

Manteigas Martins
Carlos Nabais
José M. Raimundo
ADVOGADOS

Novo Regime do Arrendamento Urbano

COMENTÁRIOS E BREVES NOTAS

INCLUI

Lei nº 42/2017, de 14 de junho

Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local

Lei nº 43/2017, de 14 de junho

Altera o regime jurídico das obras em prédios arrendados

Lei nº 12/2019, de 12 de fevereiro

Proíbe e pune o assédio no arrendamento

Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro

Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios

ÍNDICE GERAL

Nota prévia..... 7

PARTE I - O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro

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 11

Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro

Proíbe e pune o assédio no arrendamento..... 19

Lei n.º 43/2017, de 14 de junho

Altera o Código Civil, 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..... 23

Lei n.º 42/2017, de 14 de junho

Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local..... 29

Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro

Revê o regime jurídico do arrendamento urbano..... 39

Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto

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 45

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) 51

PARTE II - CÓDIGO CIVIL

Regime da Locação e Regime do Arrendamento Urbano..... 139

Regime da Propriedade Horizontal.....	203
Efeitos do casamento quanto às pessoas e aos bens dos cônjuges	204

PARTE III - CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Artigos 212º, 629º, 861º, 862º, 863º, 864º, 865º e 866º do Código de Processo Civil	207
--	-----

PARTE IV - FISCALIDADE

Alterações ao Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.....	217
Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro.....	222
Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril.....	226
Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (Alteração ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro)	229
Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (Alteração ao Código).....	242
Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais	247

PARTE V - CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL

Alteração ao Código do Registo Predial	255
--	-----

PARTE VI - DIPLOMAS COMPLEMENTARES

Lei n.º 30/2018, de 16 de julho Regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idasas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos	259
Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro Aprova o regime de determinação do nível de conservação.....	263
Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto (Artigos 1.º a 6.º) Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados	273
Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.....	275
Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto Aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação	305

Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro	
Procede à adaptação à 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, do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração	327
Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto	
Aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração	335
Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto	
Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto	341
Portaria n.º 226/2013, de 12 de julho	
Aprova os modelos de pedido de emissão da declaração e de declaração relativos ao rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar do arrendatário, estabelecendo ainda os procedimentos de entrega do pedido e de emissão da declaração	347
Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro	
Aprova a ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação de imóveis locados	357
Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro	
Procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do Procedimento Especial de Despejo	373
Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro	
Regulamenta vários aspetos do Procedimento Especial de Despejo	391
Portaria n.º 7/2013, de 10 de janeiro	
Composição do mapa de pessoal do Balcão Nacional do Arrendamento	429

PARTE VII - DIPLOMAS CONEXOS

Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro	
Lei de Bases da Habitação	433
Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio	
Cria o Programa de Arrendamento Acessível (PAA)	469

Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho	
Regulamenta as candidaturas ao Programa de Arrendamento Acessível.....	491
Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho	
Limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.....	497
Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho	
Regulamenta a inscrição de alojamentos no Programa de Arrendamento Acessível.....	505
Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio	
Regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível ...	511
Portaria n.º 179/2019, de 7 de junho	
Estabelece os requisitos imperativos das várias garantias aplicáveis às garantias de seguro de arrendamento acessível	525
Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto	
Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços	531
Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro	
Regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional	585
Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro	
Estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação	589
Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março	
Aprova a declaração modelo 2, o modelo do recibo eletrónico de quitação de rendas e a declaração modelo 44, previstos no Código do Imposto do Selo e no Código do IRS	615
 TABELA DE CORRESPONDÊNCIAS	
NRAU/RAU	651
Código Civil/RAU	654
Índice Sistemático	657

NOTA PRÉVIA

As Leis n.º 42/2017 e n.º 43/2017, ambas de 14 de junho, e as Leis n.º 12/2019 e n.º 13/2019, ambas de 12 de fevereiro, vieram, na senda do que já havia acontecido com as Leis n.º 30/2012 e n.º 31/2012, ambas de 14 de agosto, os Decretos-Leis n.º 266-B/2012 e n.º 266-C/2012, ambos de 31 de dezembro, e, bem assim, a Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, introduzir profundas e significativas alterações aos vários diplomas que, em conjunto, integram o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), mantendo, contudo, no essencial, formalmente, em vigor esses diplomas.

Assim, a compilação dos diplomas que integram o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), com breves notas e comentários dos autores, inicia-se pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, seguindo-se-lhe a Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, a Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, a Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, a Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, a Lei n.º 31/2012, de 13 de agosto, a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o Código Civil e Processo Civil na parte relativa à locação e ao arrendamento, o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, com a redação que lhe foi dada pelas Leis n.º 30/2012, de 14 de agosto, n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, n.º 43/2017, de 14 de junho, e n.º 42/2017, de 14 de junho, os Decretos-Leis n.º 158/2006 e n.º 160/2006, ambos de 8 de agosto, com as alterações que lhes foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, as Portarias n.º 1192-A/2006 e n.º 1192-B/2006, ambas de 3 de novembro, e, finalmente, o Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro e as Portarias n.º 9/2013 e n.º 7/2013, ambas de 10 de janeiro.

Com a estrutura adotada pretendem os autores facilitar a melhor compreensão da matéria do Arrendamento no seu conjunto.

PARTE I

O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

O Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e, bem assim, as alterações que ao mesmo foram introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, apresentam-se como duas etapas com as quais o legislador pretendeu, progressivamente, em relação aos arrendamentos antigos, limitar, ou, mesmo, fazer cessar o vinculismo, permitir a atualização das rendas para valores mais próximos dos de mercado e, finalmente, possibilitar a resolução por mora no pagamento da renda e a entrega do locado de forma mais célere, medidas sempre justificadas com a pretendida dinamização do mercado de arrendamento

Já as alterações introduzidas pelas Leis n.º 42/2017 e n.º 43/2017, ambas de 14 de junho, e as Leis n.º 12/2109 e 13/2019, ambas de 12 de fevereiro, ao conferirem proteção a arrendatários idosos e portadores de deficiência, acabam por limitar a possibilidade de cessação do contrato de arrendamento criando em alguns casos novas situações de vinculismo.

LEI N.º 13/2019, DE 12 DE FEVEREIRO

(Retificada pela Declaração
de Retificação n.º 11/2019, de 4 de abril)

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

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 sexta 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, e 12/2019, de 12 de fevereiro;
- 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:

ANOTAÇÃO

- A nova redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE II desta compilação.

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:

ANOTAÇÃO

- A nova redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE II desta compilação.

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 12/2019, DE 12 DE FEVEREIRO

(Retificada pela Declaração de Retificação
n.º 7/2019, de 7 de março)

**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**

COMENTÁRIO

A Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 7/2019, de 7 de Março, veio aditar 2 artigos à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, tendo como propósito proibir e punir o “assédio no arrendamento”, considerando-se, nos termos do artigo 13.º-A aditado ao NRAU, assédio “qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente 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”.

Como referido, a proibição vem, para além de eventual responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional que possa resultar para o senhorio, acompanhada de concretas medida sancionatórias, tudo conforme o estipulado no artigo 13.º-B, igualmente, aditado ao NRAU.

De notar que, embora possa parecer que o legislador teve em conta, essencialmente, os arrendamentos para habitação (a letra da lei refere-se a pessoas que residam no locado), não se nos afigura haver quaisquer razões para excluir da aplicação das normas relativas ao assédio no arrendamento os arrendamentos não habitacionais.

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:

ANOTAÇÃO

- A redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE I desta compilação.

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».

ARTIGO 4.º

Entrada em vigor

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

LEI N.º 43/2017, DE 14 DE JUNHO

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:

ANOTAÇÃO

- A nova redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE I desta compilação.

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:

ANOTAÇÃO

- A redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE I desta compilação.

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:

ANOTAÇÃO

- A nova redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE VI desta compilação.

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:

ANOTAÇÃO

- A redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE VI desta compilação.

LEI N.º 42/2017, DE 14 DE JUNHO

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 e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nomeadamente no sentido de estabelecer condi-

LEI N.º 79/2014, DE 19 DE DEZEMBRO

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:

ANOTAÇÃO

- A nova redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE II desta compilação.

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:

ANOTAÇÃO

- A nova redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

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:

ANOTAÇÃO

- A nova redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita no Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.

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:

ANOTAÇÃO

- A nova redação dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita no Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.

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

LEI N.º 31/2012, DE 14 DE AGOSTO

(Artigos 1.º a 15.º)

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 presente Lei entra em vigor no prazo de 90 dias a contar da data da sua publicação, ou seja, a 12 de Novembro de 2012.

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

ARTIGO 1.º

Objecto

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 6/2012, de 27 de Fevereiro, reforçando a negociação entre as partes 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 [...], passam a ter a seguinte redacção:

ANOTAÇÃO

- A nova redacção dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE II desta compilação.

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 [...], passam a ter a seguinte redacção:

ANOTAÇÃO

- A nova redacção dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE III desta compilação.

