já tenha sido proferida decisão de 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 a qualquer dilação.

6 - *(Revogado.)*

7 - *(Revogado.)*

8 - *(Revogado.)*

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) *(Revogada.)*

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 ou do notário;

g) Forma de disponibilização da decisão de desocupação do locado;

h) Comunicações e notificações;

i) Fixação de taxas e forma de pagamento;

j) Remuneração do agente de execução ou notário.

10 - O procedimento especial de despejo tem natureza urgente.

Aditado:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

SUBSECÇÃO III**Injunção****Artigo 15.º-T****Injunção em matéria de arrendamento**

1 - A injunção em matéria de arrendamento (IMA) é um meio processual que se destina a efetivar os seguintes direitos do arrendatário:

a) Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, em caso de execução de intimação emitida ao abrigo do n.º 2 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, ou do n.º 1 do artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e de cópia da intimação a que se reporta;

b) Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, nos casos de reparações previstas nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 1036.º do Código Civil, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto;

c) Cessação de atividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º-B acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente;

d) Correção de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º-B acompanhada por auto emitido pela câmara municipal competente;

e) Correção de impedimento da fruição do locado, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 13.º-B acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente;

2 - Caso seja demonstrada a apresentação de requerimento da vistoria prevista no n.º 3 do artigo 13.º-B, dentro do prazo estabelecido no n.º 7

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

do mesmo artigo, a câmara municipal é notificada para envio do referido auto no prazo de 20 dias, suspendendo-se o processo até receção do referido auto, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - Com o decretamento das injunções previstas nas alíneas c) a e) do n.º 1, a sanção pecuniária prevista na alínea b) no n.º 5 do artigo 13.º-B, passa a ser, por cada dia de incumprimento a partir dessa data, no valor de 50 euros, podendo ser deduzida pelo arrendatário do pagamento das rendas mensais vincendas a partir dessa data, até que o cumprimento da injunção seja demonstrado pelo senhorio ao arrendatário nos termos do artigo 9.º

4 - À sanção pecuniária prevista no número anterior aplica-se o disposto no n.º 6 do artigo 13.º-B.

5 - O processo de injunção em matéria de arrendamento é objeto de diploma próprio.

Alterações:

- Declaração de Retificação n.º 11/2019, de 04 de abril.

Artigo 15.º-U**Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento**

(Revogado.)

Revogado:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

SECÇÃO V**Justo impedimento****Artigo 16.º****Invocação de justo impedimento**

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

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

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

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

SECÇÃO VI**Consignação em depósito****Artigo 17.º****Depósito das rendas**

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

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

Artigo 18.º**Termos do depósito**

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

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

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

3- O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efetuado na pendência de processo judicial, do respetivo tribunal.

Artigo 19.º**Notificação do senhorio**

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

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

Artigo 20.º**Depósitos posteriores**

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

2 - Os depósitos posteriores são considerados dependência e consequência do depósito inicial,



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

valendo quanto a eles o que for decidido em relação a este.

Artigo 21.º**Impugnação do depósito**

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

2 - (Revogado.)

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

Alterações:

- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro

Artigo 22.º**Levantamento do depósito pelo senhorio**

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

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

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

Artigo 23.º**Falsidade da declaração**

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

SECÇÃO VII**Determinação da renda****Artigo 24.º****Coefficiente de atualização**

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

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

Artigo 25.º**Arredondamento**

1 - A renda resultante da atualização referida no artigo anterior é arredondada para a unidade de cêntimo imediatamente superior.

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

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

TÍTULO II**Normas transitórias****CAPÍTULO I****Contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro****Artigo 26.º****Regime**

1 - Os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.

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

3 - Quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de dois anos ou, quando se trate de arrendamento não habitacional, pelo período de três anos, e, em ambos os casos, se outro prazo superior não tiver sido previsto.

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

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

b) Para efeitos das indemnizações previstas no n.º 1 do artigo 1102.º e na alínea a) do n.º 6 e no

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

n.º 9 do artigo 1103.º do Código Civil, a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da presente lei;

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

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

6 - *(Revogado.)*

7- Os direitos conferidos nos números anteriores ao arrendatário podem ser invocados pelo subarrendatário quando se trate de subarrendamento autorizado ou ratificado nos termos da lei.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

CAPÍTULO II**Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro****SECÇÃO I****Disposições gerais****Artigo 27.º****Âmbito**

As normas do presente capítulo aplicam-se aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

Artigo 28.º**Regime**

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

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

3 - *(Revogado.)*

4 - *(Revogado.)*

5 - *(Revogado.)*

6 - Os direitos conferidos nos números anteriores ao arrendatário podem ser invocados pelo subarrendatário quando se trate de subarrendamento autorizado ou ratificado nos termos da lei.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.
- Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

Artigo 29.º**Benfeitorias**

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

2 - A denúncia do contrato de arrendamento nos termos da alínea d) do n.º 3 do artigo 31.º e da alínea d) do n.º 3 do artigo 51.º confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

3 - A cessação do contrato de arrendamento para fins não habitacionais por iniciativa do senhorio, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil e da alínea a) do n.º 5 do artigo 33.º, aplicável por força do artigo 52.º, confere ao arrendatário o direito a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

SECÇÃO II**Arrendamento para habitação****Artigo 30.º****Iniciativa do senhorio**

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

a) O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;

b) O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), constante da caderneta predial urbana;



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

- c) Cópia da caderneta predial urbana;
- d) Que o prazo de resposta é de 30 dias;
- e) O conteúdo que pode apresentar a resposta, nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;
- f) As circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente com a resposta prevista na alínea anterior, e no mesmo prazo, conforme previsto no n.º 4 do artigo seguinte, e a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos, nos termos do disposto no artigo 32.º;
- g) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo seguinte.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 31.º**Resposta do arrendatário**

- 1 - O prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no artigo anterior.
- 2 - Quando termine em dias diferentes o prazo de vários sujeitos, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.
- 3 - O arrendatário, na sua resposta, pode:
 - a) Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
 - b) Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 33.º;
 - c) Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo e à duração do contrato propostos pelo senhorio;
 - d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 34.º

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

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

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

6 - O arrendatário pode, no prazo previsto no n.º 1, reclamar de qualquer incorreção na inscrição matricial do locado, nos termos do disposto no artigo 130.º do CIMI, junto do serviço de finanças competente.

7 - A reclamação referida no número anterior não suspende a atualização da renda, mas, quando determine uma diminuição do valor da mesma, há lugar à recuperação pelo arrendatário da diminuição desse valor desde a data em que foi devida a renda atualizada.

8 - O montante a deduzir a título de recuperação da diminuição do valor da renda, calculado nos termos do número anterior, não pode ultrapassar, em cada mês, metade da renda devida, salvo quando exista acordo entre as partes ou se verificou a cessação do contrato.

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

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

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

11 - O RABC é definido em diploma próprio.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 32.º**Comprovação da alegação**

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

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

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

4 - O arrendatário que invoque as circunstâncias previstas na alínea b) do n.º 4 do artigo anterior faz acompanhar a sua resposta, conforme os

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

casos, de documento comprovativo de ter completado 65 anos ou de documento comprovativo da deficiência alegada, sob pena de não poder prevalecer-se das referidas circunstâncias.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 33.º**Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio**

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

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

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

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

a) De acordo com o tipo e a duração acordados;

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

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

a) Denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao arrendatário uma indemnização equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário;

b) Atualizar a renda de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, considerando-se o contrato celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos a contar da referida comunicação.

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

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

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

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

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

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 34.º**Denúncia pelo arrendatário**

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

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

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 35.º**Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA**

1 - Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato não transita para o NRAU.

2 - A renda pode ser atualizada nos termos do artigo 24.º

3 — (Revogado.)

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

6 — (Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

- Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.

- Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

- Lei n.º 2/2020, de 31 de março.
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

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

1 - Os contratos de arrendamento não transitam para o NRAU, aplicando-se, no que respeita ao valor da renda, o disposto nos números seguintes, caso o arrendatário invoque e comprove que:

a) Possui idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%; ou que

b) Reside há mais de cinco anos no locado cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, que se encontre numa das condições previstas na alínea anterior, sendo o RABC do agregado familiar inferior a 5 RMNA.

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

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

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

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

6 - Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, a atualização da renda é apurada nos termos do artigo 24.º

7 - *(Revogado.)*

8 - *(Revogado.)*

9 - *(Revogado.)*

10 - Em caso de transição de contrato para o NRAU nos termos do artigo 30.º e seguintes, sem que tenha sido exercido o direito à aplicação do disposto nos n.ºs 1 ou 7 do presente artigo, se o arrendatário residir há mais de 15 anos no locado e o demonstrar mediante atestado emitido pela junta de freguesia da sua área de residência, e tiver, à data da transição do contrato, idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aplicando-se com as devidas adaptações os requisitos estabelecidos no artigo 1102.º do mesmo código.

11 - *(Revogado.)*

12 - *(Revogado.)*

13 - *(Revogado.)*

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.
- Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.
- Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 37.º**Valor da renda**

Se o valor da renda apurado nos termos da alínea b) do n.º 5 do artigo 33.º, do n.º 2 do artigo 35.º ou do n.º 6 do artigo 36.º for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

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

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

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

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

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

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 41.º**Atualização em 10 anos**

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

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

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Artigo 43.º

Aplicação da nova renda*(Revogado.)*

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 44.º

Comprovação da alegação*(Revogado.)*

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 45.º

Regime especial de faseamento*(Revogado.)*

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 46.º

Subsídio de renda*(Revogado.)*

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 47.º

Alteração de circunstâncias*(Revogado.)*

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 48.º

Direito a obras*(Revogado.)*

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 49.º

Comissão arbitral municipal*(Revogado.)*

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

SECÇÃO III

Arrendamento para fim não habitacional

Artigo 50.º

Iniciativa do senhorio

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

a) O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;

b) O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI, constante da caderneta predial urbana;

c) Cópia da caderneta predial urbana;

d) Que o prazo de resposta é de 30 dias;

e) O conteúdo que pode apresentar a resposta, nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;

f) As circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente com a resposta prevista na alínea anterior, e no mesmo prazo, conforme previsto no n.º 4 do artigo seguinte, e a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos, nos termos do disposto no n.º 6 do mesmo artigo;

g) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo seguinte.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 51.º

Resposta do arrendatário

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

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

3 - O arrendatário, na sua resposta, pode:

a) Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;

b) Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 52.º;

c) Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo ou à duração do contrato propostos pelo senhorio;

d) Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

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

a) Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa;

b) Que no locado funciona uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional;

c) Que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes, nos termos previstos na Lei n.º 2/82, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 12/85, de 20 de junho.

d) Que existe no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico.

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

a) Total do balanço: (euro) 2 000 000;

b) Volume de negócios líquido: (euro) 2 000 000;

c) Número médio de empregados durante o exercício: 10.

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

7 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 6 a 10 do artigo 31.º

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.
- Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

Artigo 52.º**Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio**

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

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 53.º**Denúncia pelo arrendatário**

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

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 54.º**Invocação de circunstâncias pelo arrendatário**

1 - Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de 10 anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º

2 - No período de 10 anos referido no número anterior, o valor atualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º

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

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

5 - Nos anos seguintes ao da invocação da circunstância regulada no presente artigo, o inquilino faz prova dessa circunstância, pela mesma forma e até ao dia 30 de setembro, quando essa prova seja exigida pelo senhorio até ao dia 1 de setembro do respetivo ano, sob pena de não poder prevalecer-se daquela circunstância.

6 - Findo o período de 10 anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 50.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

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

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

c) Durante o prazo de cinco anos previsto na alínea anterior e na falta de acordo das partes acerca do valor da renda, o senhorio pode atualizar a renda, de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, com aplicação dos coeficientes de atualização anual respetivos, definidos nos termos do artigo 24.º.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.
- Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.

Artigo 55.º**Resposta do arrendatário**

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

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

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

SECÇÃO IV**Transmissão****Artigo 57.º****Transmissão por morte**

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

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
- c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.
- f) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA.

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

3 - 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 limítrofes 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 transmite 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 transmite 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 maioria ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou 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.

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.
- Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

Artigo 57.º-A**Transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição**

No caso de morte do arrendatário realojado por efeitos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil por iniciativa do senhorio, o arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário, aplicando-se-lhe o regime previsto no artigo anterior.

Aditado:

- Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.

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

1 - O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que há mais de três anos exerça profissão liberal ou explore estabelecimento comercial, no locado, em comum com o arrendatário primitivo.

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

Alterações:

- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

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

1 - O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.

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

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

Artigo 60.º**Norma revogatória**

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

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

Artigo 61.º**Manutenção de regimes**

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

Artigo 62.º**Republicação**

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

Artigo 63.º**Autorização legislativa**

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

a) Regime jurídico das obras coercivas;

b) Definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

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

a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a intervenção em edifícios em mau estado de conservação, assegurando a reabilitação urbana nos casos em que o proprietário não queira ou não possa realizar as obras necessárias;

b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, das seguintes medidas:

i) Possibilidade de o arrendatário se substituir ao senhorio na realização das obras, com efeitos na renda;

ii) Possibilidade de as obras serem efetuadas pela câmara municipal, ou por outra entidade pública ou do sector público empresarial, com compensação em termos de participação na fruição do prédio;

iii) Possibilidade de o arrendatário adquirir o prédio, ficando obrigado à sua reabilitação, sob pena de reversão;

iv) Limitações à transmissão do prédio adquirido nos termos da subalínea anterior;

v) Possibilidade de o proprietário de fração autónoma adquirir outras frações do prédio para realização de obras indispensáveis de reabilitação.

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

a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a definição dos casos em que um prédio é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis;

b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, dos seguintes critérios:

i) Considerar devolutos os prédios urbanos ou as suas frações autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados;

ii) Ser indício de desocupação a inexistência de contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais, ou de faturação relativa a consumos de água, eletricidade, gás e telecomunicações;

iii) Não se considerarem devolutos, entre outros, os prédios urbanos ou frações autónomas dos mesmos que forem destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;

c) A extensão da autorização compreende ainda a definição, no diploma a aprovar, dos meios



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

de deteção da situação de devoluto, bem como a indicação da entidade que a ela procede e do procedimento aplicável.

Artigo 64.º

Legislação complementar

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

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

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

a) Regime do património urbano do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas, bem como do regime das rendas aplicável;

b) Regime de intervenção dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos de pensões em programas de renovação e requalificação urbana;

c) Criação do observatório da habitação e da reabilitação urbana, bem como da base de dados da habitação;

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

Artigo 65.º

Entrada em vigor

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

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



NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO – Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Apontamentos:



Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto

Lei n.º 31/2012

de 14 de agosto

Com a Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro

(Extrato)

Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei aprova medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, nomeadamente:

- a) Alterando o regime substantivo da locação, designadamente conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento;
- b) Alterando o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime, num curto espaço de tempo;
- c) Criando um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1048.º, 1054.º, 1055.º, 1069.º, 1072.º, 1080.º, 1083.º, 1084.º, 1085.º, 1087.º, 1094.º a 1098.º, 1100.º a 1103.º, 1106.º e 1110.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de fevereiro, 201/75, de 15 de abril, 261/75, de 27 de maio, 561/76, de 17 de julho, 605/76, de 24 de julho, 293/77, de 20 de julho, 496/77, de 25 de novembro, 200-C/80, de 24 de junho, 236/80, de 18 de julho, 328/81, de 4 de dezembro, 262/83, de 16 de junho, 225/84, de 6 de julho, e 190/85, de 24 de junho, pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 381-B/85, de 28 de setembro, e 379/86, de 11 de novembro, pela Lei n.º 24/89, de 1 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 321-B/90, de 15 de outubro, 257/91, de 18 de julho, 423/91, de 30 de outubro, 185/93, de 22 de maio, 227/94, de 8 de setembro, 267/94, de 25 de outubro, e 163/95, de 13 de julho, pela Lei n.º 84/95, de 31 de agosto, pelos Decretos Leis n.ºs 329-A/95, de 12 de dezembro, 14/96, de 6 de março, 68/96, de 31 de maio, 35/97, de 31 de janeiro, e 120/98, de 8 de maio, pelas Leis n.ºs 21/98, de 12 de maio, e 47/98, de 10 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de novembro, pelas Leis n.ºs 59/99, de 30 de junho, e 16/2001, de 22 de junho, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de outubro, 273/2001, de 13 de outubro, 323/2001, de 17 de dezembro, e 38/2003, de 8 de março, pela Lei n.º 31/2003, de 22 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2003, de 10 de setembro, e 59/2004, de 19 de março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, pela Lei n.º 40/2007, de 24 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de setembro, e 116/2008, de 4 de julho, pelas Leis n.ºs 61/2008, de 31 de outubro, e 14/2009, de 1 de abril, pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de maio, e pelas Leis n.ºs 29/2009, de 29 de junho, 103/2009, de 11 de setembro, 9/2010, de 31 de maio, e 23/2010, de 30 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 3.º

Alteração ao Código de Processo Civil

Os artigos 222.º, 930.º-C e 930.º-D do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de dezembro de 1961, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 47 690, de 11 de maio de 1967, pela Lei

*Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto*

n.º 2140, de 14 de março de 1969, pelo Decreto-Lei n.º 323/70, de 11 de julho, pelas Portarias n.ºs 642/73, de 27 de setembro, e 439/74, de 10 de julho, pelos Decretos-Leis n.ºs 261/75, de 27 de maio, 165/76, de 1 de março, 201/76, de 19 de março, 366/76, de 15 de maio, 605/76, de 24 de julho, 738/76, de 16 de outubro, 368/77, de 3 de setembro, e 533/77, de 30 de dezembro, pela Lei n.º 21/78, de 3 de maio, pelos Decretos-Leis n.ºs 513-X/79, de 27 de dezembro, 207/80, de 1 de julho, 457/80, de 10 de outubro, 224/82, de 8 de junho, e 400/82, de 23 de setembro, pela Lei n.º 3/83, de 26 de fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 128/83, de 12 de março, 242/85, de 9 de julho, 381-A/85, de 28 de setembro, e 177/86, de 2 de julho, pela Lei n.º 31/86, de 29 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 92/88, de 17 de março, 321-B/90, de 15 de outubro, 211/91, de 14 de junho, 132/93, de 23 de abril, 227/94, de 8 de setembro, 39/95, de 15 de fevereiro, e 329-A/95, de 12 de dezembro, pela Lei n.º 6/96, de 29 de fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 180/96, de 25 de setembro, 125/98, de 12 de maio, 269/98, de 1 de setembro, e 315/98, de 20 de outubro, pela Lei n.º 3/99, de 13 de janeiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 375-A/99, de 20 de setembro, e 183/2000, de 10 de agosto, pela Lei n.º 30-D/2000, de 20 de dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de outubro, e 323/2001, de 17 de dezembro, pela Lei n.º 13/2002, de 19 de fevereiro, pelos Decretos-Leis n.ºs 38/2003, de 8 de março, 199/2003, de 10 de setembro, 324/2003, de 27 de dezembro, e 53/2004, de 18 de março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, pelas Leis n.ºs 14/2006, de 26 de abril, e 53-A/2006, de 29 de dezembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 8/2007, de 17 de janeiro, 303/2007, de 24 de agosto, 34/2008, de 26 de fevereiro, e 116/2008, de 4 de julho, pelas Leis n.ºs 52/2008, de 28 de agosto, e 61/2008, de 31 de outubro, pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, pela Lei n.º 29/2009, de 29 de junho, pelo Decreto-Lei n.º 52/2011, de 13 de abril, e pela Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 4.º**Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**

Os artigos 9.º, 10.º, 14.º, 15.º, 25.º, 26.º, 28.º a 37.º, 50.º a 54.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

(As alterações encontram-se inseridas no local próprio do diploma)

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:

(Os aditamentos encontram-se inseridos no local próprio do diploma)

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

(As alterações encontram-se inseridas no local próprio do diploma)

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.

Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto

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 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;



Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto

- 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*.

Decreto-Lei n.º 1/2013

de 7 de janeiro

Alterado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Com efeito, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, aprovou medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, alterando, nomeadamente, o regime substantivo da locação e o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e criando um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento.

Para tornar o arrendamento um contrato mais seguro e com mecanismos que permitam reagir com eficácia ao incumprimento, foi criado um procedimento especial que permite que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário.

Promove-se, por esta via, a confiança do senhorio no funcionamento ágil do mercado de arrendamento e o investimento neste sector da economia.

O procedimento especial de despejo aplica-se à cessação do contrato por revogação, por caducidade pelo decurso do prazo, por oposição à renovação, por denúncia livre pelo senhorio, por denúncia para habitação do senhorio ou filhos ou para obras profundas, por denúncia pelo arrendatário, bem como à resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por mais de dois meses ou por oposição pelo arrendatário à realização de obras coercivas.

O procedimento especial de despejo é o meio adequado para efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data prevista por convenção entre as partes.

Neste sentido, foi criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ), o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), enquanto secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

Cumpra agora preceder à instalação e à definição das regras do funcionamento do BNA e do procedimento especial de despejo.

Nos casos em que o local arrendado constitua casa de morada de família, o requerente do procedimento especial de despejo deve indicar também como requerido, no requerimento de despejo, o cônjuge do arrendatário que não seja parte do contrato de arrendamento, devendo a sua notificação ser efetuada para o local arrendado.

Quando seja deduzido pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, este apenas pode ser deduzido contra os arrendatários e, tendo o arrendamento por objeto casa de morada de família, pode ainda ser deduzido contra os respetivos cônjuges. Não é, por isso, possível deduzir, no BNA, um pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, contra devedores subsidiários da obrigação do arrendatário.

Tendo ainda em consideração a celeridade e segurança da desocupação do locado, define-se que cada processo que corre no BNA apenas tem como objeto a desocupação de um imóvel, podendo haver lugar, no entanto, à desocupação de um conjunto de bens imóveis se os mesmos se encontrarem no mesmo concelho, se entre eles existir uma dependência funcional, como por exemplo tratando-se de imóvel para habitação e de garagem ou arrecadação descritos em frações autónomas distintas, e se as partes contratuais forem as mesmas.

A conversão do requerimento de despejo em título para desocupação do locado é efetuada por meios eletrónicos, com recurso a assinatura electrónica que respeite os requisitos previstos para a assinatura electrónica das notificações. O BNA disponibiliza o título ao agente de execução, notário ou oficial de justiça designado, e notifica o requerente da constituição do título.

Convertido o requerimento de despejo em título para desocupação do locado ou tendo havido decisão judicial para desocupação do locado, e tendo sido formulado o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o requerente é notificado para, em 10 dias, juntar ao processo o comprovativo de pagamento da taxa de justiça respeitante à execução para pagamento de quantia certa.

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

No que à desocupação do locado diz respeito, constituindo o imóvel arrendado domicílio e caso o arrendatário não o desocupe de livre vontade ou incumpra o prazo acordado com o senhorio para a desocupação, é necessário prévia autorização judicial para a entrada. No entanto, nos casos de arrendamento para fins habitacionais em que não se encontrem pessoas e existam indícios de que o imóvel arrendado se encontra abandonado, por exemplo, nas situações em que o fornecimento de água ou de eletricidade estiver interrompido há mais de dois meses, o receptáculo postal se encontre cheio ou pessoa residente na área do locado e com conhecimento direto confirme que o imóvel se encontra devoluto, a entrada no locado não carece de prévia autorização judicial.

Nessas situações, previamente à entrada no imóvel arrendado, o agente de execução, notário ou oficial de justiça afixa no local aviso com dia e hora para entrada no imóvel, com antecedência não inferior a 20 dias, e confirma a existência de indícios de abandono, lavrando sempre auto de ambas as diligências.

O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem solicitar diretamente o auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário proceder ao arrombamento da porta e à substituição da fechadura ou sempre que seja oposta ou haja receio justificado de ser oposta alguma resistência.

Posteriormente, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça, investe o senhorio na posse do imóvel, entregando-lhe os documentos e as chaves.

Só podem participar os agentes de execução e notários que tenham manifestado essa vontade junto da Câmara dos Solicitadores ou da Ordem dos Notários, respetivamente.

Prevê-se, também, o pagamento de taxa de justiça, nos termos do Regulamento das Custas Processuais, nos casos de apresentação do requerimento de despejo, de oposição, de pedido de autorização judicial para entrada imediata no domicílio, de pedido de suspensão da desocupação do locado apresentado pelo detentor, de pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação e respetiva contestação, bem como de apresentação da impugnação do título para desocupação do locado.

Por fim, remete-se para portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça as matérias relativas à forma e ao modelo de apresentação do requerimento de despejo, o momento em que se considera o requerimento apresentado, o regime da oposição e da prestação da respetiva caução e das demais peças processuais, o regime da lista de agentes de execução e notários participantes no procedimento especial de despejo, da designação, substituição e destituição do agente de execução ou notário e o regime de honorários e reembolso de despesas, as formas e o modo de pagamento da taxa de justiça, bem como o regime das notificações, comunicações e da tramitação eletrónica do procedimento.

Foram ouvidos o Conselho Superior da Magistratura, o Conselho Superior do Ministério Público, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Notários, a Câmara dos Solicitadores e o Sindicato dos Oficiais de Justiça.

Foi promovida a audição do Conselho Superior dos Tribunais Administrativos e Fiscais, da Associação Sindical dos Juizes Portugueses, do Sindicato dos Magistrados do Ministério Público e do Sindicato dos Funcionários Judiciais.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Capítulo I

Disposição geral

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão do Arrendatário e do Senhorio, adiante designado por BAS, e do procedimento especial de despejo, previstos nos artigos 15.º a 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Capítulo II

Balcão do Arrendatário e do Senhorio

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 2.º

Balcão do Arrendatário e do Senhorio

O Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), criado pelo artigo 15.º-A da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, é a secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

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

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 3.º

Mapa de pessoal

O mapa de pessoal do BAS é definido por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da justiça.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 4.º

Receitas

Cabe ao Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I. P. (IGFEJ, I. P.), arrecadar e administrar as verbas provenientes das taxas de justiça e multas, bem como de outro tipo de receita, respeitantes ao BAS.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Capítulo III

Procedimento especial de despejo

Secção I

Requerimento de despejo

Artigo 5.º

Apresentação do requerimento de despejo

1 - As formas de apresentação do requerimento de despejo pelo requerente e pelo seu mandatário, o modelo do requerimento de despejo na sua versão em papel e o momento em que se considera o requerimento apresentado são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

2 - O requerimento deve ser acompanhado dos documentos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 15.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, bem como da comunicação prevista no n.º 6 do mesmo artigo, sob pena de recusa.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 6.º

Cônjuge do arrendatário

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 7.º

Pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 8.º

Objeto do procedimento especial de despejo e recusa do requerimento

1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, em cada procedimento especial de despejo apenas pode ser requerida a desocupação de um imóvel.

2 - Pode ser requerida a desocupação de um conjunto de bens imóveis se estes se encontrarem no mesmo concelho, se existir uma dependência funcional entre eles, designadamente quando se trate de imóvel para habitação e de garagem ou arrecadação descritos em frações autónomas distintas, e se as partes contratuais forem as mesmas.

3 - Nos casos previstos no número anterior:

a) O requerente deve identificar no seu requerimento de despejo apenas o bem principal, constando a informação relativa aos restantes bens dos contratos de arrendamento, os quais devem ser juntos ao referido requerimento; e

b) A renda indicada no requerimento de despejo deve corresponder à soma das rendas dos diversos imóveis.

4 - *(Revogado.)*

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Secção II

Oposição e outras peças processuais

Artigo 9.º

Oposição e caução

1 - As formas de apresentação da oposição, bem como o modo de pagamento da caução devida com a apresentação da oposição nos termos do n.º 3 do artigo 15.º-F da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

2 - Compete exclusivamente ao tribunal, para o qual o BAS remete o processo após a apresentação da oposição, a análise dos requisitos da oposição, nomeadamente os previstos no n.º 6 do



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

artigo 15.º-F da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 10.º

Outras peças processuais

1 - São definidas por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça as formas de apresentação das seguintes peças processuais, as quais devem ser apresentadas exclusivamente junto do BAS:

a) *(Revogada.)*

b) Requerimento de suspensão da desocupação do locado, previsto no n.º 3 do artigo 15.º-M da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

c) Pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, previsto no artigo 15.º-N da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

d) *(Revogada.)*

e) Desistência do pedido, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º-G da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

f) Outro requerimento ou ato processual que deva ser apresentado quando o procedimento esteja a correr junto do BAS.

2 - É da responsabilidade do BAS a remessa para tribunal, quando for caso disso, das peças processuais referidas no número anterior, devendo tal remessa, nos casos das alíneas b) e c) do número anterior, ser efetuada por via eletrónica e de forma automatizada.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Secção III

Decisão de desocupação do locado e pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 11.º

Conversão nos casos de pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 12.º

Execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas

1 - Tendo o requerente, no requerimento de despejo, formulado pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o BAS, proferida decisão judicial para desocupação do locado, notifica o requerente desta para, em 10 dias, juntar ao processo comprovativo de pagamento de justiça da taxa respeitante à execução para pagamento de quantia certa.

2 - A não apresentação, no prazo de 10 dias, do documento previsto no número anterior, é havida como desistência da instância quanto ao pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas.

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

4 - Efetuado o envio do requerimento executivo para o tribunal, o BAS remete ao requerente o comprovativo desse envio, juntamente com as referências necessárias para efetuar o pagamento dos honorários devidos ao agente de execução designado, nos termos da regulamentação relativa à remuneração do agente de execução nas execuções cíveis.

5 - Caso a designação do agente de execução tenha sido efetuada pelo BAS, são remetidos ao requerente, juntamente com elementos referidos no número anterior, os elementos de identificação e de contacto do agente de execução.

6 - *(Revogado.)*

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 13.º

Designação do agente de execução responsável pela execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas

1 - Compete ao requerente, no requerimento de despejo, indicar o agente de execução responsável pela execução de quantia certa respeitante a rendas, encargos ou despesas em atraso.

2 - O BAS procede à designação eletrónica e automática do agente de execução quando:

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

a) O requerente não tenha designado, no requerimento de despejo, agente de execução para o efeito;

b) A designação efetuada pelo requerente não seja válida.

3 - A análise da validade da designação prevista na alínea b) do número anterior é efetuada no momento prévio à remessa para tribunal dos documentos previstos no n.º 3 do artigo anterior.

4 - A designação prevista no n.º 2 é efetuada no momento previsto no número anterior, de acordo com as regras para a designação do agente de execução ou notário nos casos de cumulação de pedidos de despejo e de pagamento de rendas, encargos ou despesas definidas em portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça, garantindo-se a aleatoriedade no resultado e a igualdade na distribuição do serviço, nos termos previstos no Código de Processo Civil.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Secção IV

Efetivação da desocupação e entrega do imóvel

Artigo 14.º

Desocupação do locado e autorização para entrada imediata no domicílio

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 15.º

Entrega do imóvel

1 - O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça investe o requerente na posse, entregando-lhe os documentos e as chaves, se os houver, e notifica os requeridos e quaisquer detentores para que respeitem e reconheçam o direito do requerente.

2 - Pertencendo a coisa em compropriedade a outros interessados, o requerente é investido na posse da sua quota-parte.

3 - Tratando-se da casa de habitação principal do requerido, sempre que se suscitem sérias dificuldades no realojamento do despejado, o agente de execução, notário ou oficial de justiça comunica antecipadamente o facto à câmara municipal e às entidades assistenciais competentes.

Artigo 16.º

Notificação para remoção dos bens

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Secção V

Tramitação, comunicações, notificações e consulta do procedimento

Artigo 17.º

Tramitação, comunicações e notificações

1 - A tramitação do procedimento especial de despejo é efetuada eletronicamente nos termos definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

2 - São ainda efetuadas por via eletrónica, nos termos definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça, as notificações realizadas pelo BAS e as comunicações entre o BAS, os tribunais, os mandatários e os agentes de execução, notários ou oficiais de justiça.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 18.º

Consulta do processo e disponibilização do título para desocupação do locado

A forma de consulta do processo e o modo de disponibilização da decisão judicial para desocupação do locado são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Secção VI

Agentes de execução e notários

Artigo 19.º

Intervenção de agentes de execução e notários no procedimento especial de despejo

Só podem intervir no procedimento especial de despejo os agentes de execução e os notários que tenham manifestado essa vontade junto da Câmara dos Solicitadores ou da Ordem dos Notários, respetivamente.



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

Artigo 20.º

Regime dos agentes de execução e notários

São definidas por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça as seguintes matérias respeitantes ao regime da intervenção dos agentes de execução e notários no procedimento especial de despejo:

- a) Designação do agente de execução ou notário pelo requerente;
- b) Designação do agente de execução ou notário pelo BAS;
- c) Regime da lista de agentes de execução e de notários participantes no procedimento especial de despejo;
- d) Regime de substituição do agente de execução ou notário;
- e) Regime de honorários e reembolso de despesas;
- f) Mecanismo de revisão da nota de honorários e despesas.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Capítulo IV

Disposições complementares e finais

Artigo 21.º

Regime das custas processuais

Ao procedimento especial de despejo, quer quando esteja a correr no BAS, quer quando esteja a correr no tribunal, aplica-se o Regulamento das Custas Processuais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 34/2008, de 26 de fevereiro, com as especificidades previstas nos artigos seguintes.

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 22.º

Taxas de justiça devidas

1 - A taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo corresponde à taxa de justiça prevista na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para as execuções em que as diligências de execução não sejam realizadas por oficial de justiça.

2 - A taxa de justiça devida pela apresentação da oposição ao requerimento de despejo, bem como pela resposta a este, corresponde à taxa de justiça prevista na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para a oposição à execução ou à penhora.

3 - Pela apresentação do pedido de autorização judicial para entrada imediata no domicílio, nos termos do artigo 15.º-L da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, é devido o pagamento, pelo requerente, de taxa de justiça no valor de 0,2 UC.

4 - É calculada nos termos previstos na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para os «outros incidentes» a taxa de justiça devida nos seguintes casos:

- a) Apresentação do pedido de suspensão da desocupação do locado apresentado pelo detentor, nos termos do artigo 15.º-M da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e respetiva resposta;
- b) Apresentação do pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, nos termos do artigo 15.º-N da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e respetiva contestação;
- c) *(Revogada.)*

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 23.º

Pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo

As formas de pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo são definidas por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Artigo 24.º

Pagamento da taxa de justiça noutras situações

1 - Nos casos não previstos no artigo anterior, o pagamento da taxa de justiça devida é efetuada através da emissão de documento único de cobrança (DUC) e do respetivo pagamento, nos termos do Regulamento das Custas Processuais e da respetiva regulamentação.

2 - O pagamento efetuado nos termos do número anterior é comprovado pela junção do respetivo documento comprovativo à peça processual a que respeita.

Artigo 25.º

Taxa de justiça no caso de despejo efetuado por oficial de justiça

(Revogado.)

Alterações:

- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

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

Artigo 26.º

Valor do procedimento

O valor do procedimento especial de despejo corresponde ao valor da renda de dois anos e meio, acrescido do valor das rendas em dívida.

Artigo 27.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.