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 redacção:

ANOTAÇÃO

- A nova redacção dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

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 redacção:

LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO

(Com as alterações e aditamento introduzidos pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (artigo 1.º a 65.º), Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro, e alterações introduzidas pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, pela Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, pela Lei n.º 43/2107, de 14 de junho, pela Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, Declaração de Retificação n.º 7/2019 de 7 de março, e Declaração de Retificação n.º 11/2019, de 4 de abril)

Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de atualização 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

COMENTÁRIO

A revisão do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), que deu origem ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), reuniu generalizado consenso. Havia, sobretudo, consenso quanto ao cerne do problema: o que estava em causa não era o anterior Regime do Arrendamento Urbano [aprovado pelo Decreto-Lei 321-B/90, de 15 de outubro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 257/95, de 30 de setembro, 64-A/2000, de 22 de abril, 329-B/2000, de 22 de dezembro, e pela Lei n.º 7/2001, de 11 de maio], mas sim a manutenção do regime legal de muitos arrendamentos habitacionais anteriores a 1990 e não habitacionais anteriores a 1995. Nestes, em regra, o valor das rendas era muito baixo, o que levava os senhorios a desinteressarem-se da manutenção dos prédios. Ou, mesmo quando nela interessados, a não ter meios para a realizar.

As nefastas consequências deste sistema eram bem conhecidas: a nível privado, proliferação de situações de flagrante injustiça, em que alguns arrendatários beneficiavam de rendas sem qualquer correspondência com o valor de mercado e muitos residiam em locais sem as mínimas condições de habitabilidade; a nível público, acentuada degradação do património edificado, com custos para quem nele habitava sem condições de segurança e salubridade e custos para a sociedade em geral ao depreciar a imagem dos centros urbanos, com reflexos no ambiente e, indiretamente, no turismo.

Mas havia, também, consenso quanto à necessidade de se agilizar o despejo, designadamente, por falta de pagamento da renda, por forma a que os proprietários de fogos devolutos se sentissem sugestionados a colocar os mesmos no mercado de arrendamento e assim promover a respetiva revitalização.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) assentou no contrato de arrendamento enquanto modalidade do contrato de locação dotado de especialidades. Assim sendo, a matéria regressou ao Código Civil, reocupando o lugar que tinha até à entrada em vigor do RAU.

De salientar que, apesar da reforma do arrendamento urbano, as legítimas expectativas das partes que celebraram contratos de arrendamento antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ficaram salvaguardadas pelas normas constantes do regime transitório.

A reforma introduzida pelo NRAU partiu de uma ideia fundamental: o principal problema a resolver era o da atualização das rendas.

Com a aplicação e consolidação do NRAU foi-se criando a convicção de que os passos dados por aquela Lei não foram os suficientes para dinamizar o mercado do arrendamento, pelo que seria necessário introduzir alterações ao NRAU, situação

que se veio a precipitar com a assinatura do memorando de entendimento entre Portugal e a “troika”.

Sendo que, nos termos do memorando, o Governo se comprometeu a apresentar medidas para alterar o Novo Regime do Arrendamento Urbano, designadamente, a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e arrendatários, tendo em conta os grupos mais vulneráveis.

Aquela convicção e esta exigência motivaram a aprovação da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que alterou significativa e substancialmente todo o Regime do Arrendamento Urbano.

Em particular, conforme acabou por ficar vertido na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o plano de reforma do arrendamento introduziu medidas destinadas a:

- i) Ampliar as condições ao abrigo das quais pode ser efetuada a renegociação de arrendamentos habitacionais sem prazo, incluindo a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares em primeiro grau;
- ii) Introduzir um enquadramento para aumentar o acesso das famílias à habitação, eliminando gradualmente os mecanismos de controlo de rendas, tendo em conta os grupos mais vulneráveis;
- iii) Reduzir o pré-aviso de denúncia de arrendamento para os senhorios;
- iv) Prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objetivo de encurtar o prazo de despejo para três meses.

A implementação das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, e, bem assim, das alterações introduzidas, pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, ao regime de denúncia do contrato de arrendamento para demolição e realização de obras de remodelação ou restauro profundos começaram a criar a convicção de que tais alterações não tinham acautelado interesses atendíveis de arrendatários com contratos antigos, em especial, os fragilizados pela idade e deficiência.

Tal convicção motivou que todas as alterações posteriores, introduzidas pelas Leis n.ºs 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017 e 43/2017, ambas de 14 de junho, 64/2018, de 29 de outubro, e 13/2019, de 12 de fevereiro, foram no sentido de alargar os direitos dos arrendatários, restringindo, correspondentemente, os direitos dos senhorios.

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:

ANOTAÇÃO

- A nova redacção dos artigos enunciados no n.º 2 do artigo antecedente será transcrita na PARTE II desta compilação.

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:

ANOTAÇÃO

- A redacção dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE II desta compilação.

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:

ANOTAÇÃO

- A nova redacção dos artigos enunciados no artigo antecedente será transcrita na PARTE III desta compilação.

PARTE II
CÓDIGO CIVIL

REGIME DA LOCAÇÃO

(Artigos 1022.º a 1063.º)

REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

(Artigos 1064.º a 1113.º)

Republicação do Capítulo IV do Título II do Livro II do Código Civil

CAPÍTULO IV

Locação

SECÇÃO I

Disposições gerais

ARTIGO 1022.º

Noção

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

ARTIGO 1023.º

Arrendamento e aluguer

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

ARTIGO 1024.º

A locação como ato de administração

1 - A locação constitui, para o locador, um ato de administração ordinária, exceto quando for celebrada por prazo superior a seis anos.

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

ANOTAÇÃO

- A redação dada ao n.º 2 deste artigo decorre do disposto no Decreto-Lei n.º 64-A/2000, de 22 de abril, nos termos do qual deixou de ser exigida a escritura pública para todos os tipos de arrendamento.

ARTIGO 1025.º

Duração máxima

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

ARTIGO 1026.º

Prazo supletivo

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

ARTIGO 1027.º

Fim do contrato

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

ARTIGO ALTERADO PELO NOVO REGIME PERTENCENTE AO CAPÍTULO VI DO CÓDIGO CIVIL – REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

ARTIGO 1417.º

Princípio geral

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

2 - A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º.

ANOTAÇÃO

- A alteração introduzida ao nº 1 pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, foi no sentido de prever, também, a possibilidade de constituição da propriedade horizontal por “decisão administrativa”.

**ARTIGO ALTERADO PELO NOVO
REGIME PERTENCENTE AO
CAPÍTULO IX DO CÓDIGO CIVIL
– EFEITOS DO CASAMENTO
QUANTO ÀS PESSOAS E AOS BENS
DOS CÔNJUGES**

ARTIGO 1682.º-B

Disposição do direito ao arrendamento

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

- a) A resolução, a oposição à renovação ou a denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário;
- b) A revogação do arrendamento por mútuo consentimento;
- c) A cessão da posição de arrendatário;
- d) O subarrendamento ou empréstimo total ou parcial.

ANOTAÇÃO

- A redação da alínea a) foi alterada pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, por forma a acrescentar a referência à oposição à renovação.

PARTE III
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

REDAÇÃO DADA AOS ARTIGOS 212º,
629º, 861º, 862º, 863º, 864º, 865º E 866º
PELA LEI Nº 6/2006, DE 27/02, COM
AS ALTERAÇÕES EFETUADAS PELA
LEI Nº 31/2012, DE 14/08, E PELA
LEI Nº 41/2013, DE 26 DE JUNHO

ARTIGO 212.º

Espécies na distribuição

Na distribuição há as seguintes espécies:

- 1.ª Ações de processo comum;
- 2.ª Ações especiais para cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes de contratos e ações no âmbito do procedimento especial de despejo;
- 3.ª Ações de processo especial;
- 4.ª Divórcio e separação sem consentimento do outro cônjuge;
- 5.ª Execuções;
- 6.ª Execuções por custas, multas ou outras quantias contadas;
- 7.ª Inventários;
- 8.ª Processos especiais de insolvência;
- 9.ª Cartas precatórias ou rogatórias, recursos de conservadores, notários e outros funcionários, reclamações sobre a reforma de livros das conservatórias e quaisquer outros papéis não classificados;
- 10.ª Notificações avulsas, atos preparatórios, procedimentos cautelares e quaisquer diligências urgentes.

ANOTAÇÃO:

- Correspondente ao anterior artigo 222.º do CPC.

- Com a reforma introduzida pela Lei nº 41/2013, de 26 de junho, foi eliminada a distribuição das ações de processo sumário e sumaríssimo, bem como a distribuição das execuções comuns e das execuções por custas, multas ou outras quantias contadas, execuções especiais por alimentos e quaisquer outras que provenham de ações propostas no tribunal.
- Por outro lado, foi introduzida uma nova espécie na distribuição, respeitante à distribuição de notificações judiciais avulsas, atos preparatórios, procedimentos cautelares e quaisquer diligências urgentes.

ARTIGO 629.º

Decisões que admitem recurso

1 - O recurso ordinário só é admissível quando a causa tenha valor superior à alçada do tribunal de que se recorre e a decisão impugnada seja desfavorável ao recorrente em valor superior a metade da alçada desse tribunal, atendendo-se, em caso de fundada dúvida acerca do valor da sucumbência, somente ao valor da causa.