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

Apontamentos:

Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro

Lei n.º 79/2014

de 19 de dezembro

(Extrato)

Revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil e procedendo à segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei altera:

- a) O regime substantivo da locação, constante do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966;
- b) O Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto;
- c) O Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados;
- d) O Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1072.º e 1103.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de fevereiro, 201/75, de 15 de abril, 261/75, de 27 de maio, 561/76, de 17 de julho, 605/76, de 24 de julho, 293/77, de 20 de julho, 496/77, de 25 de novembro, 200-C/80, de 24 de junho, 236/80, de 18 de julho, 328/81, de 4 de dezembro, 262/83, de 16 de junho, 225/84, de 6 de julho, e 190/85, de 24 de junho, pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 381-B/85, de 28 de setembro, e 379/86, de 11 de novembro, pela Lei n.º 24/89, de 1 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 321-B/90, de 15 de outubro, 257/91, de 18 de julho, 423/91, de 30 de outubro, 185/93, de 22 de maio, 227/94, de 8 de setembro, 267/94, de 25 de outubro, e 163/95, de 13 de julho, pela Lei n.º 84/95, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 329-A/95, de 12 de dezembro, 14/96, de 6 de março, 68/96, de 31 de maio, 35/97, de 31 de janeiro, e 120/98, de 8 de maio, pelas Leis n.ºs 21/98, de 12 de maio, e 47/98, de 10 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de novembro, pelas Leis n.ºs 59/99, de 30 de junho, e 16/2001, de 22 de junho, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de outubro, 273/2001, de 13 de outubro, 323/2001, de 17 de dezembro, e 38/2003, de 8 de março, pela Lei n.º 31/2003, de 22 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2003, de 10 de setembro, e 59/2004, de 19 de março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, pela Lei n.º 40/2007, de 24 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de setembro, e 116/2008, de 4 de julho, pelas Leis n.ºs 61/2008, de 31 de outubro, e 14/2009, de 1 de abril, pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de maio, e pelas Leis n.ºs 29/2009, de 29 de junho, 103/2009, de 11 de setembro, 9/2010, de 31 de maio, 23/2010, de 30 de agosto, 24/2012, de 9 de julho, 31/2012 e 32/2012, de 14 de agosto, e 23/2013, de 5 de março, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro

Artigo 3.º

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

Os artigos 15.º, 15.º-B, 15.º-C, 15.º-N, 26.º, 28.º a 31.º, 35.º, 36.º, 50.º, 51.º, 54.º, 57.º e 58.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

(As alterações encontram-se inseridas no local próprio do diploma)

Artigo 4.º

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

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 7.º, 8.º, 24.º e 25.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto

Os artigos 1.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 6.º

Disposição transitória

1 — As alterações introduzidas à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pela presente lei aplicam-se aos procedimentos de transição para o NRAU, previstos nos artigos 30.º e seguintes e 50.º e seguintes, que se encontrem pendentes na data da sua entrada em vigor, sem prejuízo dos direitos e obrigações decorrentes dos atos já praticados nesses procedimentos e do disposto nos números seguintes.

2 — Nas situações previstas no número anterior, o arrendatário pode invocar o disposto nos artigos 31.º e 51.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação dada pela presente lei, mediante comunicação a dirigir ao senhorio, no prazo de 30 dias a contar da data da sua entrada em vigor, desde que, nesta data, ainda não tenha recebido a resposta do senhorio prevista no n.º 1 do artigo 33.º ou no artigo 52.º, nem tenha terminado o prazo previsto para a mesma.

3 — Nos contratos de arrendamento não habitacional cuja renda já tenha sido atualizada nos termos da alínea b) do n.º 5 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, aplicável por força do disposto no artigo 52.º do mesmo diploma, o arrendatário pode invocar as circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, desde que comprove a realização de investimentos no locado ou em equipamentos para ele especificamente vocacionados, efetuados nos três anos anteriores à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, não podendo o senhorio opor-se, nestas situações, a uma renovação do contrato por um período de três anos, sem prejuízo da atualização da renda por aplicação dos coeficientes de atualização anual respetivos, definidos nos termos do artigo 24.º

4 — Os arrendatários podem apresentar a reclamação prevista no n.º 6 do artigo 31.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação que lhe foi dada pela presente lei, no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, sendo aplicável o disposto nos n.ºs 7 e 8 do mesmo artigo, com as necessárias adaptações, e no número seguinte.

5 — Caso a reclamação referida no número anterior determine uma alteração do valor da renda, a correção deste valor é devida a partir da notificação aos senhorios pelos arrendatários da apresentação da reclamação, sendo a respetiva compensação efetuada nas rendas vincendas.

Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro

6 — O n.º 5 do artigo 35.º e o n.º 5 do artigo 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação que lhes foi dada pela presente lei, aplicam-se a todas as atualizações da renda efetuadas ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

7 — As alterações introduzidas à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pela presente lei não se aplicam aos procedimentos pendentes junto do Balcão Nacional do Arrendamento.

8 — A nova redação da alínea b) do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, tem natureza interpretativa e produz efeitos desde 1 de janeiro de 2013.

Artigo 7.º

Norma revogatória

São revogados:

a) O n.º 2 do artigo 21.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto;

b) O n.º 2 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto.

Artigo 8.º

Republicação

São republicados no anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, o capítulo II do título I e os títulos II e III da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a atual redação e atualização das remissões relativas a artigos do Código de Processo Civil para os correspondentes artigos do Código aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Aprovada em 31 de outubro de 2014.

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

Promulgada em 11 de dezembro de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendada em 15 de dezembro de 2014.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.



Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro

Apontamentos:

Lei n.º 42/2017, de 14 de junho

Lei n.º 42/2017

de 14 de junho

(Extrato)

Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local (terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados).

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, procedendo à terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

Artigo 2.º

Definições

Para os efeitos da presente lei, entende-se por:

- a) «Lojas com história», os estabelecimentos comerciais com especial valor histórico cuja preservação deva ser acautelada;
- b) «Comércio tradicional», a atividade de comércio local realizada em pequenos estabelecimentos situados fora de grandes superfícies comerciais, especializado na venda de um produto ou na prestação de um serviço, com exceção das atividades não sedentárias, designadamente em bancas ou feiras;
- c) «Estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local», as lojas com história ou os estabelecimentos de comércio tradicional, restauração ou bebidas, abertos ao público, que, pela sua atividade e património material ou imaterial, constituam uma referência viva na atividade económica, cultural ou social local;
- d) «Entidades de interesse histórico e cultural ou social local», as entidades com ou sem fins lucrativos, nomeadamente coletividades de cultura, recreio e desporto ou associações culturais, que pela sua atividade e património material ou imaterial constituam uma relevante referência cultural ou social a nível local.

Artigo 3.º

Proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local

1 — Compete aos municípios, nomeadamente no âmbito das suas competências em matéria de gestão urbanística e preservação do património, proteger e salvaguardar os estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, designadamente:

- a) Proceder ao inventário e reconhecimento dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos da presente lei;
- b) Comunicar ao Estado a identificação dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos ao abrigo da presente lei;
- c) Aprovar regulamentos municipais de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos da presente lei;
- d) Inscrever nos instrumentos de gestão territorial, tais como planos diretores municipais, planos de urbanização e planos de pormenor, medidas adequadas de proteção e salvaguarda dos estabelecimentos

Lei n.º 42/2017, de 14 de junho

e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nomeadamente no sentido de estabelecer condicionantes às operações urbanísticas a realizar em imóveis nos quais se encontrem localizados os referidos estabelecimentos ou entidades;

e) Criar programas de apoio aos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local;

f) Incentivar, através das políticas urbanística, patrimonial e fiscal municipais, a proteção e salvaguarda dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local.

2 — Compete ao Estado, nomeadamente através dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do comércio, do urbanismo e da cultura:

a) Assegurar anualmente a existência de programas nacionais de apoio e incentivo à proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social, em articulação com as autarquias locais, integrados ou não em programas mais abrangentes de apoio ao comércio tradicional, e assentes em procedimentos de seleção de beneficiários que garantam o acesso em condições de igualdade e que não distorçam o normal funcionamento dos setores económicos, com especial enfoque na fiscalidade e nos fundos comunitários;

b) Criar e assegurar a atualização de um inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos ao abrigo da presente lei.

Artigo 4.º

Critérios para o reconhecimento do interesse histórico e cultural ou social local

1 — São critérios gerais de reconhecimento de estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local:

- a) A atividade;
- b) O património material;
- c) O património imaterial.

2 — Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior são ponderados os seguintes elementos:

a) A longevidade reconhecida, assente no exercício da atividade suscetível de reconhecimento há pelo menos 25 anos;

b) O significado para a história local, assente na sua contribuição para o enriquecimento do tecido social, económico e cultural locais, em termos que constituam um testemunho material da história local;

c) O seu objeto identitário, assente na manutenção de uma função histórica, cultural ou social que, pela sua unicidade, diferenciação e qualidade, apresentem uma identidade própria, designadamente através da promoção continuada de atividades culturais, recreativas e desportivas;

d) O facto de serem únicos no quadro das atividades prosseguidas, em função do seu uso original, de serem os últimos do seu ramo de negócio ou atividade, de terem introduzido novos conceitos na sua atividade para responder às necessidades do público ou da comunidade, ou de manterem oficinas de manufatura dos seus produtos.

3 — Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 são ponderados os seguintes elementos:

a) O património artístico, evidenciado na presença de património material íntegro ou de elementos patrimoniais originais e de interesse singular, designadamente:

- i) Arquitetura;
- ii) Elementos decorativos e mobiliário;
- iii) Elementos artísticos, designadamente obras de arte;

b) O acervo, decorrente da posse de bens materiais e documentos considerados essenciais para a atividade da entidade e que integrem o seu espólio.

4 — Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 são ponderados os seguintes elementos:

a) A sua existência como referência local, decorrente da presença continuada como referência viva na cultura local e nos hábitos e rituais do público, contribuindo assim para a identidade urbana ao consti-

Lei n.º 42/2017, de 14 de junho

tuírem uma referência geográfica ou de orientação e memória dos cidadãos, ou ao terem sido e continuarem a ser, de forma relevante para a história local ou nacional, palco de acontecimentos ou local de reunião de grupos de cidadãos;

b) A necessidade de salvaguarda do património imaterial, garantindo a salvaguarda dos bens patrimoniais e documentais que o registem, e respetivo património intangível;

c) A necessidade de divulgação, garantindo o conhecimento do património imaterial pelos residentes e visitantes do tecido edificado em que se inserem, como forma da sua valorização e fruição junto do público.

Artigo 5.º

Regulamentos municipais de reconhecimento

Os municípios podem, através de regulamento municipal a aprovar pela assembleia municipal, por proposta da câmara municipal após emissão de parecer da Direção-Geral do Património Cultural, a emitir no prazo máximo de 60 dias:

a) Densificar os critérios gerais para o reconhecimento de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local;

b) Definir critérios especiais que tenham em conta as especificidades locais e as medidas de proteção a adotar pelo município;

c) Definir critérios de ponderação dos vários elementos em presença distintos dos referidos no n.º 4 do artigo seguinte, nomeadamente através do estabelecimento de critérios mínimos para o reconhecimento ou a majoração de critérios que considerem mais relevantes para a realidade local do município.

Artigo 6.º

Procedimento de reconhecimento

1 — O reconhecimento de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local é da competência da câmara municipal, ouvida a junta de freguesia em cuja circunscrição se localize o estabelecimento ou entidade a reconhecer.

2 — O procedimento de reconhecimento inicia-se oficiosamente ou mediante requerimento:

a) Do titular do estabelecimento ou da entidade a reconhecer como dotada de interesse histórico e cultural ou social local;

b) De órgão da freguesia respetiva;

c) De associação de defesa do património cultural.

3 — A decisão de reconhecimento é precedida de período de consulta pública pelo período de 20 dias.

4 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são deferidos os pedidos de reconhecimento como estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local que preencham, cumulativamente:

a) O elemento referido na alínea a) e pelo menos um dos elementos de entre os referidos nas alíneas b), c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, relativos à atividade;

b) Pelo menos um elemento de entre os referidos no n.º 3 do artigo 4.º, relativo ao património material, ou de entre os referidos no n.º 4 do artigo 4.º, relativo ao património imaterial.

5 — O reconhecimento é válido pelo período mínimo de quatro anos, automaticamente renovável, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6 — A câmara municipal pode revogar a decisão de reconhecimento aos estabelecimentos e entidades que sejam objeto de alterações que prejudiquem a manutenção dos pressupostos de reconhecimento.

7 — Sem prejuízo da obrigação de manutenção dos pressupostos exigidos para o reconhecimento de estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos da presente lei, podem ser desenvolvidas, diretamente ou através de terceiros, atividades complementares que contribuam para a viabilização e manutenção da sua atividade no imóvel que faz parte da sua história.



Lei n.º 42/2017, de 14 de junho

Artigo 7.º

Medidas de proteção

1 — Os estabelecimentos ou entidades de interesse histórico e cultural ou social local beneficiam, nomeadamente, das seguintes medidas de proteção:

- a) Proteção prevista no regime jurídico do arrendamento urbano;
- b) Proteção prevista no regime jurídico das obras em prédios arrendados;
- c) Acesso a programas municipais ou nacionais de apoio aos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local.

2 — Os proprietários de imóvel em que esteja situado estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local podem aceder a benefícios ou isenções fiscais a conceder pelos municípios, nos termos da legislação em vigor.

3 — Os arrendatários de imóvel em que esteja situado estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local gozam de direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis, ou partes de imóveis, nos quais se encontrem instalados, nos termos da legislação em vigor.

4 — Recebida a comunicação do projeto de venda e das cláusulas do respetivo contrato, deve o titular exercer o seu direito de preferência dentro do prazo de 30 dias, sob pena de caducidade, salvo se o obrigado lhe conceder prazo mais longo.

5 — Os municípios gozam de direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis, ou partes de imóveis, nos quais se encontrem instalados estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos da legislação em vigor.

6 — É permitida a cessão da posição contratual do arrendatário para uso não habitacional de imóvel em que esteja instalada entidade sem fins lucrativos, reconhecida nos termos da presente lei, para o município da área em que aquele se situe, sem dependência de autorização do senhorio.

7 — Os arrendatários de imóvel em que esteja situado estabelecimento ou entidade reconhecidos como de interesse histórico e cultural ou social local podem realizar as obras de conservação indispensáveis à conservação e salvaguarda do locado, do estabelecimento ou da entidade quando, após ter sido interpe-lado para o fazer, o senhorio não as desencadeie em tempo razoável.

Artigo 8.º

Procedimento administrativo

Aos procedimentos administrativos para efeitos de reconhecimento e proteção de entidades com interesse histórico e cultural ou social local é aplicável o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 9.º

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

O artigo 51.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o NRAU, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, passa a ter a seguinte redação:

(A alteração encontra-se inserida no local próprio do diploma)

Artigo 10.º

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

Os artigos 6.º e 7.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Lei n.º 42/2017, de 14 de junho

Artigo 11.º

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

É aditado ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, o artigo 7.º-A, com a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 12.º

Regiões autónomas

A aplicação da presente lei às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira faz-se sem prejuízo das atribuições próprias e do exercício das competências de organismos da administração central pelos organismos competentes das respetivas administrações regionais.

Artigo 13.º

Disposições transitórias

1 — Os municípios que tenham procedido ao reconhecimento de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local devem proceder à confirmação do mesmo ao abrigo dos critérios previstos no artigo 4.º da presente lei no prazo de 60 dias seguidos após a entrada em vigor da mesma, sem prejuízo da consulta pública prevista no n.º 3 do artigo 6.º

2 — Sem prejuízo do procedimento previsto na secção III do capítulo II do título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o NRAU, os arrendatários de imóveis que se encontrem na circunstância prevista na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 51.º da referida lei, na redação dada pela presente lei, não podem ser submetidos ao NRAU pelo prazo de cinco anos a contar da entrada em vigor da presente lei, salvo acordo entre as partes.

3 — Em relação aos imóveis que se encontrem na circunstância prevista na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 51.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o NRAU, na redação dada pela presente lei, e cujos arrendamentos tenham transitado para o NRAU nos termos da lei então aplicável, não podem os senhorios opor-se à renovação do novo contrato celebrado à luz do NRAU, por um período adicional de cinco anos.

Artigo 14.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no décimo dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 7 de abril de 2017.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 6 de junho de 2017.

Publique-se.

O Presidente da República, **MARCELO REBELO DE SOUSA**.

Referendada em 8 de junho de 2017.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.



Lei n.º 42/2017, de 14 de junho

Apontamentos:

Lei n.º 43/2017, de 14 de junho

Lei n.º 43/2017

de 14 de junho

(Extrato)

Altera o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, procede à quarta alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

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

Artigo 1.º

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

Os artigos 9.º, 10.º, 12.º, 35.º, 36.º e 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, e 42/2017, de 14 de junho, passam a ter a seguinte redação:

(As alterações encontram-se inseridas no local próprio do diploma)

Artigo 2.º

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

É aditado à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o NRAU, alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, e 42/2017, de 14 de junho, o artigo 57.º-A, com a seguinte redação:

(O aditamento encontra-se inserido no local próprio do diploma)

Artigo 3.º

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

Os artigos 4.º, 6.º, 8.º e 25.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pelas Leis n.ºs 30/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, e 42/2017, de 14 de junho, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 4.º

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

É aditado ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pelas Leis n.ºs 30/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, e 42/2017, de 14 de junho, o artigo 9.º-A, com a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)



Lei n.º 43/2017, de 14 de junho

Artigo 5.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1083.º, 1084.º, 1094.º e 1103.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, e alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de fevereiro, 201/75, de 15 de abril, 261/75, de 27 de maio, 561/76, de 17 de julho, 605/76, de 24 de julho, 293/77, de 20 de julho, 496/77, de 25 de novembro, 200-C/80, de 24 de junho, 236/80, de 18 de julho, 328/81, de 4 de dezembro, 262/83, de 16 de junho, 225/84, de 6 de julho, e 190/85, de 24 de junho, pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 381-B/85, de 28 de setembro, e 379/86, de 11 de novembro, pela Lei n.º 24/89, de 1 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 321-B/90, de 15 de outubro, 257/91, de 18 de julho, 423/91, de 30 de outubro, 185/93, de 22 de maio, 227/94, de 8 de setembro, 267/94, de 25 de outubro, e 163/95, de 13 de julho, pela Lei n.º 84/95, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 329-A/95, de 12 de dezembro, 14/96, de 6 de março, 68/96, de 31 de maio, 35/97, de 31 de janeiro, e 120/98, de 8 de maio, pelas Leis n.ºs 21/98, de 12 de maio, e 47/98, de 10 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de novembro, pelas Leis n.ºs 59/99, de 30 de junho, e 16/2001, de 22 de junho, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de outubro, 273/2001, de 13 de outubro, 323/2001, de 17 de dezembro, e 38/2003, de 8 de março, pela Lei n.º 31/2003, de 22 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2003, de 10 de setembro, e 59/2004, de 19 de março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, pela Lei n.º 40/2007, de 24 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de setembro, e 116/2008, de 4 de julho, pelas Leis n.ºs 61/2008, de 31 de outubro, e 14/2009, de 1 de abril, pelo Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de maio, e pelas Leis n.ºs 29/2009, de 29 de junho, 103/2009, de 11 de setembro, 9/2010, de 31 de maio, 23/2010, de 30 de agosto, 24/2012, de 9 de julho, 31/2012, de 14 de agosto, 32/2012, de 14 de agosto, 23/2013, de 5 de março, 79/2014, de 19 de dezembro, 82/2014, de 30 de dezembro, 111/2015, de 27 de agosto, 122/2015, de 1 de setembro, 137/2015, de 7 de setembro, 143/2015, de 8 de setembro, 150/2015, de 10 de setembro, 5/2017, de 2 de março, 8/2017, de 3 de março, e 24/2017, de 24 de maio, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 6.º

Norma revogatória

É revogado o n.º 7 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, e pelas Leis n.ºs 30/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, e 42/2017, de 14 de junho.

Artigo 7.º

Republicação

É republicado em anexo à presente lei o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, na sua redação atual e com as necessárias correções materiais.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 7 de abril de 2017.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 7 de junho de 2017.

Publique-se.

O Presidente da República, **MARCELO REBELO DE SOUSA**.

Referendada em 8 de junho de 2017.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

Lei n.º 12/2019

de 12 de fevereiro

Com a Declaração de Retificação n.º 7/2019, de 7 de março

(Extrato)

Proíbe e pune o assédio no arrendamento, procedendo à quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei proíbe e pune o assédio no arrendamento.

Artigo 2.º

Aditamento ao Novo Regime do Arrendamento Urbano

São aditados ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, pela Lei n.º 42/2017, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 43/2017, de 14 de agosto, os artigos 13.º-A e 13.º-B, com a seguinte redação:

(Os aditamentos encontram-se inseridos no local próprio do diploma)

Artigo 3.º

Alterações à sistemática do Novo Regime do Arrendamento Urbano

1 — É aditada ao capítulo II do título I uma secção III intitulada «Assédio no arrendamento», contendo os artigos 13.º-A e 13.º-B.

2 — As secções III a VI são renumeradas, respetivamente, como secções IV a VII.

3 — É alterada a epígrafe da secção IV para «Resolução de litígios».

(As alterações encontram-se inseridas no local próprio do diploma)

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 21 de dezembro de 2018.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 31 de janeiro de 2019.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 5 de fevereiro de 2019.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.



Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro

Apontamentos:



Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro

Lei n.º 13/2019

de 12 de fevereiro

Com a Declaração de Retificação n.º 11/2019, de 4 de abril

(Extrato)

Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade.

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

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade, procedendo:

a) À alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual;

b) À quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho;

c) À sexta alteração ao regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro, pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, e pelas Leis n.ºs 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho;

d) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, que estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990 e que se encontrem em processo de atualização de renda;

e) À segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que aprova o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados à habitação, alterado pela Lei n.º 32/2018, de 18 de julho.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1041.º, 1069.º, 1074.º, 1083.º, 1095.º, 1096.º, 1097.º, 1098.º, 1101.º, 1103.º, 1104.º e 1110.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 3.º

Aditamento ao Código Civil

São aditados ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, os artigos 1067.º-A e 1110.º-A, com a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 4.º

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

Os artigos 10.º, 14.º-A, 35.º, 36.º e 57.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, passam a ter a seguinte redação:

Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro

(As alterações encontram-se inseridas no local próprio do diploma)

Artigo 5.º

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

São aditados ao NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, os artigos 15.º-T e 15.º-U, com a seguinte redação:

(Os aditamentos encontram-se inseridos no local próprio do diploma)

Artigo 6.º

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

É inserida na secção IV uma subsecção III, constituída pelos artigos 15.º-T e 15.º-U, com a seguinte epígrafe:

«SUBSECÇÃO III

Injunção»

(As alterações encontram-se inseridas no local próprio do diploma)

Artigo 7.º

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

Os artigos 1.º, 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 15.º e 25.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 8.º

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

São aditados ao regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, os artigos 5.º-A, 9.º-B, 10.º-A, 22.º-A, 22.º-B, 22.º-C, 22.º-D e 26.º-A, com a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 9.º

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

É aditada à secção II do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, a subsecção III, composta pelos artigos 22.º-A, 22.º-B, 22.º-C e 22.º-D, com a epígrafe «Execução de obras pelo arrendatário».

Artigo 10.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto

Os artigos 1.º, 2.º, 5.º, 7.º, 9.º, 12.º e 32.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, que estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação, celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em processo de atualização de renda, e o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido, passam a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro

Artigo 11.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho

O artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que aprova o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis destinados à habitação, alterado pela Lei n.º 32/2018, de 18 de julho, passa a ter a seguinte redação:

(Não se transcreve por não se inserir no âmbito da presente publicação)

Artigo 12.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) O n.º 4 do artigo 1074.º e o n.º 2 do artigo 1106.º do Código Civil;
- b) Os n.ºs 3 a 5 do artigo 28.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;
- c) Os n.ºs 5 a 12 do artigo 25.º, o artigo 26.º e os artigos 29.º a 33.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto;
- d) O n.º 9 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto.

Artigo 13.º

Norma repristinatória

São repristinados o n.º 3 do artigo 1095.º e o artigo 1104.º do Código Civil na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Artigo 14.º

Disposição transitória

1 — O disposto no n.º 7 do artigo 1041.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, é aplicável a dívidas constituídas anteriormente à data de entrada em vigor da presente lei.

2 — O disposto no n.º 2 do artigo 1069.º do Código Civil, com as alterações introduzidas pela presente lei, aplica-se igualmente a arrendamentos existentes à data de entrada em vigor da mesma.

3 — Nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada previstos no n.º 1 do artigo 26.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 %, o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais.

4 — A redação conferida pela presente lei ao n.º 10 do artigo 36.º do NRAU, só produz efeitos no dia seguinte à data da cessação da vigência da Lei n.º 30/2018, de 16 de julho, que estabelece o regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos.

5 — As comunicações do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento enviadas durante a vigência da Lei n.º 30/2018, de 14 de junho, aos arrendatários por ela abrangidos, que não tenham como fundamento o previsto na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, com a redação dada pela presente lei, não produzem quaisquer efeitos.

Artigo 15.º

Legislação complementar

No prazo de 180 dias, o Governo aprova por decreto-lei o regime do procedimento de injunção em matéria de arrendamento previsto no artigo 15.º-T do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela presente lei.



Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro

Artigo 16.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 21 de dezembro de 2018.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 30 de janeiro de 2019.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 5 de fevereiro de 2019.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.



Lei n.º 2/2020, de 31 de março

Lei n.º 2/2020

de 31 de março

Orçamento do Estado para 2020

(Extrato)

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

Artigo 401.º

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

O artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), passa a ter a seguinte redação:

(As alterações encontram-se inseridas no local próprio do diploma)

Artigo 430.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 6 de fevereiro de 2020.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 23 de março de 2020.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 30 de março de 2020.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.



Lei n.º 2/2020, de 31 de março

Apontamentos:

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Lei n.º 56/2023

de 6 de outubro

(*Extrato*)

Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas

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

CAPÍTULO I

Disposição geral

Artigo 1.º

Objeto

1 — A presente lei estabelece medidas com o objetivo de garantir mais habitação.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, a presente lei procede:

- a) À criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível;
- b) Ao desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível;
- c) À definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos;
- d) À definição de mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio;
- e) À integração da tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento junto do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), para simplificação e melhoria do seu funcionamento e reforço das garantias das partes;
- f) À aprovação de várias medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento;
- g) Ao incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional;
- h) À criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local;
- i) À revogação das autorizações de residência para atividade de investimento imobiliário;
- j) Ao alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.

3 — Para concretizar o disposto no número anterior, a presente lei procede:

- a) À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- b) À segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio;
- c) À quinta alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e pelos Decretos-Leis n.ºs 136/2014, de 9 de setembro, 88/2017, de 27 de julho, e 66/2019, de 21 de maio;
- d) À quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pelas Leis n.ºs 62/2018, de 22 de agosto, e 71/2018, de 31 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro;
- e) À alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;
- f) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, que regulamenta normas da Lei de Bases da Habitação relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade;

*Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro*

g) À alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro;

h) À alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro;

i) À alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho;

j) À alteração ao Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro;

k) À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;

l) À terceira alteração à Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro, que determina o coeficiente de atualização de rendas para 2023, cria um apoio extraordinário ao arrendamento, reduz o IVA no fornecimento de eletricidade, estabelece um regime transitório de atualização das pensões, estabelece um regime de resgate de planos de poupança e determina a impenhorabilidade de apoios às famílias, alterada pela Leis n.ºs 24-D/2022, de 30 de dezembro, e 24/2023, de 29 de maio;

m) À oitava alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, 43/2017, de 14 de junho, 12/2019, de 12 de fevereiro, 13/2019, de 12 de fevereiro, e 2/2020, de 31 de março;

n) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, que procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo;

o) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, que procede à aprovação do Regime do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento;

p) À décima terceira alteração à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, alterada pelas Leis n.ºs 29/2012, de 9 de agosto, 56/2015, de 23 de junho, 63/2015, de 30 de junho, 59/2017, de 31 de julho, 102/2017, de 28 de agosto, 26/2018, de 5 de julho, e 28/2019, de 29 de março, pelo Decreto-Lei n.º 14/2021, de 12 de fevereiro, pela Lei n.º 18/2022, de 25 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 41/2023, de 2 de junho, e pelas Leis n.ºs 41/2023, de 10 de agosto, e 53/2023, de 31 de agosto;

q) À décima quarta alteração à Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, aprovada pela Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, alterada pelas Leis n.ºs 87-B/98, de 31 de dezembro, 1/2001, de 4 de janeiro, 55-B/2004, de 30 de dezembro, 48/2006, de 29 de agosto, 35/2007, de 13 de agosto, 3-B/2010, de 28 de abril, 61/2011, de 7 de dezembro, 2/2012, de 6 de janeiro, 20/2015, de 9 de março, 42/2016, de 28 de dezembro, 2/2020, de 31 de março, 27-A/2020, de 24 de julho, e 12/2022, de 27 de junho;

r) À primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março, que cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de contratos de crédito.

SECÇÃO II**Alterações legislativas no âmbito do arrendamento e para celeridade dos processos judiciais****Artigo 36.º****Alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano**

Os artigos 14.º, 15.º, 15.º-A, 15.º-B, 15.º-C, 15.º-D, 15.º-E, 15.º-F, 15.º-G, 15.º-H, 15.º-I, 15.º-J, 15.º-K, 15.º-M, 15.º-S, 35.º, 36.º e 37.º do NRAU, passam a ter a seguinte redação:

(As alterações encontram-se inseridas no local próprio do diploma)

Artigo 37.º**Aditamento ao Novo Regime do Arrendamento Urbano**

São aditados ao NRAU, os artigos 14.º-B, 15.º-EA e 15.º-LA, com a seguinte redação:

(As alterações encontram-se inseridas no local próprio do diploma)



Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Artigo 53.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) Os n.ºs 1, 2, 3, 5, 7, 9 a 17, 21 e 27 a 30 do artigo 71.º do EBF;
- b) As alíneas d) e e) do n.º 1 e os n.ºs 2 a 7 do artigo 9.º do Código do IMI;
- c) O n.º 7 do artigo 15.º, o n.º 2 do artigo 15.º-J, o artigo 15.º-L, os n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 15.º-M, os artigos 15.º-N a 15.º-P, os n.ºs 6, 7 e 8 e a alínea c) do n.º 9 do artigo 15.º-S, o artigo 15.º-U, os n.ºs 3 a 6 do artigo 35.º e os n.ºs 7, 8, 9, 11, 12 e 13 do artigo 36.º do NRAU;
- d) As subalíneas i), iii) e iv) da alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho;
- e) Os artigos 6.º e 7.º, o n.º 4 do artigo 8.º, as alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 10.º, o artigo 11.º, o n.º 6 do artigo 12.º, os artigos 14.º e 16.º, o n.º 3 e a alínea c) do n.º 4 do artigo 22.º e o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro; e
- f) O n.º 3 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Artigo 54.º

Produção de efeitos

1 — Produzem efeitos 120 dias após a entrada em vigor da presente lei:

- a) A secção II do capítulo IV, com exceção do disposto nos artigos 35.º, 36.º e 37.º do NRAU, na redação que lhes foi dada pela presente lei;
- b) As alíneas c) e e) do artigo 53.º

2 — O disposto no artigo 34.º produz efeitos até 31 de dezembro de 2029.

3 — O disposto no artigo 15.º-LA do NRAU produz efeitos a 1 de janeiro de 2024.

Artigo 55.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 19 de julho de 2023.

O Presidente da Assembleia da República, *Augusto Santos Silva*.

Promulgada em 26 de setembro de 2023.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 3 de outubro de 2023.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.



Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Apontamentos:

Portaria n.º 49/2024 **de 15 de fevereiro**

Regulamenta o Balcão do Arrendatário e do Senhorio

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova medidas no âmbito da habitação, procedeu a alterações legislativas em matéria de arrendamento, revendo aspetos do regime jurídico do arrendamento urbano, em particular o previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e nos Decretos-Leis n.ºs 1/2013, de 7 de janeiro, e 34/2021, de 14 de maio, e tendo criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS).

O BAS foi criado com o objetivo de concentrar, num único balcão, a competência para a receção e a tramitação do procedimento especial de despejo e do procedimento de injunção em matéria de arrendamento, com competência em todo o território nacional, sucedendo ao Balcão Nacional do Arrendamento e ao Sistema de Injunção em Matéria do Arrendamento.

Esta regulamentação procede, ainda, a várias alterações no procedimento especial de despejo em caso de não pagamento de rendas.

Cumprindo regulamentar as matérias referentes ao funcionamento do BAS de forma sistemática e integrada, a presente portaria unifica a disciplina contida nos dois diplomas regulamentares sobre as matérias que agora se encontram na competência do BAS, a Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro, com as alterações introduzidas pelas Portarias n.ºs 225/2013, de 10 de julho, 30/2015, de 12 de fevereiro, e 267/2018, de 20 de setembro, que regulamenta vários aspetos do procedimento especial de despejo, e a Portaria n.º 257/2021, de 19 de novembro, que regulamenta o procedimento de injunção em matéria de arrendamento.

Assim:

Manda o Governo, pela Ministra da Justiça, ao abrigo do disposto no n.º 10 do artigo 15.º-B, no n.º 5 do artigo 15.º-F e no n.º 9 do artigo 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, no n.º 1 do artigo 5.º, no n.º 1 do artigo 9.º, no n.º 1 do artigo 10.º e nos artigos 17.º, 18.º, 20.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, e nos n.ºs 1 e 5 do artigo 4.º, no n.º 6 do artigo 8.º, no n.º 6 do artigo 9.º, nos n.ºs 1 e 2 do artigo 16.º, no artigo 17.º e no artigo 24.º do Regime dos Procedimentos Especiais em Matéria de Arrendamento, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, todos na redação conferida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro atual, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

1 — A presente portaria regulamenta o procedimento especial de despejo e o procedimento de injunção em matéria de arrendamento, regulados na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e, respetivamente, nos Decretos-Leis n.ºs 1/2013, de 7 de janeiro, e 34/2021, de 14 de maio, todos na redação conferida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, quanto aos seguintes aspetos:

a) Modelo e formas de apresentação do requerimento de despejo;

b) Modelo e forma de apresentação do requerimento de injunção e de oposição em matéria de arrendamento (IMA);

c) Momento em que os requerimentos iniciais se consideram apresentados;

d) Notificações realizadas pelo Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS) e as comunicações entre o BAS, os tribunais, os mandatários e os agentes de execução, notários ou oficiais de justiça;

e) Forma de pagamento da taxa de justiça;

f) Formas de apresentação de oposição e modo de pagamento da caução devida com a oposição;

g) Formas de apresentação das restantes peças processuais, incluindo o incidente de intervenção principal provocada;

h) Forma de consulta do procedimento especial de despejo e do procedimento de injunção em matéria de arrendamento;

i) Modo de disponibilização por meios informáticos do título de desocupação do locado;

j) Modo de disponibilização do requerimento de injunção em matéria de arrendamento, ao qual foi aposta a fórmula executória;

Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

k) Designação, substituição e destituição do agente de execução ou notário;

l) Regime de honorários e reembolso de despesas do agente de execução ou notário;

m) Mecanismo de revisão da nota de honorários e despesas;

n) Regime da lista de agentes de execução e de notários participantes no procedimento especial de despejo.

2 — A presente portaria procede, ainda, à regulamentação do regime de designação e de intervenção de agente de execução, de notário ou de oficial de justiça no despejo que, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 14.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, ocorra durante a ação de despejo que seja tramitada exclusivamente no tribunal.

3 — São aprovados em anexo à presente portaria, da qual faz parte integrante, os modelos do requerimento de despejo, do requerimento de injunção em matéria de arrendamento e do requerimento de oposição à injunção em matéria de arrendamento, os quais se encontram disponíveis na Área de Serviços Digitais dos Tribunais.

Artigo 2.º

Tramitação eletrónica

1 — Os procedimentos tramitados pelo BAS têm natureza eletrónica, sendo constituídos por informação estruturada constante do sistema de informação do BAS e por documentos eletrónicos, disponíveis e acessíveis na Área de Serviços Digitais dos Tribunais.

2 — Os atos praticados pelo BAS, nomeadamente as notificações e os requerimentos aos quais é aposta fórmula executiva, são assinados eletronicamente, podendo ser utilizados os seguintes meios:

a) Certificados de assinatura eletrónica qualificada emitidos no âmbito do Sistema de Certificação Eletrónica do Estado;

b) Certificados de assinatura eletrónica avançada especialmente emitidos para o efeito pelo Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I. P.;

c) Aposição de selo eletrónico qualificado.

3 — Os procedimentos apresentados pelos requerentes ou por mandatário seguem a forma eletrónica nos termos definidos na presente portaria.

4 — Aos aspetos relacionados com a tramitação eletrónica que não estejam expressamente previstos na presente portaria aplica-se, com as necessárias adaptações, a Portaria n.º 280/2013, de 26 de agosto, na sua redação atual.

CAPÍTULO II

Funcionamento do Balcão do Arrendatário e do Senhorio

Artigo 3.º

Apresentação do procedimento pelo requerente

1 — O requerente pode proceder à entrega do requerimento do procedimento especial de despejo através de uma das seguintes formas:

a) Por tramitação eletrónica através do sistema de informação referido no artigo anterior, sendo o acesso realizado com recurso ao certificado digital de autenticação integrado no cartão de cidadão ou à Chave Móvel Digital, podendo ser utilizado o Sistema de Certificação de Atributos Profissionais associado a estes, e sendo processado de acordo com os procedimentos e instruções constantes da plataforma; ou

b) Mediante a entrega do requerimento, em papel ou em ficheiro eletrónico, utilizando, preenchendo e assinando o modelo para prática do respetivo ato, juntamente com a versão em papel de todos os documentos que o devem acompanhar, numa secretaria de tribunal judicial de competência cível.