2 - Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso:

- a) Com fundamento na violação das regras de competência internacional, das regras de competência em razão da matéria ou da hierarquia, ou na ofensa de caso julgado;
- b) Das decisões respeitantes ao valor da causa ou dos incidentes, com o fundamento de que o seu valor excede a alçada do tribunal de que se recorre;
- c) Das decisões proferidas, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão fundamental de direito, contra jurisprudência uniformizada do Supremo Tribunal de Justiça;
- d) Do acórdão da Relação que esteja em contradição com outro, dessa ou de diferente Relação, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão fundamental de direito, e do qual não caiba recurso ordinário por motivo estranho à alçada do tribunal, salvo se tiver sido proferido acórdão de uniformização de jurisprudência com ele conforme.

3 - Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso para a Relação:

- a) Nas ações em que se aprecie a validade, a subsistência ou a cessação de contratos de arrendamento, com exceção dos arren-

PARTE IV
FISCALIDADE

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

Nova redação (artigos 9.º e 72.º)

ARTIGO 9.º

Rendimentos da categoria G

1 - Constituem incrementos patrimoniais, desde que não considerados rendimentos de outras categorias:

- a) as mais-valias, tal como definidas no artigo seguinte;
- b) as indemnizações que visem a reparação de danos não patrimoniais, excetuadas as fixadas por decisão judicial ou arbitral ou resultantes de acordo homologado judicialmente, de danos emergentes não comprovados e de lucros cessantes, considerando-se neste último caso como tais apenas as que se destinem a ressarcir os benefícios líquidos deixados de obter em consequência da lesão;
- c) importâncias auferidas em virtude da assunção de obrigações de não concorrência, independentemente da respetiva fonte ou título;
- d) acréscimos patrimoniais não justificados, determinados nos termos dos artigos 87.º, 88.º ou 89.º-A da lei geral tributária.
- e) as indemnizações devidas por renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis, com exceção das indemnizações legalmente devidas pela denúncia de contratos de arrendamento sem termo, relativos a imóveis que constituam habitação permanente do sujeito passivo, nos casos previstos no artigo 1101.º do Código Civil.

2 - *(Revogado).*

3 - São igualmente considerados incrementos patrimoniais aqueles a que se refere o n.º 5 do artigo 89.º-A da lei geral tributária.

4 - Os incrementos patrimoniais referidos nas alíneas b), c) e e) do n.º 1 constituem rendimento do ano em que são pagos ou colocados à disposição.

ANOTAÇÃO

- Redação atualizada de acordo com as recentes alterações introduzidas pelas Leis n.º 3/2019, de 9 de janeiro e n.º 119/2019, de 18 de setembro.

ARTIGO 72.º

Taxas especiais

1 - São tributados à taxa autónoma de 28%:

- a) as mais-valias previstas nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 10.º auferidas por não residentes em território português que não sejam imputáveis a estabelecimento estável nele situado;
- b) outros rendimentos auferidos por não residentes em território português que não sejam imputáveis a estabelecimento estável nele situado e que não sejam sujeitos a retenção na fonte às taxas liberatórias;
- c) o saldo positivo entre as mais-valias e menos-valias, resultante das operações previstas nas alíneas b), c), e), f), g) e h) do n.º 1 do artigo 10.º;
- d) os rendimentos de capitais, tal como são definidos no artigo 5.º, quando não sujeitos a retenção na fonte, nos termos do artigo anterior;
- e) os rendimentos prediais.

2 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco anos, é aplicada uma redução de dois pontos percentuais da respetiva taxa autónoma; e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de dois pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais.

3 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente celebrados com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais da respetiva taxa autónoma; e por cada

LEI Nº 3/2019, DE 9 DE JANEIRO

Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível

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 o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível.

ARTIGO 2.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Os artigos 9.º e 72.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual, adiante designado CIRS, passam a ter a seguinte redação:

«ARTIGO 9.º

[...]

1 - ...

a) ...;

- b) ...;
 - c) ...;
 - d) ...;
 - e) *As indemnizações devidas por renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis, com exceção das indemnizações legalmente devidas pela denúncia de contratos de arrendamento sem termo, relativos a imóveis que constituam habitação permanente do sujeito passivo, nos casos previstos no artigo 1101.º do Código Civil.*
- 2 - ...
 - 3 - ...
 - 4 - ...

ARTIGO 72.º

[...]

- 1 - ...
- 2 - *Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento com duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco anos é aplicada uma redução de dois pontos percentuais da respetiva taxa autónoma; e por cada renovação com igual duração é aplicada uma redução de dois pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais.*
- 3 - *Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento celebrados com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais da respetiva taxa autónoma; e por cada renovação com igual duração é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais.*
- 4 - *Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento com duração igual ou superior a dez anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de catorze pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.*
- 5 - *Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento com duração superior a 20 anos é aplicada uma redução de dezoito pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.*
- 6 - (Anterior n.º 2.)
- 7 - (Anterior n.º 3.)
- 8 - (Anterior n.º 4.)

PORTARIA N.º 110/2019, DE 12 DE ABRIL

Com o objetivo de estimular uma oferta de habitação para arrendamento habitacional que responda a necessidades de habitação de longo prazo em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar em situação de estabilidade, a Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, veio alterar o artigo 72.º do Código do IRS no sentido de criar condições favoráveis à celebração de novos contratos, ou à renovação de contratos existentes, por períodos longos, estabelecendo, assim, reduções da taxa autónoma de tributação do IRS prevista para os rendimentos prediais, em função da duração desses contratos de arrendamentos.

Considerando que o artigo 4.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, prevê a regulamentação dos termos em que se verificam as reduções de taxa previstas nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do IRS, na redação conferida por aquela lei, importa proceder ao respetivo enquadramento.

Assim:

Nos termos da alínea c) do artigo 199.º da Constituição e do artigo 4.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, manda o Governo, pelo Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais e pela Secretária de Estado da Habitação, o seguinte:

ARTIGO 1.º

Objeto

A presente portaria destina-se a regulamentar os termos e as condições previstas nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do Imposto sobre os Rendimentos das Pessoas Singulares, na redação que lhe foi conferida pelo artigo 2.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro.

ARTIGO 2.º**Comprovação dos pressupostos**

O direito à redução de taxa previsto nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do IRS depende da verificação dos respetivos pressupostos, devendo o titular dos rendimentos prediais dos contratos em causa, para efeito de comprovação dos mesmos:

- a) Observar a obrigação de comunicação do contrato de arrendamento e suas alterações, mediante a declaração modelo 2, para efeitos de imposto do selo;
- b) Comunicar à AT a identificação do contrato de arrendamento em causa, com data de início e respetiva duração, bem como comunicar as renovações contratuais subsequentes e respetiva duração, no Portal das Finanças, até 15 de fevereiro do ano seguinte;
- c) Comunicar à AT a data de cessação dos contratos de arrendamento abrangidos por este regime, bem como a indicação do respetivo motivo da cessação, no Portal das Finanças, até 15 de fevereiro do ano seguinte.

ARTIGO 3.º**Obrigação de comprovar os elementos das declarações**

Para efeitos do disposto no artigo 128.º do Código do IRS, os titulares dos contratos abrangidos por este regime de redução de taxa devem dispor, nomeadamente, de:

- a) Contrato de arrendamento que fundamenta o direito ao regime;
- b) Comprovativo de cumprimento da obrigação da modelo 2 e do respetivo pagamento do imposto do selo;
- c) Outros documentos comprovativos da existência da relação jurídica de arrendamento, nos casos de inexistência de contrato escrito;
- d) Comprovativo da cessação do contrato de arrendamento.

ARTIGO 4.º**Entrada em vigor e produção de efeitos**

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e produz efeitos a 1 de janeiro de 2019.

O Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, António Manuel Veiga dos Santos Mendonça Mendes, em 1 de abril de 2019. - A Secretária de Estado da Habitação, Ana Cláudia da Costa Pinho, em 29 de março de 2019.

CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

(Alteração ao Decreto-Lei
n.º 287/2003, de 12 de novembro)

CAPÍTULO III Regime Transitório

ARTIGO 15.º

Avaliação de prédios já inscritos na matriz

1 - *(Revogado.)*

2 - *(Revogado.)*

3 - *(Revogado.)*

4 - Será promovida uma avaliação geral dos prédios urbanos, no prazo máximo de 10 anos após a entrada em vigor do CIMI.

5 - Quando se proceder à avaliação geral dos prédios urbanos ou rústicos, será afectada para despesas do serviço de avaliações uma percentagem até 5, a fixar e regulamentar por portaria do Ministro das Finanças, do IMI cobrado nos anos em que se realizar aquela avaliação.

6 - *(Revogado.)*

7 - *(Revogado.)*

8 - *(Revogado.)*

9 - A avaliação geral referida nos números anteriores obedece ao disposto nos artigos 15.º-A a 15.º-P.

10 - Ficam abrangidos pela avaliação geral os prédios urbanos que em 1 de Dezembro de 2011 não tenham sido avaliados e em relação aos quais não tenha sido iniciado procedimento de avaliação, nos termos do CIMI.

ANOTAÇÃO

- Redação dada pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro.

ARTIGO 15.º-A

Princípios da avaliação geral

1 - A avaliação geral é promovida de acordo com os princípios gerais do procedimento tributário e os princípios técnicos da avaliação imobiliária.

2 - A avaliação geral é regida pelos princípios da legalidade, da simplicidade de termos e da celeridade do procedimento, da economia, da eficiência e da eficácia, no respeito pelas garantias dos contribuintes.