2 — Para o efeito da receção em suporte de papel do requerimento do procedimento especial de despejo, consideram-se habilitados, em cada um dos tribunais de comarca, os juízos de proximidade, as unidades centrais dos serviços judiciais ou as unidades centrais comuns aos serviços judiciais e do Ministério Público.

3 — Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, o requerente submete o procedimento através do preenchimento dos campos de dados e da submissão dos documentos digitalizados, sendo exibido comprovativo de submissão no sistema, atestando a data e a hora e indicando as instruções para pagamento de taxa de justiça, se aplicável.

4 — Nos casos previstos na alínea b) do n.º 1, a secretaria judicial recebe o requerimento e os documentos, e preenche o formulário do requerimento constante da aplicação informática do BAS com a informação constante da versão em papel do requerimento apresentado pelo requerente.

5 — Após a submissão do requerimento pela secretaria judicial nos termos do número anterior, é assinada, pelo requerente, declaração de concordância com o requerimento enviado, sendo-lhe entregue comprovativo do envio do requerimento, juntamente com os dados e as instruções necessários para proceder ao pagamento da taxa

Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

de justiça, nos casos em que esta for devida, devolvendo-se-lhe todas as peças processuais e os documentos.

6 — A declaração de concordância referida no número anterior é eliminada pela respetiva secretaria judicial, sem qualquer formalidade, decorridos dois anos contados da data da respetiva emissão.

7 — A apresentação do procedimento de injunção em matéria de arrendamento pelo requerente é realizada nos termos do disposto no n.º 9 do artigo 4.º do Regime dos Procedimentos Especiais em Matéria de Arrendamento, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, na sua redação atual.

Artigo 4.º

Apresentação do procedimento por mandatário

1 — O requerimento de despejo e o requerimento de injunção em matéria de arrendamento são apresentados por advogado ou por solicitador através do preenchimento e do envio de formulário eletrónico disponível na Área de Serviços Digitais dos Tribunais, juntamente com a versão eletrónica dos documentos necessários, de acordo com as instruções daí constantes.

2 — A apresentação do requerimento de despejo e do requerimento de injunção em matéria de arrendamento, por mandatário ou por requerente representado por advogado ou por solicitador por outra forma que não a referida no número anterior, nomeadamente através das formas previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior, determina o pagamento imediato de uma multa no valor de 2 unidades de conta processuais, nos termos do n.º 6 do artigo 15.º-B da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

3 — A multa referida no número anterior é paga juntamente com a taxa de justiça devida, nos termos do artigo 6.º

4 — Em caso de justo impedimento, o mandatário judicial pode apresentar requerimentos por uma das formas previstas nas alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo 144.º do Código de Processo Civil.

Artigo 5.º

Formato e dimensão dos documentos apresentados com o requerimento

A dimensão e os formatos dos requerimentos e dos documentos são os previstos no artigo 10.º da Portaria n.º 280/2013, de 26 de agosto, na sua redação atual.

Artigo 6.º

Data da apresentação do requerimento e pagamento da taxa de justiça

1 — Independentemente da forma de apresentação do requerimento, o mesmo só se considera apresentado na data em que for efetuado o pagamento da taxa de justiça, quando esta for devida, ou em que for apresentado o documento comprovativo do pedido ou da concessão do apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa de justiça e demais encargos do processo.

2 — Após o preenchimento e o envio do requerimento de despejo através do BAS, é disponibilizada ao requerente a referência necessária para efetuar o pagamento da taxa de justiça com as respetivas instruções.

3 — O pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo ou pela apresentação do requerimento de injunção em matéria de arrendamento pode ser efetuado através dos meios eletrónicos disponíveis, nomeadamente Multibanco e *Homebanking*, ou junto das entidades bancárias indicadas pela Agência da Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública — IGCP, E. P. E., constantes da informação a divulgar por circular conjunta da Direção-Geral da Administração da Justiça e do Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I. P., publicada na Área de Serviços Digitais dos Tribunais.

4 — O prazo para a realização do pagamento da taxa de justiça por sistema eletrónico de pagamento, nos termos dos números anteriores, é de 10 dias.

Artigo 7.º

Comunicações e tramitação

1 — As comunicações entre o BAS e os tribunais, mandatários judiciais, agentes de execução, notários ou oficiais de justiça e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., realizam-se por via eletrónica, mediante o envio, sempre que possível de forma automática, de informação estruturada e de documentos eletrónicos através do sistema de informação de suporte de informação do BAS, do sistema de suporte de informação à atividade dos tribunais e, quando aplicável, entre aqueles e o sistema de informação de suporte à atividade dos agentes de execução.

2 — A utilização dos sistemas referidos no número anterior deve garantir o registo das comunicações efetuadas, com identificação dos respetivos emissor e destinatário, da data da comunicação e do número do processo ou do procedimento a que a comunicação se refere.

Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

3 — O agente de execução, notário ou oficial de justiça designado para proceder à desocupação do locado deve proceder ao registo da prática de todos os atos do processo no sistema informático de suporte à respetiva atividade, de modo que permita identificar o ato, à cópia dos documentos respeitantes à efetivação do mesmo, e, sendo caso disso, à cópia dos documentos que o acompanham.

4 — O registo da prática do ato efetuado nos termos do número anterior dispensa a junção aos autos dos respetivos documentos comprovativos da efetivação dos mesmos, sem prejuízo do dever de exibição dos originais dos documentos comprovativos de qualquer ato sempre que tal seja solicitado pelo BAS ou por juiz.

Artigo 8.º

Notificações das partes

1 — As notificações das partes representadas por mandatário judicial efetuam-se por via eletrónica, nos termos do disposto nos artigos 247.º e 248.º do Código de Processo Civil e no artigo 25.º da Portaria n.º 280/2013, de 26 de agosto, na sua redação atual.

2 — As notificações às partes não representadas por mandatário judicial, bem como aquelas que sejam feitas na própria pessoa do requerente quando se encontre representado por mandatário judicial, efetuam-se nos termos do artigo 249.º do Código de Processo Civil, com as necessárias adaptações, sem prejuízo dos casos previstos no número seguinte.

3 — Quando o requerente tenha indicado o seu endereço eletrónico no requerimento para efeitos de receção das notificações ou comunicações por meios eletrónicos, as notificações referidas no número anterior são disponibilizadas na área reservada da Área de Serviços Digitais dos Tribunais, sendo a data da consulta da notificação certificada pelo sistema de informação respetivo.

4 — Quando, nos termos previstos no número anterior, for disponibilizada uma notificação na área reservada da Área de Serviços Digitais dos Tribunais, é enviada ao requerente uma mensagem de aviso para o endereço de correio eletrónico indicado no requerimento.

5 — Nos casos previstos no n.º 3, se o requerente não consultar a notificação no prazo de cinco dias contados da data de disponibilização da notificação na área reservada, a notificação é igualmente efetuada nos termos do n.º 2.

6 — Quando o ato for elaborado e assinado nos termos definidos nos números anteriores, a respetiva versão em suporte de papel contém a indicação de ter sido assinada naqueles termos,

bem como dos dados necessários para o notificado consultar a versão eletrónica da notificação na Área de Serviços Digitais dos Tribunais.

Artigo 9.º

Notificação através de mandatário judicial

1 — Nas situações em que a notificação do requerimento de despejo ou do requerimento de injunção em matéria de arrendamento for promovida por mandatário judicial, diverso do constituído pelo requerente no procedimento, a junção da respetiva certidão ao procedimento do BAS é efetuada pelo mandatário constituído pelo requerente.

2 — Nos casos em que o requerente não constituiu mandatário no procedimento, a certidão deve ser apresentada pelo mandatário que efetuou a notificação, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo 144.º do Código de Processo Civil.

Artigo 10.º

Pagamento das rendas ao senhorio

1 — Para efeito de pagamento das rendas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), nos termos e para os efeitos previstos no artigo 15.º-LA da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, o BAS comunica, com recurso a mecanismos de interoperabilidade, o valor da renda mensal, o nome, o NIF e o IBAN do requerente e o nome, a morada e o NIF do requerido.

2 — A concretização da interoperabilidade entre os sistemas de informação referidos nos números anteriores é efetuada mediante protocolo a celebrar entre as entidades competentes das áreas governativas da justiça e da habitação.

Artigo 11.º

Apresentação da oposição

1 — A apresentação da oposição é realizada por via eletrónica, devendo ser acompanhada do comprovativo de prévio pagamento da taxa de justiça ou o pedido de concessão do benefício de apoio judiciário.

2 — Correndo o procedimento contra mais do que um requerido, o BAS só remete o processo para tribunal após recebida a última oposição ou após o termo do prazo para a sua dedução.

3 — Em caso de justo impedimento, o mandatário judicial pode apresentar requerimentos por uma das formas previstas nas alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo 144.º do Código de Processo Civil.

Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

Artigo 12.º

Incidente de intervenção principal provocada

1 — Ao incidente de intervenção principal provocada previsto no n.º 4 do artigo 15.º-F e no n.º 2 do artigo 15.º-H da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo anterior.

2 — O incidente de intervenção principal provocada deduzido pelo requerente, após a notificação da oposição, deve ser apresentado no processo que corre no tribunal para onde o procedimento de despejo foi remetido.

Artigo 13.º

Caução

1 — O pagamento da caução devida com a apresentação da oposição ao requerimento de despejo, nos termos do n.º 5 do artigo 15.º-F da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, é efetuado através dos meios eletrónicos de pagamento previstos no artigo 17.º da Portaria n.º 419-A/2009, de 17 de abril, na sua redação atual, após a emissão do respetivo documento único de cobrança.

2 — O documento comprovativo do pagamento referido no número anterior deve ser apresentado juntamente com a oposição, independentemente de ter sido concedido apoio judiciário ao arrendatário.

Artigo 14.º

Apresentação de outras peças processuais

1 — São ainda apresentadas exclusivamente junto do BAS, nos termos dos artigos 3.º e 4.º, consoante se trate de apresentação pelo requerente ou pelo mandatário, as seguintes peças processuais:

a) Desistência do pedido, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º-G da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;

b) Requerimento de suspensão ou pedido de diferimento da desocupação do locado, previstos no artigo 15.º-M da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;

c) Outro requerimento ou ato processual que deva ser apresentado quando o procedimento esteja a correr junto do BAS.

2 — O requerente pode, ainda, apresentar os requerimentos ou outras peças processuais através do preenchimento e do envio de formulários próprios constantes da Área de Serviços Digitais

dos Tribunais, de acordo com as instruções daí constantes.

3 — Os autos são apresentados à distribuição sempre que se suscite questão sujeita a decisão judicial, correndo nos próprios autos e perante o mesmo juiz todas as questões ulteriores, relativas a procedimento anteriormente distribuído, que estejam sujeitas a decisão judicial.

4 — O processo corre em tribunal quando seja requerida ou decorra da lei a prática de ato da competência do juiz e até à prática do mesmo.

Artigo 15.º

Disponibilização de documentos pelo Balcão do Arrendatário e do Senhorio

1 — Proferida decisão do juiz para desocupação do locado, é disponibilizado o respetivo título pelo BAS ao requerente, na Área de Serviços Digitais dos Tribunais, sendo este notificado da referência única de identificação para acesso ao documento.

2 — O requerimento de injunção em matéria de arrendamento ao qual foi aposta fórmula executória é disponibilizado pelo BAS ao requerente, na Área de Serviços Digitais dos Tribunais, sendo este notificado da referência única de identificação para acesso ao documento.

3 — A notificação do despacho de aposição de fórmula executória ao requerente é realizada nos termos do artigo 8.º ou 9.º, sendo este informado da referência única de identificação para aceder ao título.

4 — A disponibilização pelo requerente da referência única de identificação prevista no número anterior a qualquer entidade, pública ou privada, substitui, para todos os efeitos, a entrega da decisão, podendo esta ser consultada na Área de Serviços Digitais dos Tribunais.

Artigo 16.º

Comunicação de decisões judiciais ao Balcão do Arrendatário e do Senhorio

1 — Todas as decisões judiciais que conheçam dos pedidos formulados, bem como as suscetíveis de pôr termo ao respetivo processo, ainda que passíveis de recurso, são comunicadas pelo tribunal ao BAS.

2 — A interposição dos recursos das decisões judiciais referidas no n.º 1 e as decisões transitadas em julgado que ponham termo a esses recursos devem ser comunicadas pelo tribunal ao BAS.



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

CAPÍTULO III

Regras aplicáveis a agentes de execução e a notários

SECÇÃO I

Procedimento especial de despejo

Artigo 17.º

Designação do agente de execução ou do notário para proceder à desocupação do locado

1 — O requerente pode, nos termos do disposto na alínea j) do n.º 2 do artigo 15.º-B da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, designar, no requerimento de despejo, o agente de execução ou o notário competente para proceder à desocupação do locado.

2 — A designação referida no número anterior só pode ser efetuada de entre os agentes de execução ou os notários que tenham manifestado vontade de participar no procedimento especial de despejo e que:

a) No caso dos agentes de execução, tenham domicílio profissional no concelho do imóvel a desocupar ou nos concelhos confinantes; ou

b) No caso dos notários, tenham domicílio profissional no concelho do imóvel a desocupar, ou que possam exercer a sua competência nesse concelho, em virtude de autorização concedida nos termos do n.º 3 do artigo 7.º do Estatuto do Notariado, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro, na sua redação atual.

3 — Caso o requerente não designe agente de execução ou notário competente para proceder à desocupação do locado no requerimento de despejo, deve solicitar que a designação seja realizada de modo automático pelo BAS, nos termos do n.º 5.

4 — A validade da designação referida nos n.ºs 1 e 2 é confirmada pelo BAS no momento prévio à disponibilização ao agente de execução ou ao notário do título da decisão judicial para desocupação do locado.

5 — Caso o requerente solicite que a designação de agente de execução ou notário competente para proceder à desocupação do locado seja realizada de modo automático pelo BAS, ou caso a designação efetuada pelo requerente não seja válida, nomeadamente em virtude de impossibilidade superveniente do agente de execução ou do notário de ser designado, a designação é efetuada pelo BAS no momento prévio à disponibilização ao agente de execução ou ao notário do título da decisão judicial para desocupação do locado,

por meios eletrónicos, de acordo com as regras previstas no artigo 19.º

6 — A designação realizada nos termos do número anterior é notificada ao requerente pelo BAS, devendo a notificação conter, relativamente ao designado:

- a) O nome profissional;
- b) O número de cédula ou de licença;
- c) O endereço de correio eletrónico;
- d) O número de telefone;
- e) O número de fax;
- f) A morada profissional;
- g) As referências necessárias para efetuar o pagamento da primeira prestação da quantia devida a título de honorários.

Artigo 18.º

Designação do agente de execução ou do notário nos casos de cumulação de pedidos de despejo e de pagamento de rendas, encargos ou despesas

1 — Tendo o requerente deduzido, no requerimento de despejo, pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas cumulativamente com o pedido de despejo, a designação do agente de execução ou do notário competente está sujeita às seguintes regras:

a) Tendo sido designado agente de execução para proceder à desocupação do locado, esse agente de execução é também designado para proceder à execução para pagamento das rendas, dos encargos ou das despesas;

b) Tendo sido designado notário para proceder à desocupação do locado, deve ser designado agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas;

c) Tendo o requerente solicitado que a designação de agente de execução ou notário competente para proceder à desocupação do locado seja realizada de modo automático pelo BAS, não pode designar agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, dos encargos ou das despesas.

2 — Nos casos previstos na alínea c) do número anterior em que o BAS designe, de acordo com as regras previstas no artigo seguinte, notário para proceder à desocupação do locado, a designação de agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, dos encargos ou das despesas é feita, pelo BAS, de entre todos os agentes de execução, nos termos previstos no Código de Processo Civil e respetiva regulamentação.

Artigo 19.º

Designação de agente de execução e de notário pelo Balcão do Arrendatário e do Senhorio

1 — A designação de agente de execução ou de notário é efetuada de modo a garantir a aleatoriedade no resultado e a igualdade na distribuição, de entre os agentes de execução e os notários que tenham manifestado vontade de participar no procedimento especial de despejo, nos termos do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

2 — A designação de agente de execução ou notário é efetuada de entre agentes de execução ou notários com domicílio profissional no concelho do imóvel a desocupar, sendo dada preferência a quem tenha um menor número de processos especiais de despejo atribuídos.

3 — Não sendo possível proceder à designação nos termos previstos no número anterior, a designação é efetuada de entre os agentes de execução com domicílio profissional nos concelhos confinantes ao do imóvel a desocupar e dos notários que, não tendo domicílio profissional no concelho do imóvel a desocupar, tenham sido autorizados a exercer aí a sua competência, nos termos do n.º 3 do artigo 7.º do Estatuto do Notariado, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro, na sua redação atual, sendo igualmente dada preferência a quem tenha um menor número de processos especiais de despejo atribuídos.

4 — A Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução e a Ordem dos Notários disponibilizam ao Ministério da Justiça, por via eletrónica, os dados necessários à designação pelo BAS do agente de execução ou notário competente para o despejo.

5 — Não sendo possível proceder à designação nos termos dos números anteriores, nomeadamente por não existir notário que possa exercer as suas competências no concelho do imóvel a desocupar ou agente de execução com domicílio profissional no concelho do imóvel ou nos concelhos confinantes ao do imóvel, o BAS designa, para proceder à desocupação, oficial de justiça do tribunal da situação do locado.

6 — A designação prevista no número anterior é notificada pelo BAS ao requerente no momento da notificação da decisão final.

Artigo 20.º

Lista de agentes de execução e de notários

1 — A Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução e a Ordem dos Notários disponibilizam uma lista informática que contém a informação relativa aos agentes de execução e aos notários, respetivamente, que tenham manifestado vontade de participar no procedimento especial de despejo, pesquisável por concelho.

2 — A lista referida no número anterior é disponibilizada na Área de Serviços Digitais dos Tribunais.

Artigo 21.º

Livre substituição do agente de execução ou do notário pelo requerente

1 — O agente de execução ou o notário designado pode ser substituído a pedido do requerente, até à efetivação do despejo, devendo este expor o motivo da substituição.

2 — A substituição produz efeitos na data da sua comunicação ao agente de execução ou ao notário, devendo ser apresentada nos termos do artigo 14.º

3 — O agente de execução ou o notário substituído é notificado da substituição, promovida pelo requerente, através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução ou do sistema informático de suporte à atividade dos notários, consoante o caso.

4 — A substituição do agente de execução ou do notário pelo requerente implica necessariamente a designação de agente de execução ou de notário substituto, de entre os constantes da lista prevista no artigo anterior e nos termos do artigo 18.º

5 — O agente de execução ou o notário substituto é notificado da substituição através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução ou do sistema informático de suporte à atividade dos notários, consoante o caso.

Artigo 22.º

Substituição ou destituição do agente de execução ou do notário por outros motivos

1 — A Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução ou a Ordem dos Notários, consoante o caso, notifica o requerente, preferencialmente por via eletrónica, e comunica ao BAS, por via eletrónica, sempre que tiver conhecimento da morte, da incapacidade definitiva ou da cessação das funções do agente de execução ou do notário.

*Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro*

2 — Os órgãos com poderes disciplinares sobre os agentes de execução e notários notificam o requerente, preferencialmente por via eletrónica, e comunicam ao BAS, por via eletrónica, sempre que aplicarem pena de suspensão por período superior a 10 dias, de destituição ou de expulsão ao agente de execução ou ao notário.

3 — Nos casos previstos nos números anteriores, se o requerente não proceder à designação no prazo de cinco dias a contar da receção da notificação pelo BAS, a designação do agente de execução ou notário substituto é efetuada pelo BAS nos termos do artigo 19.º

4 — O agente de execução ou notário substituto é notificado da substituição através dos sistemas informáticos de suporte à atividade dos agentes de execução ou de suporte à atividade dos notários.

5 — A destituição do agente de execução ou notário, pelo respetivo órgão com competência disciplinar, com fundamento em atuação processual dolosa ou negligente ou em violação grave de dever que lhe seja imposto efetua-se de acordo com o previsto no artigo 7.º da Portaria n.º 2/2012, de 2 de janeiro, com as necessárias adaptações.

Artigo 23.º**Designação de agente de execução ou de notário nas ações de despejo**

1 — Na ação de despejo que é tramitada exclusivamente no tribunal, o senhorio que, nos termos do n.º 5 do artigo 14.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, requerer o despejo pode, no mesmo requerimento, designar o agente de execução ou notário competente para proceder ao despejo.

2 — A designação referida no número anterior é efetuada de acordo com as regras previstas nos artigos 17.º a 19.º

3 — A validade da designação referida nos números anteriores é confirmada pela secretaria judicial no momento prévio à remessa ao agente de execução ou ao notário da decisão judicial de despejo.

4 — Caso o senhorio não tenha designado agente de execução ou notário para proceder ao despejo, caso tenha solicitado que a designação do agente de execução ou notário seja realizada de modo automático pela secretaria judicial ou caso a designação efetuada pelo senhorio não seja válida, nomeadamente em virtude de impossibilidade superveniente do agente de execução ou do notário de ser designado, a designação é

efetuada pela secretaria judicial no momento prévio à remessa ao agente de execução ou ao notário da decisão judicial de despejo.

5 — A designação efetuada pela secretaria judicial é efetuada de acordo com as regras previstas no artigo 19.º e é notificada ao senhorio juntamente com as informações previstas no n.º 6 do artigo 17.º

6 — Não sendo possível proceder à designação nos termos dos números anteriores, nomeadamente por não existir notário que possa exercer as suas competências no concelho do imóvel a desocupar ou agente de execução com domicílio profissional no concelho do imóvel ou nos concelhos confinantes ao do imóvel, a desocupação do local é realizada por oficial de justiça.

7 — A designação prevista no número anterior é notificada pela secretaria judicial ao senhorio quando a decisão judicial é disponibilizada ao oficial de justiça designado.

Artigo 24.º**Regime aplicável aos agentes de execução e aos notários nas ações de despejo**

1 — Só podem intervir no procedimento especial de despejo os agentes de execução e os notários que tenham manifestado essa vontade junto da Câmara dos Solicitadores ou da Ordem dos Notários, respetivamente.

2 — É ainda aplicável aos agentes de execução e notários que realizem o despejo, com as necessárias adaptações, o previsto nos artigos 18.º a 23.º

Artigo 25.º**Comunicações e registo de atos**

1 — As comunicações entre o tribunal e o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça são efetuadas por via eletrónica, através da Área de Serviços Digitais dos Tribunais, do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução e do sistema informático de suporte à atividade dos notários.

2 — O agente de execução, notário ou oficial de justiça designado para proceder ao despejo deve proceder ao registo da prática de todos os atos no processo no sistema informático de suporte à respetiva atividade, de modo que permita identificar o ato, cópia dos documentos respeitantes à efetivação do mesmo, e, sendo caso disso, cópia dos documentos que o acompanham.

3 — O registo da prática dos atos efetuados nos termos do número anterior dispensa a junção aos autos dos documentos comprovativos da efetivação dos mesmos, sem prejuízo do dever de

Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

exibição dos originais dos documentos comprovativos de qualquer ato sempre que tal seja solicitado pelo juiz.

4 — Os números anteriores, com as necessárias adaptações, são aplicáveis à injunção em matéria de arrendamento.

Artigo 26.º

Honorários e despesas

1 — É devido ao agente de execução e ao notário o pagamento de honorários pelos serviços prestados no âmbito do procedimento especial de despejo bem como das despesas realizadas no mesmo, desde que devidamente comprovadas.

2 — O montante devido a título de honorários devidos ao agente de execução ou notário corresponde ao previsto na Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto, na sua redação atual, para as execuções de entrega de coisa certa.

3 — Para efeito do procedimento especial de despejo, apenas são consideradas como despesas os custos decorrentes da entrada no local nomeadamente com o arrombamento da porta e a substituição da fechadura, ou com o auxílio das autoridades policiais, considerando-se os demais custos incluídos nos serviços a que respeitam os honorários.

4 — As despesas previstas no número anterior só podem ser realizadas na sequência de prévia autorização ou a solicitação do requerente e após pagamento das mesmas por este.

5 — Podem ainda ser cobradas despesas de deslocação, tendo por base os critérios de cálculo da distância estabelecidos no número seguinte, se o agente de execução ou notário designado pelo requerente praticar atos a mais de 50 km do seu domicílio profissional e, cumulativamente, se:

a) O requerente for previamente informado, preferencialmente por via eletrónica:

i) Do custo provável da deslocação;

ii) De que as despesas de deslocação são da sua exclusiva responsabilidade, não podendo ser exigido ao requerido o seu reembolso;

b) O requerente aceitar expressamente a cobrança da deslocação.

6 — O agente de execução tem direito a uma compensação pelas deslocações, paga pela caixa de compensações, sempre que se verifique que o agente de execução tenha sido designado pelo BAS, e a prática do ato envolva uma deslocação para concelho distinto do seu domicílio profissional e superior a 50 km, calculadas as distâncias das viagens de ida e regresso pelo percurso mais curto entre o domicílio profissional e o imóvel a desocupar.

7 — O valor da compensação (C) devida pela caixa de compensações é calculado com base na seguinte fórmula:

$$C = [(D \times 2) - 50] \times V$$

em que D corresponde à distância mais curta entre o domicílio profissional do agente de execução e o local onde deva ser praticado o ato e V corresponde ao valor devido por quilómetro.

8 — O valor devido por quilómetro é fixado pelo conselho geral da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução.

9 — O agente de execução só tem direito à compensação de uma deslocação por cada diligência.

10 — A compensação referida neste artigo pode igualmente ser devida aos notários, pela caixa de compensação da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, nos termos definidos por protocolo entre a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução e a Ordem dos Notários, que determina igualmente o regime das contribuições dos notários para a caixa de compensação.

Artigo 27.º

Pagamento de honorários

1 — O pagamento dos honorários do agente de execução ou do notário é efetuado em duas prestações, de igual montante, nos seguintes termos:

a) A primeira prestação é devida após o requerente ser notificado pelo BAS do envio para o agente de execução ou notário do título da decisão judicial para desocupação do locado, devendo o agente de execução ou notário iniciar as diligências necessárias à efetivação da desocupação apenas após o seu pagamento;

b) A segunda prestação é devida após a efetivação do despejo e imediatamente antes da entrega do imóvel ao requerente, prevista no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

2 — Nos casos em que a desocupação do locado não é efetivada por facto não imputável ao agente de execução ou ao notário, nomeadamente por existir decisão judicial que confirme a suspensão da desocupação, nos termos do artigo 15.º-M da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, apenas é devida metade da segunda prestação.

3 — Nos restantes casos em que não é efetivada a desocupação do locado não há lugar ao pagamento da segunda prestação.

Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

4 — Nos casos de substituição do agente de execução ou notário, nos termos do artigo 22.º e do n.º 1 do artigo 23.º, que ocorra após o pagamento da primeira prestação, o agente de execução ou notário substituído tem direito apenas a metade do montante pago a título de primeira prestação dos honorários, devendo entregar o remanescente ao agente de execução ou notário que o substituiu.

5 — Nos casos previstos no número anterior, o agente de execução ou notário substituído tem ainda direito ao pagamento, pelo requerente, da segunda prestação, nos termos da alínea b) do n.º 1.

6 — Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 23.º, compete ao órgão disciplinar determinar se o agente de execução ou notário substituído tem direito ao montante previsto no n.º 4 ou se deverá entregar a totalidade dos montantes recebidos ao agente de execução ou notário que o substituiu.

Artigo 28.º

Dever de registo e de informação sobre verbas

1 — O agente de execução e o notário devem registar no processo relativo ao despejo, através dos respetivos sistemas informáticos de suporte à atividade, todas as verbas recebidas a título de honorários e de despesas, bem como todas as verbas pagas por si a título de despesas.

2 — Sempre que o agente de execução ou o notário receba qualquer verba deve emitir recibo do qual constem as quantias recebidas e os atos a que as mesmas dizem respeito.

3 — O requerente, o Ministério da Justiça, a Ordem dos Notários, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, outras entidades responsáveis pela fiscalização e pela disciplina dos agentes de execução ou dos notários, o BAS, o tribunal e terceiro que tenha um interesse legítimo no processo têm direito a ser informados, preferencialmente por via eletrónica, sobre todos os movimentos de verbas referidos no n.º 1.

Artigo 29.º

Reclamação da nota de honorários e despesas

1 — Qualquer parte pode, no termo do processo, reclamar para o agente de execução ou notário da nota de honorários e despesas, com fundamento na desconformidade com o disposto na presente portaria.

2 — O agente de execução ou notário que não proceda à revisão da nota de honorários e despesas nos exatos termos requeridos deve enviar para o tribunal da situação do locado, no prazo de 10 dias a contar da receção do requerimento, a reclamação e a resposta à mesma.

3 — Caso o agente de execução ou notário não proceda à revisão da nota de honorários e despesas nos exatos termos requeridos, nem envie no prazo previsto no número anterior a reclamação para o tribunal competente, considera-se a reclamação deferida.

4 — O juiz, apreciadas as circunstâncias do caso concreto, pode condenar em multa, nos termos gerais, o reclamante, quando a reclamação seja julgada improcedente, ou o agente de execução ou notário, quando a reclamação seja julgada procedente.

5 — A reclamação referida no n.º 1 é apresentada no BAS, nos termos do artigo 14.º, não havendo lugar ao pagamento da taxa de justiça caso a mesma seja remetida a tribunal pelo agente de execução ou notário.

Artigo 30.º

Agente de execução

Em tudo o que não estiver especificamente previsto na presente secção, à designação, substituição e destituição do agente de execução aplicam-se, com as necessárias adaptações, as regras relativas às ações executivas previstas nos artigos 720.º a 722.º do Código de Processo Civil, no artigo 11.º da Portaria n.º 280/2013, de 26 de agosto, na sua redação atual, e na Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto, na sua redação atual.

SECÇÃO II

Injunção em matéria de arrendamento

Artigo 31.º

Designação, substituição, destituição e honorários do agente de execução

1 — À designação, à substituição, à destituição e aos honorários do agente de execução designado no âmbito de injunção em matéria de arrendamento aplicam-se, com as necessárias adaptações, as regras relativas às ações executivas previstas nos artigos 720.º a 722.º do Código de Processo Civil, no artigo 11.º da Portaria n.º 280/2013, de 26 de agosto, na sua redação atual, e na Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto, na sua redação atual.

*Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro*

2 — Nos casos em que o agente de execução é oficiosamente designado, a designação é notificada ao requerente, em simultâneo com a notificação referida no número seguinte, indicando as informações relativas ao designado referidas nas alíneas a) a f) do n.º 6 do artigo 17.º

3 — Aquando da remessa ao requerente do comprovativo de envio do título executivo para o tribunal, o BAS, caso o requerente não beneficie de apoio judiciário na modalidade de atribuição de agente de execução, remete igualmente a referência para pagamento dos honorários devidos ao agente de execução a que se refere o n.º 5 do artigo 3.º da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto, na sua redação atual, aplicando-se ainda o disposto nos n.ºs 6, 7 e 8.

4 — À remuneração do agente de execução pela notificação do requerimento de injunção em matéria de arrendamento mediante contacto pessoal aplica-se o disposto na Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto, na sua redação atual, quanto à notificação por contacto pessoal em processos declarativos.

CAPÍTULO IV**Disposições finais e transitórias****Artigo 32.º****Acesso à informação e prática de atos**

1 — O acesso das entidades previstas no artigo 22.º à informação disponível nos sistemas de informação de suporte à atividade do BAS e dos tribunais, bem como nos sistemas de informação de suporte à atividade dos agentes de execução e dos notários, é efetuado exclusivamente para efeitos do exercício das suas competências e com as adaptações que se revelem necessárias nos termos previstos para as entidades com competências semelhantes no regime do processo executivo, nomeadamente no Código de Processo Civil, na Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto, na sua redação atual, e na Portaria n.º 2/2012, de 2 de janeiro, na sua redação atual.

2 — O disposto no número anterior é igualmente aplicável à prática de atos nos sistemas de informação aí referidos pelas entidades previstas no artigo 22.º

Artigo 33.º**Medidas de segurança**

1 — Os sistemas de informação referidos na presente portaria:

a) Garantem o respeito pelas normas de segurança e de acesso à informação legalmente estabelecidas;

b) Procedem, de forma automática, aos registos eletrónicos das comunicações efetuadas ao abrigo da presente portaria, respetivas data e hora, autores e processo em que ocorreram.

2 — Os utilizadores que acedam ao conteúdo da informação transmitida ao abrigo da presente portaria ficam obrigados ao dever de sigilo nos termos legais.

Artigo 34.º**Área de Serviços Digitais dos Tribunais**

Os serviços e funcionalidades disponíveis na Área de Serviços Digitais dos Tribunais indicados na presente portaria estão disponíveis e acessíveis no endereço eletrónico em <https://tribunais.org.pt>.

Artigo 35.º**Norma transitória**

1 — Serão implementadas no prazo de 180 dias, a contar da data da entrada em vigor da presente portaria, as seguintes funcionalidades:

a) As notificações previstas nos n.ºs 3 a 6 do artigo 8.º e a forma de apresentação da oposição prevista no artigo 11.º, no âmbito do processo especial de despejo;

b) A apresentação das peças processuais referidas nas alíneas a) a c) do artigo 13.º por requerente não representado por mandatário junto do BAS.

2 — As normas que se referem à tramitação eletrónica, ao selo eletrónico e aquelas que carecem de adequação do sistema de informação de suporte à atividade dos tribunais são implementadas no prazo de 180 dias, a contar da data da entrada em vigor da presente portaria, sem prejuízo de serem disponibilizadas em data anterior, caso as condições técnicas o permitam.

3 — Os mecanismos de interoperabilidade previstos no artigo 10.º são implementados no prazo de 180 dias ou, caso as condições técnicas o permitam, em data anterior.

Artigo 36.º**Norma revogatória**

São revogadas:

a) A Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro, alterada pelas Portarias n.ºs 225/2013, de 10 de

Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

julho, 30/2015, de 12 de fevereiro, e 267/2018, de 20 de setembro;

b) A Portaria n.º 30/2015, de 12 de fevereiro

c) A Portaria n.º 257/2021, de 19 de novembro.

Artigo 37.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

A Ministra da Justiça, *Catarina Teresa Rola Sarmiento e Castro*, em 9 de fevereiro de 2024.



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

ANEXO

(a que se refere o n.º 3 do artigo 1.º)

**REQUERIMENTO DE OPOSIÇÃO A
INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE
ARRENDAMENTO**

Assinale a opção pretendida:

- Senhorio / Requerido
- Administrador do Condomínio

[n.º 6 do artigo 6.º do anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio]

Requerimento a apresentar no
Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS)

A preencher pela secretária

Indique o n.º do procedimento:

IDENTIFICAÇÃO DO OPOENTE (PESSOA QUE APRESENTA O REQUERIMENTO DE OPOSIÇÃO)

- Pessoa singular Pessoa coletiva

Nome / Denominação:

Os elementos de identificação que já constam no processo estão corretos

Pretende efetuar correção dos elementos de identificação (preencher os campos a corrigir):

NIF / NIPC: N.º de Identificação Civil: Domicílio / Sede: Localidade: Código Postal: Profissão: Local de trabalho: Localidade: Código Postal:

- Pretende receber notificações ou comunicações por meios eletrónicos endereçadas pelo BAS e indica o endereço de correio eletrónico:

Se marcar esta opção, para efeitos de receção das notificações ou comunicações por meios eletrónicos, as mesmas são disponibilizadas na área reservada da Área de Serviços Digitais dos Tribunais (acessível no endereço eletrónico <https://tribunais.org.pt>), mediante autenticação através do Cartão de Cidadão ou de Chave Móvel Digital, sendo enviada uma mensagem de aviso para o endereço de correio eletrónico indicado.

Nos casos em que não consulte a notificação / comunicação no prazo de três dias contados da data de disponibilização da notificação na área reservada, a mesma é efetuada por carta registada, nos termos do artigo 249.º do Código de Processo Civil, presumindo-se, nestes casos, feita no terceiro dia posterior ao do registo da carta ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando o não seja.