3 - Os peritos locais e os peritos avaliadores independentes actuam ao abrigo dos princípios da independência técnica, da imparcialidade e da responsabilidade, devendo interagir nos locais da situação dos prédios urbanos numa relação de proximidade com as populações, com recurso aos meios de informação ao seu dispor.

4 - As partes interessadas no procedimento de avaliação geral de prédio urbano devem agir de boa-fé e estão sujeitas a um dever de cooperação especial, prestando a assistência adequada e tempestiva e as informações necessárias à determinação do respectivo valor patrimonial tributário.

ANOTAÇÃO

- Aditado pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro.

ARTIGO 15.º-B

Administração operacional da avaliação geral

1 - A Direcção-Geral dos Impostos prossegue as atribuições de administração e gestão operacional da avaliação geral.

2 - A Direcção-Geral de Informática e Apoio aos Serviços Tributários e Aduaneiros prossegue as atribuições de implementação e gestão das infra-estruturas tecnológicas da avaliação geral e de prestação de apoio técnico à gestão dos sistemas de informação.

3 - À Direcção de Serviços das Avaliações compete o planeamento, o acompanhamento e o controlo da avaliação geral, coordenando a actividade dos peritos locais e prestando-lhes o apoio técnico necessário.

CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

ARTIGO 61.º Constituição da CNAPU

1 - A CNAPU é constituída por:

- a) Director-Geral dos Impostos, que preside, podendo delegar no subdirector-geral responsável pelo departamento de gestão tributária competente;
- b) Dois vogais indicados pelo Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação;
- c) Dois vogais indicados pela Associação Nacional dos Municípios Portugueses;
- d) Dois vogais indicados pela Direcção-Geral dos Impostos, sendo um secretário;
- e) Um vogal indicado pelo Instituto Geográfico Português;
- f) Um vogal indicado pelas associações de proprietários;
- g) Um vogal indicado pelas associações de inquilinos;
- h) Um vogal indicado pelas associações de construtores;
- i) Um vogal indicado pelas associações de empresas de promoção e de mediação imobiliária;
- j) Um vogal indicado pelos organismos representativos dos avaliadores.

2 - Se as entidades referidas nas alíneas f) e i) do número anterior não chegarem a acordo quanto aos vogais que lhes compete indicar, é proposto pelo presidente um vogal de entre os indicados por cada uma daquelas entidades.

3 - Os membros da CNAPU são nomeados pelo Ministro das Finanças.

ANOTAÇÃO

- Foi introduzida a alínea g), pelo que a Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) passa a ser, também, constituída por um vogal indicado pelas associações de inquilinos.

ARTIGO 112º

Taxas

1 - As taxas do imposto municipal sobre imóveis são as seguintes:

- a) Prédios rústicos: 0,8%;
- b) *(Revogada.)*
- c) Prédios urbanos – de 0,3% a 0,45%.

2 - Tratando-se de prédios constituídos por parte rústica e urbana, aplica-se ao valor patrimonial tributário de cada parte a respectiva taxa.

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

4 - Para os prédios que sejam propriedade de entidades que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável, constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, a taxa do imposto é de 7,5 %.

5 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, fixam a taxa a aplicar em cada ano, dentro dos intervalos previstos na alínea c) do n.º 1, podendo esta ser fixada por freguesia.

6 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.

7 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior.

8 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados,

ALTERAÇÃO AO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Nova redação (artigo 44.º)

ARTIGO 44.º

Isenções

- 1 - Estão isentos de imposto municipal sobre imóveis:
- a) Os Estados estrangeiros, quanto aos prédios destinados às respectivas representações diplomáticas ou consulares, quando haja reciprocidade;
 - b) As instituições de segurança social e de previdência, a que se referem artigos 115.º e 126.º da Lei n.º 32/2002, de 20 de Dezembro, quanto aos prédios ou partes de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;
 - c) As associações ou organizações de qualquer religião ou culto às quais seja reconhecida personalidade jurídica, quanto aos templos ou edifícios exclusivamente destinados ao culto ou à realização de fins não económicos com este directamente relacionados;
 - d) As associações sindicais e as associações de agricultores, de comerciantes, de industriais e de profissionais independentes, quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;
 - e) As pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e as de mera utilidade pública, quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;
 - f) As instituições particulares de solidariedade social e as pessoas colectivas a elas legalmente equiparadas, quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos

- seus fins, salvo no que respeita às misericórdias, caso em que o benefício abrange quaisquer imóveis de que sejam proprietárias;
- g) As entidades licenciadas ou que venham a ser licenciadas para operar no âmbito institucional da Zona Franca da Madeira e da Zona Franca da ilha de Santa Maria, quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;
 - h) Os estabelecimentos de ensino particular integrados no sistema educativo, quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;
 - i) As associações desportivas e as associações juvenis legalmente constituídas, quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;
 - j) Os prédios ou parte de prédios cedidos gratuitamente pelos respectivos proprietários, usufrutuários ou superficiários a entidades públicas isentas de imposto municipal sobre imóveis enumeradas no artigo 11.º do respectivo Código, ou a entidades referidas nas alíneas anteriores, para o prosseguimento directo dos respectivos fins;
 - l) As sociedades de capitais exclusivamente públicos, quanto aos prédios cedidos a qualquer título ao Estado ou a outras entidades públicas, no exercício de uma actividade de interesse público;
 - m) As colectividades de cultura e recreio, as organizações não governamentais e outro tipo de associações não lucrativas, a quem tenha sido reconhecida utilidade pública, relativamente aos prédios utilizados como sedes destas entidades, e mediante deliberação da assembleia municipal da autarquia onde os mesmos se situem, nos termos previstos pelo n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro;
 - n) Os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável;
 - o) As entidades públicas empresariais responsáveis pela rede pública de escolas, quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente ou indirectamente à realização dos seus fins;
 - p) Os prédios exclusivamente afetos à atividade de abastecimento público de água às populações, de saneamento de águas residuais urbanas e de sistemas municipais de gestão de resíduos urbanos;

PARTE V
CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL

ALTERAÇÃO AO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL

ARTIGO 5.º

Oponibilidade a terceiros

1 - Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo.

2 - Excetuam-se do disposto no número anterior:

- a) A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º;
- b) As servidões aparentes;
- c) Os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.

3 - A falta de registo não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promovê-lo, nem pelos herdeiros destes.

4 - Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.

5 - Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado.

ANOTAÇÃO

- O n.º 5 tem a redação da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (artigo 8.º).
- Com o aditamento deste n.º 5 o legislador clarifica que, no contrato de arrendamento com duração superior a 6 anos e não superior a 30 anos, não registado, embora totalmente válido "inter partes", o período para além dos 6 anos não é oponível a terceiros.
- Terceiros, para efeitos do disposto neste artigo, são os adquirentes de boa-fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa (Ac. Unificador de Jurisprudência n.º 3/99 do STJ, de 18-5-99; DR, I-A, de 10-7-1999).

PARTE VI
DIPLOMAS COMPLEMENTARES

LEI N.º 30/2018, DE 16 DE JULHO

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

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 um 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, procedendo nestes casos à suspensão temporária dos prazos de oposição à renovação e de denúncia pelos senhorios de contratos de arrendamento.

ARTIGO 2.º

Âmbito

A presente lei aplica-se aos contratos de arrendamento para habitação cujo arrendatário, à data da entrada em vigor da mesma, resida há mais de 15 anos no locado e tenha ou idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.

ARTIGO 3.º

Denúncia ou oposição à renovação do contrato pelo senhorio

1 - Nos contratos abrangidos pela presente lei e durante o prazo estabelecido no artigo 6.º, o senhorio só pode opor-se à renovação, ou

proceder à denúncia, do contrato de arrendamento nas situações previstas na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º

2 - Nos contratos abrangidos pela presente lei, ficam suspensas as denúncias já efetuadas pelo senhorio, nos termos das alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou a oposição à renovação deduzida pelo senhorio, quando a produção de efeitos dessas comunicações deva ocorrer durante a vigência da mesma.

ARTIGO 4.º

Suspensão de procedimento especial de despejo e de ação de despejo

No âmbito dos contratos abrangidos pela presente lei, quando tenha sido promovido procedimento especial de despejo ou a competente ação judicial de despejo com fundamento nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º do Código Civil, ou na sequência de oposição pelo senhorio à renovação, o juiz competente, conforme os casos, determina a suspensão da respetiva tramitação no balcão nacional do arrendamento ou a suspensão da instância.

ARTIGO 5.º

Exclusão do regime extraordinário e transitório

O disposto nos artigos anteriores não se aplica:

- a) Quando tenha havido lugar ao pagamento de indemnização ao arrendatário pela não renovação ou pela denúncia do contrato de arrendamento, ou quando tenha sido celebrado contrato envolvendo pagamento dessa indemnização, exceto se o arrendatário comunicar ao senhorio, no prazo previsto no artigo 6.º, a renúncia à referida indemnização, restituindo as quantias que para o efeito tenha recebido;
- b) Quando tenha sido determinada a extinção do contrato de arrendamento por decisão judicial transitada em julgado.