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE OPOSIÇÃO A
INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE
ARRENDAMENTO****IDENTIFICAÇÃO DE OUTROS OPOENTES**

Indique o número total de oponentes:

Em caso de mais de um oponente, utilize esta folha para (o)s identificar, juntando tantas cópias quantas as necessárias

APOIO JUDICIÁRIO

- Não beneficia de apoio judiciário
- Apresentou pedido de apoio judiciário, mas ainda não foi concedido
- Beneficia de apoio judiciário – Indique a modalidade de apoio judiciário concedida:
- Dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo
 - Nomeação e pagamento da compensação de patrono
 - Pagamento faseado de taxa de justiça e demais encargos com o processo
 - Nomeação e pagamento faseado da compensação de patrono

MANDATÁRIO SUBSCRITOR (não é obrigatória a sua constituição caso o apresentante seja o Administrador do Condomínio)

Nome:

Número de cédula:

Correio eletrónico:

Domicílio profissional:

Localidade:

Código Postal:

CUSTAS JUDICIAIS

Preencher apenas nos casos de apresentação de requerimento subscrito por mandatário judicial

TAXA DE JUSTIÇA

N.º de referência do documento único de cobrança (DUC):

MULTA

N.º de referência do documento único de cobrança (DUC):



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



**REQUERIMENTO DE OPOSIÇÃO A
INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE
ARRENDAMENTO**



EXPOSIÇÃO SUCINTA DOS FACTOS QUE FUNDAMENTAM A OPOSIÇÃO



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



**REQUERIMENTO DE OPOSIÇÃO A
INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE
ARRENDAMENTO**



DOCUMENTOS A ANEXAR A ESTE REQUERIMENTO

Assinale os documentos que anexa

- Procuração
- Comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido, mas ainda não concedido
- Comprovativo da concessão de apoio judiciário
- Outros (especifique):

ASSINATURA(S) E DATA

Data:

Assinaturas:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO**

Assinale a opção pretendida:

 Requerimento inicial **Requerimento de substituição**

Assinalar nos casos de recusa de anterior requerimento de IMA – n.º 3 do artigo 5.º do anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio
Indique o n.º do procedimento de injunção em matéria de arrendamento anteriormente submetido:

**Requerimento a apresentar no
Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS)**

A preencher pela secretaria:

ARRENDATÁRIO / REQUERENTE **Pessoa singular** **Pessoa coletiva**Nome / Denominação: NIF / NIPC: N.º de identificação civil: Domicílio / Sede: Localidade: Código postal: Profissão: Local de trabalho: Localidade: Código postal:

Pretende receber notificações ou comunicações por meios eletrónicos endereçadas pelo BAS e indica o endereço de correio eletrónico:

Se marcar esta opção, para efeitos de receção das notificações ou comunicações por meios eletrónicos, as mesmas são disponibilizadas na área reservada da Área de Serviços Digitais dos Tribunais (acessível no endereço eletrónico <https://tribunais.org.pt>), mediante autenticação através do Cartão de Cidadão ou de Chave Móvel Digital, sendo enviada uma mensagem de aviso para o endereço de correio eletrónico indicado.

Nos casos em que não consulte a notificação / comunicação no prazo de três dias contados da data de disponibilização da notificação na área reservada, a mesma é efetuada por carta registada, nos termos do artigo 249.º do Código de Processo Civil, presumindo-se, nestes casos, feita no terceiro dia posterior ao do registo da carta ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando o não seja.



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO****IDENTIFICAÇÃO DAS OUTRAS PARTES**

Indique o número total de:

Arrendatários / Requerentes	Senhorios / Requeridos	Administradores de Condomínio

Em caso de mais de um arrendatário / requerente, senhorio / requerido ou administrador de condomínio, utilize a última folha deste formulário para os identificar, juntando tantas cópias quantas as necessárias.

APOIO JUDICIÁRIO

- Não beneficia de apoio judiciário
- Apresentou pedido de apoio judiciário, mas ainda não foi concedido

Justificação da urgência [n.º 10 do artigo 4.º do anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio]

Especifique se faltam menos de 30 dias para a extinção do direito do arrendatário ou se ocorre outro motivo fundado de urgência

- Beneficia de apoio judiciário – Indique a modalidade de apoio judiciário concedida:

- Dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- Nomeação e pagamento da compensação de patrono
- Pagamento faseado de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- Nomeação e pagamento faseado da compensação de patrono
- Atribuição de agente de execução

- Isento de custas (isenção subjetiva)

Indique a base legal / fundamentação:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO**



MANDATÁRIO SUBSCRITOR

Nome:

Número de cédula:

Endereço de correio eletrónico:

Domicílio profissional:

Localidade:

Código postal:

Não é obrigatória a constituição de mandatário

CUSTAS JUDICIAIS

Preencher apenas nos casos de apresentação de requerimento de substituição fora de prazo e subscrito por mandatário judicial

N.º de referência do documento único de cobrança (DUC):



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO**



SENHORIO / REQUERIDO

Pessoa singular Pessoa coletiva

Nome / Denominação:

NIF / NIPC:

N.º de Identificação Civil:

Local onde deve ser efetuada a notificação do requerido:

No domicílio convencionado No domicílio / sede do senhorio

Morada:

Localidade:

Código postal:

Informações adicionais (preenchimento facultativo):

Profissão:

Local de trabalho:

Localidade:

Código postal:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO****ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO**

Preencha apenas nos casos das alíneas d) ou e) do n.º 1 do artigo 15.º-T da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, quando seja necessária a realização de obras nas partes comuns do edifício

Pessoa singular Pessoa coletiva

Nome / Denominação:
NIF / NIPC:
N.º de Identificação Civil:
Domicílio / Sede:
Localidade:
Código postal:

Informações adicionais (preenchimento facultativo):

Profissão:
Local de trabalho:
Localidade:
Código postal:

LOCALIZAÇÃO DO LOCADO (fração / imóvel arrendado)

Morada:
Localidade:
Código postal:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO****PEDIDO (destinado a efetivar os seguintes direitos do arrendatário)**

Assinale o pedido ou os pedidos pretendidos

- Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, em caso de execução de intimação da câmara municipal para a execução de obras de segurança ou de salubridade ou de obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético [primeira parte da al. a) do n.º 1 do artigo 15.º-T da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro]
- Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, em caso de execução da intimação de entidade gestora que imponha a reabilitação [segunda parte da al. a) do n.º 1 do artigo 15.º-T da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro]
- Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, nos casos em que o senhorio se encontra em mora ou em que a urgência não consinta qualquer atraso [al. b) do n.º 1 do artigo 15.º T da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro]
- Cessação de atividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário [al. c) do n.º 1 do artigo 15.º-T da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro]
- Correção de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens [al. d) do n.º 1 do artigo 15.º-T da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro]
- Correção de impedimento da fruição do locado [al. e) do n.º 1 do artigo 15.º-T da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro]

No caso de pedido para pagamento de quantia certa, indique:

Capital em dívida	Juros vencidos	Outras quantias	Total

No caso de o pedido não implicar pagamento de quantia certa, indique o valor da ação:

- Valor igual ou inferior a 30 000,00 € Valor igual ou superior a 30 000,01 €



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO**



EXPOSIÇÃO SUCINTA DOS FACTOS QUE FUNDAMENTAM O PEDIDO



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO****NOTIFICAÇÃO DO REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM MATÉRIA DE
ARRENDAMENTO (caso se frustre a notificação expedida pelo BAS)****NOTIFICAÇÃO POR CONTACTO PESSOAL** **Notificação a efetuar por oficial de justiça**

Se escolher esta opção, por cada deslocação à morada com notificação efetivamente concretizada, **para além das despesas de transporte legalmente estabelecidas, terá de pagar 0,5 unidade de conta** - n.º 1 do artigo 9.º do Regulamento das Custas Processuais

 Notificação a efetuar por agente de execução:

Se escolher esta opção, por cada deslocação à morada com notificação efetivamente concretizada **terá de pagar, por notificando, 0,5 unidade de conta**; por cada notificação com deslocação à morada, mas sem notificação efetivamente concretizada, **terá de pagar, por notificando, 0,25 unidade de conta**

Nome: Número de cédula: Correio eletrónico: Domicílio profissional: Localidade: Código postal: Telefone: Fax: **Notificação a efetuar por mandatário judicial**Nome: Número de cédula: Correio eletrónico: Domicílio profissional: Localidade: Código postal: Telefone: Fax:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO****APRESENTAR À DISTRIBUIÇÃO NO CASO DE FRUSTRAÇÃO DA NOTIFICAÇÃO DO
REQUERIDO**

Sim Não

Se escolher esta opção, o requerimento será enviado para o tribunal competente para que seja feita a citação do requerido e, posteriormente, o mesmo possa ser apreciado pelo juiz (nesta fase, será obrigatória a constituição de mandatário judicial)

TRIBUNAL COMPETENTE

Indique o tribunal competente, caso seja necessário enviar o processo para apreciação do juiz:

Pode consultar a lista de tribunais em <https://tribunais.org.pt>

EXECUÇÃO PARA PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA

Nos casos das al. a) e b) do n.º 1 do artigo 15.º-T da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, caberá ao BAS remeter o processo para o tribunal competente para a execução (só tem de preencher esta secção nestes casos)

AGENTE DE EXECUÇÃO

O agente de execução é a entidade responsável pela realização de diligências na ação executiva [al. k) do artigo 4.º do anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio]

Designação aleatória

Indicação do agente de execução

Nome:

Número de cédula:

Correio eletrónico:

Domicílio profissional:

Localidade:

Código postal:

Telefone:

Fax:

Oficial de justiça

(funcionário do tribunal que assegura todas as diligências da ação executiva)

Só pode escolher esta opção se estiver em causa um dos casos previstos no artigo 722.º do Código de Processo Civil



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO**



DOCUMENTOS A ANEXAR A ESTE REQUERIMENTO

Assinale os documentos que anexa

- Contrato de arrendamento
- Comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e de cópia da intimação a que se reporta
- Comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto
- Intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da al. a) do n.º 1 do artigo 13.º-B da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente
- Intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da al. b) do n.º 1 do artigo 13.º-B da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, acompanhada por auto emitido pela câmara municipal competente
- Intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da al. c) do n.º 1 do artigo 13.º-B da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente
- Procuração
- Comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido, mas ainda não concedido
- Comprovativo da concessão de apoio judiciário
- Outros (especifique):



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO**



IDENTIFICAÇÃO DE OUTRAS PARTES

Assinale a opção pretendida

Arrendatário/Requerente Senhorio/Requerido Administrador do Condomínio

Pessoa singular Pessoa coletiva

Nome / Denominação:

NIF / NIPC:

N.º de Identificação Civil:

Domicílio / Sede:

Localidade:

Código postal:

Profissão:

Local de trabalho:

Localidade:

Código postal:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO****INFORMAÇÕES ADICIONAIS (NO CASO DE EXISTIR MAIS DE UM ARRENDATÁRIO /
REQUERENTE)**

- Pretende receber notificações ou comunicações por meios eletrónicos endereçadas pelo BAS e indica o endereço de correio eletrónico:**

Se marcar esta opção, para efeitos de receção das notificações ou comunicações por meios eletrónicos, as mesmas são disponibilizadas na área reservada da Área de Serviços Digitais dos Tribunais (acessível no endereço eletrónico <https://tribunais.org.pt>), mediante autenticação através do Cartão de Cidadão ou de Chave Móvel Digital, sendo enviada uma mensagem de aviso para o endereço de correio eletrónico indicado.

Nos casos em que não consulte a notificação / comunicação no prazo de três dias contados da data de disponibilização da notificação na área reservada, a mesma é efetuada por carta registada, nos termos do artigo 249.º do Código de Processo Civil, presumindo-se, nestes casos, feita no terceiro dia posterior ao do registo da carta ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando o não seja.

- Não beneficia de apoio judiciário**
- Apresentou pedido de apoio judiciário, mas ainda não foi concedido**

Justificação da urgência [n.º 10 do artigo 4.º do anexo ao Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio]

Especifique se faltam menos de 30 dias para a extinção do direito do arrendatário ou se ocorre outro motivo fundado de urgência

- Beneficia de apoio judiciário – Indique a modalidade de apoio judiciário concedida:**

- Dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- Nomeação e pagamento da compensação de patrono
- Pagamento faseado de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- Nomeação e pagamento faseado da compensação de patrono
- Atribuição de agente de execução

- Isento de custas (isenção subjetiva)**

Indique a base legal / fundamentação



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO**



**INFORMAÇÕES ADICIONAIS (NO CASO DE EXISTIR MAIS DE UM SENHORIO /
REQUERIDO)**

Local onde deve ser efetuada a notificação:

No domicílio convencionado No domicílio / sede do senhorio

Morada:

Localidade:

Código postal:

Informações adicionais (preenchimento facultativo):

Profissão:

Local de trabalho:

Localidade:

Código postal:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



**REQUERIMENTO DE INJUNÇÃO EM
MATÉRIA DE ARRENDAMENTO**



ASSINATURA(S) E DATA

Se o requerimento for apresentado por mais de um arrendatário/requerente deve ser assinado por todos.

Data:

Assinatura(s):



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE DESPEJO**

Deverá entregar este requerimento numa das secretarias judiciais competentes para o efeito. Poderá consultar quais são, juntamente com mais informações sobre o Balcão do Arrendatário e do Senhorio, em <https://tribunais.org.pt/Arrendamento-e-despejo/Procedimento-especial-de-despejo>

Assinale a opção pretendida: **Requerimento inicial** **Requerimento de substituição**

Assinalar nos casos de recusa de anterior requerimento de despejo - n.º 2 do artigo 15.º-C da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Indique o número do procedimento especial de despejo anteriormente submetido:

A preencher pela secretaria:

MORADA DO IMÓVEL ¹Morada: Distrito: Concelho: Localidade: Código postal: Casa de morada de família? ² **TRIBUNAL COMPETENTE ³**

Indique o tribunal competente para apreciação dos autos em caso de distribuição:

FUNDAMENTO DO DESPEJO ⁴ Revogação ⁵ Caducidade Cessação por oposição à renovação pelo senhorio ⁶ Cessação por oposição à renovação pelo arrendatário ^{7, 8} Denúncia pelo arrendatário ⁹ Resolução pelo senhorio (Nos termos do n.º 3 do art.º 1083.º do Código Civil) ¹⁰ Resolução pelo senhorio (Nos termos do n.º 4 do art.º 1083.º do Código Civil) ¹⁰ Resolução pelo arrendatário ¹¹



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE DESPEJO**

FINALIDADE DO CONTRATO

- Prédio Urbano - Fins Habitacionais
- Prédio Urbano - Fins não Habitacionais
- Prédio Rústico

DURAÇÃO DO CONTRATO

- Prazo Certo
- Duração Indeterminada

DATA DO CONTRATO E VALOR MENSAL DA RENDA

Data:	<input type="text"/>
Valor (€) ¹² :	<input type="text"/>

RENDAS EM ATRASO

Pede o pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso ? ¹³

- Sim Não

DOCUMENTOS QUE JUNTA ¹⁴

- IBAN, comprovativo do número internacional de identificação bancária (número composto por 25 caracteres; fora de Portugal, o IBAN pode ter até 34 caracteres)
- Comprovativo de pagamento do Imposto de Selo

Documentos respeitantes ao **IRS**, relativos aos últimos quatro anos, salvo se o contrato for mais recente:

- Declaração da qual conste a renda do locado
- Nota de liquidação
- Comprovativo do pagamento, caso haja lugar

Documentos respeitantes ao **IRC**, relativos aos últimos quatro anos, salvo se o contrato for mais recente:

- Declaração da qual conste a renda do locado
- Nota de liquidação
- Comprovativo do pagamento, caso haja lugar



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE DESPEJO****IMPOSTO DO SELO**

Isento de Pagamento de Imposto do Selo ?

Sim Não

Base legal ¹⁵:

DESOCUPAÇÃO DO LOCADO

A efetuar por Agente de Execução A efetuar por Notário

Designação automática de Agente de Execução ou Notário

Não ¹⁶ Sim ¹⁷

Nome:

Número de cédula:

Endereço de correio eletrónico:

Domicílio profissional:

Localidade:

Código postal:

Telefone:

Fax:

O senhorio/exequente está sujeito a retenção? ¹⁸: Sem retenção 20% 25%

A efetuar por Oficial de Justiça (no caso de beneficiar de apoio judiciário)



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE DESPEJO****SENHORIO / REQUERENTE (PESSOA SINGULAR) ¹⁹**

Declaro que sou o apresentante

Nome :

Nacionalidade:

Tipo de documento: N.º Id. Civil

NIF ²⁰:

Correio eletrónico ²¹:

Morada:

País de morada:

Localidade:

Código postal:

Beneficia de apoio judiciário? – Indique a modalidade de apoio judiciário concedida ²²:

- Dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- Nomeação e pagamento da compensação de patrono
- Pagamento faseado de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- Nomeação e pagamento faseado da compensação de patrono
- Atribuição de agente de execução

Apresentou pedido de apoio judiciário, mas ainda não foi concedido? ²³

Justificação da urgência - art.º 15.º-B, n.º 8 da Lei n.º 6/2006

 Isento de Pagamento de Taxa de Justiça?