DECRETO-LEI Nº 266-B/2012, DE 31 DE DEZEMBRO

Aprova o regime de determinação do nível de conservação

COMENTÁRIO:

O presente diploma vem, em cumprimento do disposto no artigo 12º, alíneas a) e d), da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, adaptar as alterações introduzidas por esta Lei ao Regime do Arrendamento Urbano às matérias que eram reguladas pelos Decretos-Leis n.ºs 156/2006 e 161/2006, de 8 de Agosto.

No que ao Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, respeita, o legislador optou pela sua revogação, passando a matéria reguladora da determinação do coeficiente de conservação a ser regulada pelo presente diploma.

Os princípios orientadores, no que à determinação do coeficiente de conservação respeita, continuam a ser, no essencial, os antes previstos no diploma revogado, passando, todavia, o mesmo a ter aplicação a novas situações.

Com efeito, se antes o referido coeficiente era, apenas, aplicável ao arrendamento urbano, passa agora, também, a ser aplicado à reabilitação urbana e à conservação do edificado.

Também, relativamente ao Decreto-lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, o legislador optou pela sua revogação.

Todavia, apesar de a competência passar, agora, a ser, no essencial, da Câmara Municipal competente e, em certas circunstâncias, de empresa do setor empresarial local ou sociedade de reabilitação urbana, prevê-se a possibilidade de as Comissões Arbitrais Municipais, criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, agora revogado, exercerem, transitoriamente, pelo período de cinco anos, as funções atribuídas pelo presente diploma aos Municípios.

Neste caso, ou seja, se os municípios decidirem manter as Comissões Arbitrais Municipais em funções, o exercício das suas competências continua a reger-se,

em tudo o que não contrarie o presente diploma, pelos artigos 2º a 12º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, pelo que, apesar de revogado, parte das suas disposições continuam a ter aplicação.

Por outro lado, prevê, ainda, este diploma que os elementos do imóvel a avaliar para efeitos nele disposto e, bem assim, os critérios dessa avaliação, a forma de cálculo do nível de conservação e os procedimentos necessários à execução das suas previsões continuam a reger-se pelo disposto na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, até publicação de portaria que a substitua.

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 da denúncia pelo senhorio do contrato de duração indeterminada para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado. A disciplina da mencionada denúncia é desenvolvida no Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, que foi, por sua vez, objeto de alteração pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-B/2012, de 12 de outubro.

No contexto abrangente dos objetivos da referida revisão, o mercado de arrendamento, bem como a reabilitação urbana, constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível e que, por isso, reclamaram um tratamento integrado. Nesta medida, a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, procedeu à alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Embora o mecanismo de atualização das rendas dos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, consagrado pela revisão do regime jurídico do arrendamento urbano operada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deixe de ter como pressuposto a existência de um nível de conservação do locado igual ou superior a 3, subsiste a necessidade de determinação

TABELA DE
CORRESPONDÊNCIAS

NRAU	RAU
Artigo 1.º - Objeto	Artigo novo
Artigo 2.º - Alteração ao Código Civil	Artigo novo
Artigo 3.º - Aditamento ao Código Civil	Artigo novo
Artigo 4.º - Alteração ao Código de Processo Civil	Artigo novo
Artigo 5.º - Aditamento ao Código de Processo Civil	Artigo novo
Artigo 6.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro	Artigo novo
Artigo 7.º - Alteração do CIMI	Artigo novo
Artigo 8.º - Alteração ao Código do Registo Predial	Artigo novo
Artigo 9.º - Forma da comunicação	Artigo novo
Artigo 10.º - Vicissitudes	Artigo novo
Artigo 11.º - Pluralidade de senhorios ou de arrendatários	Artigo novo
Artigo 12.º - Casa de morada de família	Artigo novo
Artigo 13.º - Legitimidade	Artigo novo
Artigo 13.º-A - Proibição de assédio	Artigo novo
Artigo 13.º-B - Intimação para tomar providências	Artigo novo
Artigo 14.º - Ação de despejo	Artigos 55.º, 56.º e 58.º
Artigo 14.º-A - Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas	Artigo novo
Artigo 15.º - Procedimento especial de despejo	Artigo novo
Artigo 15.º-A - Balcão Nacional do Arrendamento	Artigo novo
Artigo 15.º-B - Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo	Artigo novo
Artigo 15.º-C - Recusa do requerimento	Artigo novo
Artigo 15.º-D - Finalidade, conteúdo e efeito da notificação	Artigo novo
Artigo 15.º-E - Constituição de título para desocupação do locado	Artigo novo
Artigo 15.º-F - Oposição	Artigo novo
Artigo 15.º-G - Extinção do procedimento	Artigo novo
Artigo 15.º-H - Distribuição e termos posteriores	Artigo novo
Artigo 15.º-I - Audiência de julgamento e sentença	Artigo novo
Artigo 15.º-J - Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso	Artigo novo
Artigo 15.º-K - Destino dos Bens	Artigo novo
Artigo 15.º-L - Autorização judicial para entrada imediata no domicílio	Artigo novo

NRAU	RAU
Artigo 15.º-M - Suspensão da desocupação do locado	Artigo novo
Artigo 15.º-N - Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação	Artigo novo
Artigo 15.º-O - Termos do diferimento da desocupação	Artigo novo
Artigo 15.º-P - Impugnação do título para desocupação do locado	Artigo novo
Artigo 15.º-Q - Recurso da decisão judicial para desocupação do locado	Artigo novo
Artigo 15.º-R - Uso indevido ou abusivo do procedimento	Artigo novo
Artigo 15.º-S - Disposições finais	Artigo novo
Artigo 15.º-T - Injunção em matéria de arrendamento	Artigo novo
Artigo 15.º-U - Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento	Artigo novo
Artigo 16.º - Invocação de justo impedimento	Artigo novo
Artigo 17.º - Depósito das rendas	Artigo 22.º
Artigo 18.º - Termos do depósito	Artigo 23.º
Artigo 19.º - Notificação do senhorio	Artigo 24.º
Artigo 20.º - Depósitos posteriores	Artigo 25.º
Artigo 21.º - Impugnação do depósito	Artigo 26.º
Artigo 22.º - Levantamento do depósito pelo senhorio	Artigos 27.º e 28.º
Artigo 23.º - Falsidade da declaração	Artigo 29.º
Artigo 24.º - Coeficiente de actualização	Artigo 32.º, n.ºs 1 e 2
Artigo 25.º - Arredondamento	Artigo novo
Artigo 26.º - Regime	Artigo novo
Artigo 27.º - Âmbito	Artigo novo
Artigo 28.º - Regime	Artigo novo
Artigo 29.º - Benefeitorias	Artigos 39.º, 40.º e 41.º
Artigo 30.º - Iniciativa do senhorio	Artigo novo
Artigo 31.º - Resposta do arrendatário	Artigo novo
Artigo 32.º - Comprovação da alegação	Artigo novo
Artigo 33.º - Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio	Artigo novo
Artigo 34.º - Denúncia pelo arrendatário	Artigo novo
Artigo 35.º - Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA	Artigo novo
Artigo 36.º - Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%	Artigo novo

NRAU	RAU
Artigo 37.º - Valor da renda	Artigo novo
Artigo 38.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 39.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 40.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 41.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 42.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 43.º - <i>Revogado</i>	Artigo 33.º
Artigo 44.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 45.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 46.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 47.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 48.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 49.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 50.º - Iniciativa do senhorio	Artigo novo
Artigo 51.º - Resposta do arrendatário	Artigo novo
Artigo 52.º - Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio	Artigo novo
Artigo 53.º - Denúncia pelo arrendatário	Artigo novo
Artigo 54.º - Invocação de circunstâncias pela arrendatário	Artigo novo
Artigo 55.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 56.º - <i>Revogado</i>	
Artigo 57.º - Transmissão por morte no arrendamento para habitação	Artigo 85.º
Artigo 57.º-A - Transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição	Artigo novo
Artigo 58.º - Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais	Artigo 112.º
Artigo 59.º - Aplicação no tempo	Artigo novo
Artigo 60.º - Norma revogatória	Artigo novo
Artigo 61.º - Manutenção de regimes	Artigo novo
Artigo 62.º - Republicação	Artigo novo
Artigo 63.º - Autorização legislativa	Artigo novo
Artigo 64.º - Legislação complementar	Artigo novo
Artigo 65.º - Entrada em vigor	Artigo novo

CÓDIGO CIVIL	RAU
Artigo 1064.º - Âmbito	Artigo sem correspondência
Artigo 1065.º - Imóveis mobilados e acessórios	Artigo 74.º
Artigo 1066.º - Arrendamentos mistos	Artigo 2.º
Artigo 1067.º - Fim do contrato	Artigo 3.º
Artigo 1067º-A - Não discriminação no acesso ao arrendamento	Artigo novo
Artigo 1068.º - Comunicabilidade	Artigos 83.º, 84.º e 85.º
Artigo 1069.º - Forma	Artigo 7.º
Artigo 1070.º - Requisitos da celebração	Artigo sem correspondência
Artigo 1071.º - Limitações ao exercício do direito	Artigo sem correspondência
Artigo 1072.º - Uso efectivo do locado	Artigo 64.º, n.º 2
Artigo 1073.º - Deteriorações lícitas	Artigo 4.º
Artigo 1074.º - Obras	Artigos 11.º, 12.º e 13.º
Artigo 1075.º - Disposições gerais	Artigo 19.º, n.º 1 e 20.º
Artigo 1076.º - Antecipação de rendas	Artigo 21.º (parcialmente)
Artigo 1077.º - Atualização de rendas	Artigos 30.º e seguintes
Artigo 1078.º - Encargos e despesas	Artigos 40.º, 41.º, 42.º e 43.º
Artigo 1079.º - Formas de cessação	Artigo 50.º
Artigo 1080.º - Imperatividade	Artigo 51.º (parcialmente)
Artigo 1081.º - Efeitos da cessação	Artigo 54.º
Artigo 1082.º - Revogação	Artigo 62.º
Artigo 1083.º - Fundamento da resolução	Artigos 63.º e 64.º
Artigo 1084.º - Modo de operar	Artigo sem correspondência
Artigo 1085.º - Caducidade do direito de resolução	Artigo 65.º
Artigo 1086.º - Cumulações	Artigo sem correspondência
Artigo 1087.º - Desocupação	Artigo sem correspondência

CÓDIGO CIVIL	RAU
Artigo 1088.º - Autorização do senhorio	Artigo 44.º
Artigo 1089.º - Caducidade	Artigo 45.º
Artigo 1090.º - Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário	Artigo 46.º
Artigo 1091.º - Regra geral	Artigo 47.º, n.º1
Artigo 1092.º - Indústrias domésticas	Artigo 75.º
Artigo 1093.º - Pessoas que podem residir no local arrendado	Artigo 76.º
Artigo 1094.º - Tipos de contratos	Artigo sem correspondência
Artigo 1095.º - Estipulação de prazo certo	Artigo 98.º
Artigo 1096.º - A renovação automática	Artigo 100.º
Artigo 1097.º - Oposição à renovação deduzida pelo senhorio	Artigo sem correspondência
Artigo 1098.º - Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário	Artigo sem correspondência
Artigo 1099.º - Princípio geral	Artigo sem correspondência
Artigo 1100.º - Denúncia pelo arrendatário	Artigo 68.º
Artigo 1101.º - Denúncia pelo senhorio	Artigos 69.º e 70.º
Artigo 1102.º - Denúncia para habitação	Artigo 71.º
Artigo 1103.º - Denúncia justificada	Artigo 72.º
Artigo 1104.º - Confirmação da denúncia	Artigo sem correspondência
Artigo 1105.º - Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge	Artigo 84.º
Artigo 1106.º - Transmissão por morte	Artigo 85.º
Artigo 1107.º - Comunicação	Artigo 89.º
Artigo 1108.º - Âmbito	Artigo 110.º
Artigo 1109.º - Locação de estabelecimento	Artigo 111.º
Artigo 1110.º - Duração, denúncia ou oposição à renovação	Artigos 117.º e 118.º
Artigo 1110.º-A - Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio	Artigo novo
Artigo 1111.º - Obras	Artigo 120.º
Artigo 1112.º - Transmissão da posição do arrendatário	Artigos 111.º e 115.º
Artigo 1113.º - Morte do arrendatário	Artigo 112.º

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PARTE I

O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

LEI N.º 13/2019, DE 12 DE FEVEREIRO

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

Artigo 1.º - Objeto.....	11
Artigo 2.º - Alteração ao Código Civil.....	12
Artigo 3.º - Aditamento ao Código Civil.....	12
Artigo 4.º - Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.....	12
Artigo 5.º - Aditamento à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.....	13
Artigo 6.º - Alteração sistemática à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.....	13
Artigo 7.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.....	13
Artigo 8.º - Aditamento ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.....	14
Artigo 9.º - Alteração sistemática ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.....	14
Artigo 10.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto.....	14
Artigo 11.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho.....	15
Artigo 12.º - Norma revogatória.....	15
Artigo 13.º - Norma repristinatória.....	15
Artigo 14.º - Disposição transitória.....	16
Artigo 15.º - Legislação complementar.....	16
Artigo 16.º - Entrada em vigor.....	17

LEI N.º 12/2019, DE 12 DE FEVEREIRO

Proíbe e pune o assédio no arrendamento

Artigo 1.º - Objeto.....	20
Artigo 2.º - Aditamento ao Novo Regime do Arrendamento Urbano.....	20
Artigo 3.º - Alterações à sistemática do Novo Regime do Arrendamento Urbano.....	20
Artigo 4.º - Entrada em vigor.....	20

LEI N.º 43/2017, DE 14 DE JUNHO

Altera o Código Civil, 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

Artigo 1.º - Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.....	23
Artigo 2.º - Aditamento à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.....	24
Artigo 3.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.....	24

Artigo 4.º - Aditamento ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto	24
Artigo 5.º - Alteração ao Código Civil	25
Artigo 6.º - Norma revogatória	26
Artigo 7.º - Republicação	26
Artigo 8.º - Entrada em vigor	26

LEI N.º 42/2017, DE 14 DE JUNHO

Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local

Artigo 1.º - Objeto	29
Artigo 2.º - Definições	29
Artigo 3.º - Proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local	30
Artigo 4.º - Critérios para o reconhecimento do interesse histórico e cultural ou social local	31
Artigo 5.º - Regulamentos municipais de reconhecimento	33
Artigo 6.º - Procedimento de reconhecimento	33
Artigo 7.º - Medidas de proteção	34
Artigo 8.º - Procedimento administrativo	35
Artigo 9.º - Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro	35
Artigo 10.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto	36
Artigo 11.º - Aditamento ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto	36
Artigo 12.º - Regiões autónomas	36
Artigo 13.º - Disposições transitórias	37
Artigo 14.º - Entrada em vigor	37

LEI N.º 79/2014, DE 19 DE DEZEMBRO

Revê o regime jurídico do arrendamento urbano

Artigo 1.º - Objeto	39
Artigo 2.º - Alteração ao Código Civil	40
Artigo 3.º - Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro	41
Artigo 4.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto	41
Artigo 5.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto	41
Artigo 6.º - Disposição transitória	41
Artigo 7.º - Norma revogatória	43
Artigo 8.º - Republicação	43
Artigo 9.º - Entrada em vigor	43

LEI N.º 31/2012, DE 14 DE AGOSTO

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

Artigo 1.º - Objecto	45
Artigo 2.º - Alteração ao Código Civil	46
Artigo 3.º - Alteração ao Código de Processo Civil	46
Artigo 4.º - Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro	46
Artigo 5.º - Aditamento à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro	46
Artigo 6.º - Alteração à organização sistemática da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro	47
Artigo 7.º - Contagem dos prazos	47
Artigo 8.º - Tributação de rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares	48

Artigo 9.º - Alteração do Estatuto dos Benefícios Fiscais	48
Artigo 10.º - Contrato de seguro de renda.....	48
Artigo 11.º - Disposição transitória	49
Artigo 12.º - Legislação complementar	49
Artigo 13.º - Norma revogatória	50
Artigo 14.º - Republicação.....	50
Artigo 15.º - Entrada em vigor	50

LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO

Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

TÍTULO I - NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Artigo 1.º - Objecto	53
----------------------------	----

CAPÍTULO I - ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

Artigo 2.º - Alteração ao Código Civil.....	54
Artigo 3.º - Aditamento ao Código Civil	54
Artigo 4.º - Alteração ao Código de Processo Civil.....	54
Artigo 5.º - Aditamento ao Código de Processo Civil.....	55
Artigo 6.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro	55
Artigo 7.º - Alteração ao Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis	55
Artigo 8.º - Alteração ao Código do Registo Predial	56

CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES GERAIS

SECÇÃO I - COMUNICAÇÕES

Artigo 9.º - Forma da comunicação.....	58
Artigo 10.º - Vicissitudes.....	60
Artigo 11.º - Pluralidade de senhorios ou de arrendatários.....	61
Artigo 12.º - Casa de morada de família	62

SECÇÃO II - ASSOCIAÇÕES

Artigo 13.º - Legitimidade.....	64
---------------------------------	----

SECÇÃO III - ASSÉDIO NO ARRENDAMENTO

Artigo 13.º-A - Proibição de assédio.....	64
Artigo 13.º-B - Intimação para tomar providências.....	65

SECÇÃO IV - RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

SUBSECÇÃO I - AÇÕES JUDICIAIS

Artigo 14.º - Ação de despejo.....	67
Artigo 14.º-A - Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas	68

SUBSECÇÃO II - PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

Artigo 15.º - Procedimento especial de despejo	69
Artigo 15.º-A - Balcão nacional do arrendamento	72
Artigo 15.º-B - Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo	73
Artigo 15.º-C - Recusa do requerimento.....	74
Artigo 15.º-D - Finalidade, conteúdo e efeito da notificação	75
Artigo 15.º-E - Constituição de título para desocupação do locado.....	77
Artigo 15.º-F - Oposição	78
Artigo 15.º-G - Extinção do procedimento.....	79
Artigo 15.º-H - Distribuição e termos posteriores.....	79
Artigo 15.º- I - Audiência de julgamento e sentença	80
Artigo 15.º-J - Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso	81
Artigo 15.º-K - Destino dos bens.....	82