Indique a base legal / fundamentação: ²⁴



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



REQUERIMENTO DE DESPEJO



SENHORIO / REQUERENTE (PESSOA COLETIVA) ¹⁹

NIPC ²⁰ :	<input type="text"/>
Denominação:	<input type="text"/>
NIF:	<input type="text"/>
Correio eletrónico ²¹ :	<input type="text"/>
Morada:	<input type="text"/>
País de morada:	<input type="text"/>
Localidade:	<input type="text"/>
Código postal:	<input type="text"/>

Beneficia de apoio judiciário? – Indique a modalidade de apoio judiciário concedida: ²²

- Dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- Nomeação e pagamento da compensação de patrono
- Pagamento faseado de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- Nomeação e pagamento faseado da compensação de patrono
- Atribuição de agente de execução

Apresentou pedido de apoio judiciário, mas ainda não foi concedido ²³

Justificação da urgência - art.º 15.º-B, n.º 8 da Lei n.º 6/2006

Isto de custas (isenção subjetiva)

Indique a base legal / fundamentação ²⁴:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



REQUERIMENTO DE DESPEJO



MANDATÁRIO ²⁵

Nome:	<input type="text"/>
Número de cédula:	<input type="text"/>
Correio eletrónico:	<input type="text"/>
Domicílio profissional:	<input type="text"/>
Localidade:	<input type="text"/>
Código postal:	<input type="text"/>

REPRESENTANTE DE:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE DESPEJO****ARRENDATÁRIO / REQUERIDO (PESSOA SINGULAR) ²⁶**Nome : Este requerido é cônjuge do arrendatário ²⁷ Este requerido vive em união de facto com o arrendatárioTipo de documento: N.º Id. Civil Número de identificação civil desconhecido?NIF ²⁸: Nacionalidade: Morada de notificação Morada do imóvel Outra morada convencionada ²⁹Morada: País de morada: Localidade: Código postal: **ARRENDATÁRIO / REQUERIDO (PESSOA COLETIVA) ²⁶**Denominação: NIPC ²⁸: Morada de notificação Morada do imóvel Outra morada convencionada ²⁹Morada: País de morada: Localidade: Código postal:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE DESPEJO**

NOTIFICAÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESPEJO (caso se frustre a notificação expedida pelo BAS)

NOTIFICAÇÃO POR CONTACTO PESSOAL

Notificação a efetuar por oficial de justiça

Se escolher esta opção, por cada deslocação à morada com notificação efetivamente concretizada, **para além das despesas de transporte legalmente estabelecidas, terá de pagar 0,5 unidade de conta** - n.º 1 do artigo 9.º do Regulamento das Custas Processuais

Notificação a efetuar por agente de execução:

Se escolher esta opção, por cada deslocação à morada com notificação efetivamente concretizada **terá de pagar, por notificando, 0,5 unidade de conta**; por cada notificação com deslocação à morada, mas sem notificação efetivamente concretizada, **terá de pagar, por notificando, 0,25 unidade de conta**

Nome:

Número de cédula:

Correio eletrónico:

Domicílio profissional:

Localidade:

Código postal:

Telefone: Fax:

Notificação a efetuar por mandatário judicial

Nome:

Número de cédula:

Correio eletrónico:

Domicílio profissional:

Localidade:

Código postal:

Telefone: Fax:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE DESPEJO****PEDIDO DE PAGAMENTO DE RENDAS, ENCARGOS E DESPESAS****TRIBUNAL COMPETENTE**

Indique o tribunal competente para a execução do pedido:

OBJETO DA EXECUÇÃO Pagamento de Quantia Certa - Dívida Civil Pagamento de Quantia Certa - Dívida Comercial

Exposição sucinta do pedido

AGENTE DE EXECUÇÃO

Indicar agente de execução ou oficial de justiça se para a desocupação do locado foi indicado um notário

 Agente de Execução

Tendo sido designado agente de execução para proceder à desocupação do locado, esse agente de execução é também designado para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas

Modo de designação do Agente de Execução Indicação ¹⁷ Automático ¹⁶Nome: Número de cédula: Correio eletrónico: Valor da Fase 1 (€): Domicílio profissional: Localidade: Código postal: Telefone: Fax: **Oficial de Justiça**



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro

**REQUERIMENTO DE DESPEJO****LIQUIDAÇÃO DA OBRIGAÇÃO**

Rendas em atraso	Outros encargos ou despesas resultantes do contrato de arrendamento	Outras despesas	Juros vencidos

TOTAL

Justificação dos valores apresentados:

COMUNICABILIDADE DA DÍVIDA AO CÔNJUGE

Exposição dos motivos:

Lista de cônjuges:



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



REQUERIMENTO DE DESPEJO



OUTROS INTERVENIENTES ³⁰

PESSOA SINGULAR

Nome :

Nacionalidade:

Tipo de documento: N.º Id. Civil

NIF:

Correio eletrónico:

Morada:

País de morada:

Localidade:

Código postal:

DEPENDENTES ³¹

PESSOA COLETIVA

NIPC :

Denominação:

NIF:

Correio eletrónico:

Morada:

País de morada:

Localidade:

Código postal:

DEPENDENTES ³¹



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



REQUERIMENTO DE DESPEJO



LISTAGEM DE BENS

Tipo de bem ³² :

Descrição

Dependentes ³³

Tipo de bem ³² :

Descrição

Dependentes ³³



Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro



REQUERIMENTO DE DESPEJO



ASSINATURA(S) E DATA

Se o requerimento for apresentado por mais de um arrendatário/requerente deve ser assinado por todos.

Data:

Assinatura(s):

*Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro***REQUERIMENTO DE DESPEJO****Referências**

- 1 É essencial que preencha os campos de domicílio/morada com a máxima precisão, desde logo porque estes elementos têm que corresponder aos constantes do contrato de arrendamento. A correta identificação da morada e contactos do requerido permitem uma maior celeridade na condução do procedimento. Preencha estes elementos da forma mais completa possível. Dados como o código postal podem ser obtidos em www.cif.pt
- 2 Neste caso, e se o arrendatário for casado, deve ser indicado, no local próprio, como requerido o cônjuge do arrendatário que não seja parte do contrato de arrendamento.
- 3 Tribunal competente para todas as questões suscitadas no âmbito do Procedimento Especial de Despejo é o da situação do locado (n.º 9 do art.º 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro).
- 4 Art.º 15.º-B, n.º 2, al. e). Face ao fundamento invocado devem ser apresentados os documentos relativos a cada situação sendo imprescindível para qualquer deles o contrato de arrendamento.
- 5 Juntar o acordo de revogação celebrado por escrito - Art.º 15.º, n.º 2, al. a) da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.
- 6 Juntar comprovativo da comunicação do senhorio prevista no n.º 1 do Art.º 1097.º do Código Civil.
- 7 Juntar comprovativo da comunicação do arrendatário prevista no n.º 1 do Art.º 1098.º do Código Civil.
- 8 Juntar comprovativo da comunicação prevista na al. c) do Art.º 1101.º do Código Civil ou da comunicação prevista no n.º 1 do Art.º 1103.º do Código Civil juntamente com os documentos previstos no n.º 2 do mesmo artigo.
- 9 Juntar comprovativos das comunicações da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário previstas nos n.ºs 3 e 4 do Art.º 1098.º do Código Civil.
- 10 Juntar comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do Art.º 1084.º do Código Civil bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra.
- 11 Juntar comprovativo das comunicações previstas no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil.
- 12 Valor correspondente à renda atual. No caso de desocupação de um conjunto de imóveis o valor a indicar deverá corresponder à soma das rendas dos mesmos.
- 13 Em caso afirmativo deverá juntar a comunicação ao arrendatário do montante da dívida.
- 14 Deve ser apresentado o respetivo documento.
- 15 Deve invocar com todo o rigor a disposição legal em que assenta a isenção e, se necessário, juntar documento que comprove a situação de isenção.
- 16 A designação será efetuada no momento da conversão do requerimento em título para desocupação do locado ou, caso tenha sido apresentada oposição, quando for comunicado ao BAS a respetiva decisão judicial favorável ao requerente.
- 17 A validade desta designação será confirmada aquando da conversão em título para desocupação do locado ou, caso tenha sido apresentada oposição, quando for comunicado ao BAS a respetiva decisão judicial. Se nesse momento a designação não for válida, o BAS designará, para proceder à desocupação, agente de execução ou notário, ou, caso tal não seja possível, oficial de justiça.
- 18 Indique se a entidade pagadora dos honorários do agente de execução ou do notário está sujeita a retenção.
- 19 Indique sempre o nome completo do requerente/senhorio. No caso de este ser pessoa coletiva, indique-o tal como consta do cartão de identificação de pessoa coletiva. Sendo pessoa individual, indique-o como consta do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão. Estes campos são de preenchimento obrigatório. No entanto, caso não seja constituído mandatário é essencial que indique os seus contactos telefónicos e de correio eletrónico para que se torne mais facilitado o contacto com o agente de execução. Deve preencher um exemplar desta secção do requerimento por cada requerente/senhorio.
- 20 É essencial a correta indicação do número fiscal. Verifique o número introduzido por confronto com o cartão de identificação fiscal.
- 21 Deverá indicar o seu endereço de correio eletrónico se pretender receber comunicações por esta via sobre o processo.
- 22 Deve apresentar documento comprovativo.
- 23 Deve apresentar documento comprovativo. Dispõe do prazo de 5dias, a contar da notificação da decisão definitiva da Segurança Social que lhe indeferiu o pedido de apoio judiciário, para efetuar o pagamento da taxa de justiça devida sob pena de extinção do Procedimento Especial de Despejo ou, caso já tenha sido constituído título para desocupação do locado, de pagamento de valor igual a 10 vezes o da taxa devida.
- 24 Deve invocar com todo o rigor a disposição legal em que assenta a isenção e, se necessário, juntar documento que comprove a situação de isenção.
- 25 Deve ser junta a respetiva procuração.
- 26 Indique sempre o nome completo do arrendatário/requerido. No caso de este ser pessoa coletiva, indique-o tal como consta do cartão de identificação de pessoa coletiva. Sendo pessoa individual, indique-o como consta do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão. Estes campos são de preenchimento obrigatório. É conveniente que indique todos os elementos disponíveis para que se torne mais facilitado o contacto com o agente de execução/notário. Deve preencher um exemplar desta secção do requerimento por cada arrendatário/requerido.
- 27 Deverá preencher este campo caso esteja a indicar cônjuge do arrendatário que, não sendo parte do contrato de arrendamento, deva também intervir como requerido.
- 28 Se possível é importante a correta indicação do número fiscal.
- 29 Deve ser entregue o documento comprovativo da convenção de morada, caso esta não resulte do contrato de arrendamento. É essencial que preencha os campos de morada com a máxima precisão, para que todas as comunicações possam fazer-se sem dificuldades.
- 30 Deve preencher um exemplar desta secção do requerimento por cada outro interveniente.
- 31 Para as dependências entre outros intervenientes pode escolher um dos tipos: Testemunha, Entidade Patronal, Legal Representante, Interveniente Acidental, Fiador, Patrono ou Patrocínio/Representação.
- 32 Para cada bem indicado, nos tipos de bens, deve escolher um dos tipos: Imóvel, Veículo, Bem Móvel, Quota em Sociedade, Salário, Depósito Bancário, Título não depositado, Crédito, Outro direito, Aeronave, Navio ou Embarcação, Renda, Abono, Valor Mobiliário Depositado ou Estabelecimento Comercial. Deve preencher um exemplar desta secção do requerimento por cada bem.
- 33 Para a relação de dependentes entre bens e intervenientes, pode escolher um dos tipos: Credor, Administrador, Devedor do Crédito, Titular, Possuidor do Bem, Locatário, Entidade Pagadora ou Detentor do Título.



ÍNDICE

ÍNDICE

A

Ação de despejo _____	7
Acesso à informação e prática de atos _____	73
Ações judiciais _____	7
Agente de execução _____	72
Agentes de execução e notários _____	35
Âmbito _____	17
ANEXO _____	75
Aplicação no tempo _____	24
Apoio e proteção nas situações do procedimento de despejo _____	7
Apresentação da oposição _____	66
Apresentação de outras peças processuais _____	67
Apresentação do procedimento pelo requerente _____	64
Apresentação do procedimento por mandatário _____	65
Apresentação do requerimento de despejo _____	33
Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo _____	8
Área de Serviços Digitais dos Tribunais _____	73
Arredondamento _____	16
Arrendamento para fim não habitacional _____	21
Arrendamento para habitação _____	17
Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%. _____	20
Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA _____	19
Assédio no arrendamento _____	6
Associações _____	5
Audiência de julgamento e sentença _____	11
Autorização judicial para entrada imediata no domicílio _____	12

B

Balcão do Arrendatário e do Senhorio _____	8, 32
Benfeitorias _____	17

C

Caução _____	67
Coefficiente de atualização _____	16
Comprovação da alegação _____	18

Comunicação de decisões judiciais ao Balcão do Arrendatário e do Senhorio _____	67
Comunicações _____	4
Comunicações e registo de atos _____	70
Comunicações e tramitação _____	65
Consignação em depósito _____	15
Constituição de título para desocupação do locado _____	10
Consulta do processo e disponibilização do título para desocupação do locado _____	35
Contagem dos prazos _____	28
Contrato de seguro de renda _____	29
Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro _____	17
Contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro. _____	16

D

Data da apresentação do requerimento e pagamento da taxa de justiça _____	65
Decisão de desocupação do locado e pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas _____	34
Decreto-Lei n.º 1/2013 _____	31
Denúncia pelo arrendatário _____	19, 22
Denúncia pelo senhorio _____	22
Depósito das rendas _____	15
Depósitos posteriores _____	15
Designação de agente de execução e de notário pelo Balcão do Arrendatário e do Senhorio _____	69
Designação de agente de execução ou de notário nas ações de despejo _____	70
Designação do agente de execução ou do notário nos casos de cumulação de pedidos de despejo e de pagamento de rendas, encargos ou despesas _____	68
Designação do agente de execução ou do notário para proceder à desocupação do locado _____	68
Designação do agente de execução responsável pela execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas _____	34
Designação, substituição, destituição e honorários	



ÍNDICE

do agente de execução _____	72
Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso _____	12
Destino dos bens _____	12
Determinação da renda _____	16
Dever de registo e de informação sobre verbas _____	72
Disponibilização de documentos pelo Balcão do Arrendatário e do Senhorio _____	67
Disposição transitória da Lei n.º 13/2019 _____	55
Disposição transitória da Lei n.º 31/2012 _____	29
Disposição transitória da Lei n.º 79/2014 _____	40
Disposições finais _____	13
Disposições gerais _____	17
Disposições transitórias da Lei n.º 42/2017 _____	47
Distribuição e termos posteriores _____	11

E

Efetivação da desocupação e entrega do imóvel _____	35
Entrada em vigor da Lei n.º 12/2019 _____	51
Entrada em vigor da Lei n.º 13/2019 _____	56
Entrada em vigor da Lei n.º 2/2020 _____	57
Entrada em vigor da Lei n.º 31/2012 _____	30
Entrada em vigor da Lei n.º 42/2017 _____	47
Entrada em vigor da Lei n.º 43/2017 _____	50
Entrada em vigor da Lei n.º 56/2023 _____	61
Entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 _____	25
Entrada em vigor da Lei n.º 79/2014 _____	41
Entrada em vigor da Portaria n.º 49/2024 _____	74
Entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 1/2013 _____	37
Entrega do imóvel _____	35
Execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas _____	34
Extinção do procedimento _____	11

F

Falsidade da declaração _____	16
Finalidade, conteúdo e efeito da notificação _____	9
Forma da comunicação _____	4
Formato e dimensão dos documentos apresentados com o requerimento _____	65
Funcionamento do Balcão do Arrendatário e do Senhorio _____	64

G

Garantia de pagamento _____	12
-----------------------------	----

H

Honorários e despesas _____	71
-----------------------------	----

I

Impugnação do depósito _____	16
Incidente de intervenção principal provocada _____	67
Iniciativa do senhorio _____	17, 21
Injunção _____	14
Injunção em matéria de arrendamento _____	14, 72
Intervenção de agentes de execução e notários no procedimento especial de despejo _____	35
Intimação para tomar providências _____	6
Invocação de circunstâncias pelo arrendatário _____	22
Invocação de justo impedimento _____	15

J

Justo impedimento _____	15
-------------------------	----

L

Legitimidade _____	5
Lei n.º 12/2019 _____	51
Lei n.º 13/2019 _____	53
Lei n.º 2/2020 _____	57
Lei n.º 31/2012 _____	27
Lei n.º 42/2017 _____	43
Lei n.º 43/2017 _____	49
Lei n.º 56/2023 _____	59
Lei n.º 79/2014 _____	39
Levramento do depósito pelo senhorio _____	16
Lista de agentes de execução e de notários _____	69
Livre substituição do agente de execução ou do notário pelo requerente _____	69

M

Manutenção de regimes _____	24
-----------------------------	----



ÍNDICE

Mapa de pessoal _____	33
Medidas de segurança _____	73

N

Não oposição ao procedimento _____	10
Norma revogatória _____	24
Norma revogatória da Lei n.º 13/2019 _____	55
Norma revogatória da Lei n.º 31/2012 _____	30
Norma revogatória da Lei n.º 56/2023 _____	61
Norma revogatória da Lei n.º 79/2014 _____	41
Norma revogatória da Portaria n.º 49/2024 _____	73
Norma transitória da Portaria n.º 49/2024 _____	73
Normas finais _____	24
Normas transitórias _____	16
Notificação através de mandatário judicial _____	66
Notificação do senhorio _____	15
Notificações das partes _____	66
Novo Regime do Arrendamento Urbano _____	3

O

Objeto do procedimento especial de despejo e recusa do requerimento _____	33
Oposição _____	11
Oposição e caução _____	33
Oposição e outras peças processuais _____	33
Oposição pelo arrendatário _____	22
Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio _____	19
Outras peças processuais _____	34

P

Pagamento da taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo _____	36
Pagamento da taxa de justiça noutras situações _____	36
Pagamento das rendas ao senhorio _____	66
Pagamento de honorários _____	71
Pluralidade de senhorios ou de arrendatários _____	5
Portaria n.º 49/2024 _____	63
Procedimento especial de despejo _____	7, 33, 68
Produção de efeitos da Lei n.º 56/2023 _____	61
Proibição de assédio _____	6

R

Receitas _____	33
Reclamação da nota de honorários e despesas _____	72
Recurso da decisão judicial para desocupação do locado _____	13
Recusa do requerimento _____	9
Regime _____	16, 17
Regime aplicável aos agentes de execução e aos notários nas ações de despejo _____	70
Regime das custas processuais _____	36
Regime dos agentes de execução e notários _____	36
Regras aplicáveis a agentes de execução e a notários _____	68
Requerimento de despejo _____	33
Resolução de litígios _____	7
Resposta do arrendatário _____	18, 21

S

Substituição ou destituição do agente de execução ou do notário por outros motivos _____	69
Suspensão e diferimento da desocupação do locado _____	13

T

Taxas de justiça devidas _____	36
Termos do depósito _____	15
Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas _____	7
Tramitação eletrónica _____	64
Tramitação, comunicações e notificações _____	35
Transmissão _____	23
Transmissão por morte _____	23
Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais _____	23
Transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição _____	23
Tributação de rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares _____	28

U

Uso indevido ou abusivo do procedimento _____	13
---	----



ÍNDICE

V

Valor do procedimento _____ 37

Vicissitudes _____ 5

Valor da renda _____ 20