Artigo 15.º-L - Autorização judicial para entrada imediata no domicílio.....	83
Artigo 15.º-M - Suspensão da desocupação do locado.....	84
Artigo 15.º-N - Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação	85
Artigo 15.º-O - Termos do diferimento da desocupação	86
Artigo 15.º-P - Impugnação do título para desocupação do locado	87
Artigo 15.º-Q - Recurso da decisão judicial para desocupação do locado.....	88
Artigo 15.º-R - Uso indevido ou abusivo do procedimento	88
Artigo 15.º-S - Disposições finais.....	89
SUBSECÇÃO III - INJUNÇÃO	
Artigo 15.º-T - Injunção em matéria de arrendamento	91
Artigo 15.º-U - Serviço de injunção em matéria de arrendamento.....	92
SECÇÃO V - JUSTO IMPEDIMENTO	
Artigo 16.º - Invocação de justo impedimento.....	93
SECÇÃO VI - CONSIGNAÇÃO EM DEPÓSITO	
Artigo 17.º - Depósito das rendas	94
Artigo 18.º - Termos do depósito.....	95
Artigo 19.º - Notificação do senhorio	96
Artigo 20.º - Depósitos posteriores	96
Artigo 21.º - Impugnação do depósito.....	97
Artigo 22.º - Levantamento do depósito pelo senhorio	98
Artigo 23.º - Falsidade da declaração.....	99
SECÇÃO VII - DETERMINAÇÃO DA RENDA	
Artigo 24.º - Coeficiente de atualização	100
Artigo 25.º - Arredondamento.....	100
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	101
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.....	103
Artigo 28.º - Regime	104
Artigo 29.º - Benfeitorias	105
SECÇÃO II - ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO	
Artigo 30.º - Iniciativa do senhorio.....	107
Artigo 31.º - Resposta do arrendatário.....	108
Artigo 32.º - Comprovação da alegação	111
Artigo 33.º - Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio.....	111
Artigo 34.º - Denúncia pelo arrendatário.....	114
Artigo 35.º - Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA.....	114
Artigo 36.º - Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%	117

Artigo 37.º - Valor da renda	119
Artigo 38.º - Atualização faseada do valor da renda	120
Artigo 39.º - Atualização em dois anos	120
Artigo 40.º - Atualização em cinco anos	120
Artigo 41.º - Atualização em 10 anos.....	120
Artigo 42.º - Comunicação do senhorio ao serviço de finanças	120
Artigo 43.º - Aplicação da nova renda	120
Artigo 44.º - Comprovação da alegação	120
Artigo 45.º - Regime especial de faseamento	120
Artigo 46.º - Subsídio de renda	121
Artigo 47.º - Alteração de circunstâncias	121
Artigo 48.º - Direito a obras	121
Artigo 49.º - Comissão arbitral municipal	121

SECÇÃO III - ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL

Artigo 50.º - Iniciativa do senhorio.....	121
Artigo 51.º - Resposta do arrendatário.....	122
Artigo 52.º - Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio	124
Artigo 53.º - Denúncia pelo arrendatário.....	125
Artigo 54.º - Invocação de circunstâncias pelo arrendatário.....	125
Artigo 55.º - Resposta do arrendatário.....	127
Artigo 56.º - Atualização imediata da renda.....	127

SECÇÃO IV - TRANSMISSÃO

Artigo 57.º - Transmissão por morte no arrendamento para habitação.....	128
Artigo 57.º-A - Transmissão por morte no realojamento para habitação por obras ou demolição.....	130
Artigo 58.º - Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais.....	131

TÍTULO III - NORMAS FINAIS

Artigo 59.º - Aplicação no tempo	132
Artigo 60.º - Norma revogatória	132
Artigo 61.º - Manutenção de regimes	132
Artigo 62.º - Republicação.....	133
Artigo 63.º - Autorização legislativa	133
Artigo 64.º - Legislação complementar.....	134
Artigo 65.º - Entrada em vigor	135

PARTE II CÓDIGO CIVIL

REGIME DA LOCAÇÃO (ARTIGOS 1022.º A 1063.º) E REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (ARTIGOS 1064.º A 1113.º) REPUBLICAÇÃO DO CAPÍTULO IV DO TÍTULO II DO LIVRO II DO CÓDIGO CIVIL

CAPÍTULO IV - LOCAÇÃO

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1022.º - Noção.....	139
Artigo 1023.º - Arrendamento e aluguer.....	139
Artigo 1024.º - A locação como ato de administração.....	140
Artigo 1025.º - Duração máxima	140
Artigo 1026.º - Prazo supletivo.....	140

Artigo 1027.º - Fim do contrato	140
Artigo 1028.º - Pluralidade de fins	141
Artigo 1029.º - (<i>Revogado</i>)	141
Artigo 1030.º - Encargos da coisa locada.....	142
SECÇÃO II - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR	
Artigo 1031.º - Enumeração.....	142
Artigo 1032.º - Vício da coisa locada.....	142
Artigo 1033.º - Casos de irresponsabilidade do locador	142
Artigo 1034.º - Ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito.....	143
Artigo 1035.º - Anulabilidade por erro ou dolo	143
Artigo 1036.º - Reparações ou outras despesas urgentes.....	143
Artigo 1037.º - Atos que impedem ou diminuem o gozo da coisa.....	143
SECÇÃO III - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO	
SUBSECÇÃO I - DISPOSIÇÃO GERAL	
Artigo 1038.º - Enumeração.....	144
SUBSECÇÃO II - PAGAMENTO DA RENDA OU ALUGUER	
Artigo 1039.º - Tempo e lugar do pagamento.....	145
Artigo 1040.º - Redução da renda ou aluguer	145
Artigo 1041.º - Mora do locatário.....	146
Artigo 1042.º - Cessação da mora	147
SUBSECÇÃO III - RESTITUIÇÃO DA COISA LOCADA	
Artigo 1043.º - Dever de manutenção e restituição da coisa.....	147
Artigo 1044.º - Perda ou deterioração da coisa	148
Artigo 1045.º - Indemnização pelo atraso na restituição da coisa	148
Artigo 1046.º - Indemnização de despesas e levantamento de benfeitorias.....	148
SECÇÃO IV - RESOLUÇÃO E CADUCIDADE DO CONTRATO	
SUBSECÇÃO I - RESOLUÇÃO	
Artigo 1047.º - Resolução	149
Artigo 1048.º - Falta de pagamento da renda ou aluguer	150
Artigo 1049.º - Cedência do gozo da coisa	150
Artigo 1050.º - Resolução do contrato pelo locatário	151
SUBSECÇÃO II - CADUCIDADE	
Artigo 1051.º - Casos de caducidade.....	151
Artigo 1052.º - Exceções	152
Artigo 1053.º - Despejo do prédio	152
Artigo 1054.º - Renovação do contrato	152
Artigo 1055.º - Oposição à renovação	153
Artigo 1056.º - Outra causa de renovação.....	153
SECÇÃO V - TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL	
Artigo 1057.º - Transmissão da posição do locador	154
Artigo 1058.º - Liberação ou cessão de rendas ou alugueres	154
Artigo 1059.º - Transmissão da posição do locatário	154
SECÇÃO VI - SUBLOCAÇÃO	
Artigo 1060.º - Noção.....	154
Artigo 1061.º - Efeitos	155
Artigo 1062.º - Limite da renda ou aluguer	155
Artigo 1063.º - Direitos do locador em relação ao sublocatário.....	155

SECÇÃO VII - ARRENDAMENTO DE PRÉDIOS URBANOS	
SUBSECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	
Artigo 1064.º - Âmbito.....	156
Artigo 1065.º - Imóveis mobilados e acessórios	156
Artigo 1066.º - Arrendamentos mistos	157
Artigo 1067.º - Fim do contrato	157
Artigo 1067.º-A - Não discriminação no acesso ao arrendamento	158
Artigo 1068.º - Comunicabilidade.....	159
SUBSECÇÃO II - CELEBRAÇÃO	
Artigo 1069.º - Forma	160
Artigo 1070.º - Requisitos de celebração	160
SUBSECÇÃO III - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES	
DIVISÃO I - OBRIGAÇÕES NÃO PECUNIÁRIAS	
Artigo 1071.º - Limitações ao exercício do direito.....	161
Artigo 1072.º - Uso efetivo do locado	161
Artigo 1073.º - Deteriorações lícitas.....	162
Artigo 1074.º - Obras.....	162
DIVISÃO II - RENDA E ENCARGOS	
Artigo 1075.º - Disposições gerais.....	164
Artigo 1076.º - Antecipação de rendas	165
Artigo 1077.º - Atualização de rendas	165
Artigo 1078.º - Encargos e despesas.....	166
SUBSECÇÃO IV - CESSAÇÃO	
DIVISÃO I - DISPOSIÇÕES COMUNS	
Artigo 1079.º - Formas de cessação	168
Artigo 1080.º - Imperatividade	168
Artigo 1081.º - Efeitos da cessação	169
DIVISÃO II - CESSAÇÃO POR ACORDO ENTRE AS PARTES	
Artigo 1082.º - Revogação	170
DIVISÃO III - RESOLUÇÃO	
Artigo 1083.º - Fundamento da resolução.....	170
Artigo 1084.º - Modo de operar.....	173
Artigo 1085.º - Caducidade do direito de resolução	174
Artigo 1086.º - Cumulações.....	175
Artigo 1087.º - Desocupação	175
SUBSECÇÃO V - SUBARRENDAMENTO	
Artigo 1088.º - Autorização do senhorio.....	175
Artigo 1089.º - Caducidade	176
Artigo 1090.º - Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário.....	176
SUBSECÇÃO VI - DIREITO DE PREFERÊNCIA	
Artigo 1091.º - Regra geral	177
SUBSECÇÃO VII - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO	
DIVISÃO I - ÂMBITO DO CONTRATO	
Artigo 1092.º - Indústrias domésticas	179
Artigo 1093.º - Pessoas que podem residir no local arrendado	180

DIVISÃO II - DURAÇÃO	
Artigo 1094.º - Tipos de contratos	181
SUBDIVISÃO I - CONTRATO COM PRAZO CERTO	
Artigo 1095.º - Estipulação de prazo certo	182
Artigo 1096.º - Renovação automática	182
Artigo 1097.º - Oposição à renovação deduzida pelo senhorio	183
Artigo 1098.º - Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário	184
SUBDIVISÃO II - CONTRATO DE DURAÇÃO INDETERMINADA	
Artigo 1099.º - Princípio geral	187
Artigo 1100.º - Denúncia pelo arrendatário	187
Artigo 1101.º - Denúncia pelo senhorio	188
Artigo 1102.º - Denúncia para habitação	189
Artigo 1103.º - Denúncia justificada	190
Artigo 1104.º - Confirmação da denúncia	193
DIVISÃO III - TRANSMISSÃO	
Artigo 1105.º - Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge	194
Artigo 1106.º - Transmissão por morte	194
Artigo 1107.º - Comunicação	195
SUBSECÇÃO VIII - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS	
Artigo 1108.º - Âmbito	196
Artigo 1109.º - Locação de estabelecimento	197
Artigo 1110.º - Duração, denúncia ou oposição à renovação	197
Artigo 1110.º-A - Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio	198
Artigo 1111.º - Obras	199
Artigo 1112.º - Transmissão da posição do arrendatário	200
Artigo 1113.º - Morte do arrendatário	201
ARTIGO ALTERADO PELO NOVO REGIME PERTENCENTE AO CAPÍTULO VI DO CÓDIGO CIVIL – REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL	
Artigo 1417.º - Princípio geral	203
ARTIGO ALTERADO PELO NOVO REGIME PERTENCENTE AO CAPÍTULO IX DO CÓDIGO CIVIL – EFEITOS DO CASAMENTO QUANTO ÀS PESSOAS E AOS BENS DOS CÔNJUGES	
Artigo 1682.º-B - Disposição do direito ao arrendamento	204
PARTE III	
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL	
REDAÇÃO DADA AOS ARTIGOS 212º, 629º, 861º, 862º, 863º, 864º, 865º E 866º PELA LEI Nº 6/2006, DE 27/02, COM AS ALTERAÇÕES EFETUADAS PELA LEI Nº 31/2012, DE 14/08, E PELA LEI Nº 41/2013, DE 26 DE JUNHO	
Artigo 212.º - Espécies na distribuição	207
Artigo 629.º - Decisões que admitem recurso	208
Artigo 861.º - Entrega da coisa	209

Artigo 862.º - Execução para entrega de coisa imóvel arrendada	210
Artigo 863.º - Suspensão da execução	210
Artigo 864.º - Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação	211
Artigo 865.º - Termos do diferimento da desocupação	212
Artigo 866.º - Responsabilidade do exequente.....	213

PARTE IV FISCALIDADE

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

NOVA REDAÇÃO (Artigos 9.º e 72.º do CIRS)

Artigo 9.º - Rendimentos da categoria G.....	217
Artigo 72.º - Taxas especiais.....	218

LEI N.º 3/2019, DE 9 DE JANEIRO

Artigo 1.º - Objeto.....	222
Artigo 2.º - Alteração ao Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.....	222
Artigo 3.º - Programas de construção para renda acessível.....	224
Artigo 4.º - Regulamentação	225
Artigo 5.º - Entrada em vigor, aplicação no tempo e produção de efeitos	225

PORTARIA N.º 110/2019, DE 12 DE ABRIL

Artigo 1.º - Objeto.....	226
Artigo 2.º - Comprovação dos pressupostos	227
Artigo 3.º - Obrigação de comprovar os elementos das declarações	227
Artigo 4.º - Entrada em vigor e produção de efeitos	227

CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 287/2003, DE 12 DE NOVEMBRO)

CAPÍTULO III - REGIME TRANSITÓRIO

Artigo 15.º - Avaliação de prédios já inscritos na matriz.....	229
Artigo 15.º-A - Princípios da avaliação geral	230
Artigo 15.º-B - Administração operacional da avaliação geral	230
Artigo 15.º-C - Iniciativa do procedimento.....	231
Artigo 15.º-D - Valor patrimonial tributário.....	231
Artigo 15.º-E - Notificação do valor patrimonial tributário apurado na avaliação geral	232
Artigo 15.º-F - Segunda avaliação de prédios urbanos.....	233
Artigo 15.º-G - Impugnação	233
Artigo 15.º-H - Matriz predial.....	234
Artigo 15.º-I - Peritos locais da avaliação geral.....	234
Artigo 15.º-J - Peritos avaliadores independentes da avaliação geral	235
Artigo 15.º-L - Remunerações, impedimentos, posse e substituição dos peritos	235
Artigo 15.º-M - Financiamento da avaliação geral de prédios urbanos.....	235
Artigo 15.º-N - Prédios urbanos arrendados.....	236
Artigo 15.º-O - Regime de salvaguarda de prédios urbanos	238
Artigo 15.º-P - Direito subsidiário	239
Artigo 16.º - Atualização do valor patrimonial tributário	239
Artigo 17.º - Regime transitório para os prédios urbanos arrendados	240

**CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS
(ALTERAÇÃO AO CÓDIGO)**

Artigo 61.º - Constituição da CNAPU	242
Artigo 112º - Taxas.....	243

**ALTERAÇÃO AO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS
NOVA REDAÇÃO (Artigo 44º do EBF)**

Artigo 44.º - Isenções.....	247
-----------------------------	-----

**PARTE V
CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL**

ALTERAÇÃO AO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL

Artigo 5.º - Oponibilidade a terceiros	255
--	-----

**PARTE VI
DIPLOMAS COMPLEMENTARES**

Lei n.º 30/2018, de 16 de julho	
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	259
Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro	
Aprova o regime de determinação do nível de conservação.....	263
Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto (Artigos 1.º a 6.º)	
Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados	273
Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto	
Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.....	275
Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto	
Aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação	305
Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro	
Procede à adaptação à 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, do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração	327
Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto	
Aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração	335
Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto	
Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.....	341
Portaria n.º 226/2013, de 12 de julho	
Aprova os modelos de pedido de emissão da declaração e de declaração relativos ao rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar do arrendatário, estabelecendo ainda os procedimentos de entrega do pedido e de emissão da declaração.....	347

Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro	
Aprova a ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação de imóveis locados	357
Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro	
Procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do Procedimento Especial de Despejo	373
Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro	
Regulamenta vários aspetos do Procedimento Especial de Despejo	391
Portaria n.º 7/2013, de 10 de janeiro	
Composição do mapa de pessoal do Balcão Nacional do Arrendamento	429

PARTE VII DIPLOMAS CONEXOS

Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro	
Lei de Bases da Habitação	433
Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio	
Cria o Programa de Arrendamento Acessível (PAA)	469
Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho	
Regulamenta as candidaturas ao Programa de Arrendamento Acessível.....	491
Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho	
Limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível	497
Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho	
Regulamenta a inscrição de alojamentos no Programa de Arrendamento Acessível.....	505
Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio	
Regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível	511
Portaria n.º 179/2019, de 7 de junho	
Estabelece os requisitos imperativos das várias garantias aplicáveis às garantias de seguro de arrendamento acessível	525
Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto	
Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços	531
Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro	
Regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional	585
Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro	
Estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação	589
Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março	
Aprova a declaração modelo 2, o modelo do recibo eletrónico de quitação de rendas e a declaração modelo 44, previstos no Código do Imposto do Selo e no Código do IRS.....	615

TABELA DE CORRESPONDÊNCIAS

NRAU/RAU	651
Código Civil/RAU	654

Novo Regime do Arrendamento Urbano

COMENTÁRIOS E BREVES NOTAS

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, tem sido objeto de inúmeras e sucessivas alterações, entre as quais as mais recentemente introduzidas pelas Leis n.º 42/2017 e n.º 43/2017, ambas de 14 de junho, e pelas Leis n.º 12/2019 e n.º 13/2019, ambas de 12 de fevereiro.

A dispersão do regime por vários diplomas legais determinou a elaboração e organização da presente coletânea de legislação, que integra o Regime da Locação, o NRAU, essencialmente previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no Código Civil, bem como os diplomas que lhe são complementares e conexos.

Com o propósito de facilitar a compreensão destas matérias e o alcance das alterações decorrentes quer de legislação mais antiga quer da mais recente e acima mencionada, os autores efetuaram comentários iniciais a cada capítulo do NRAU e, ainda, breves notas aos respetivos artigos, na expectativa de que sejam úteis e auxiliem o leitor na interpretação das normas legais.



REDE DE SERVIÇOS
DE ADVOCACIA
DE LÍNGUA PORTUGUESA

RAPOSO SUSTIL, E ASSOCIADOS
RECONHECIDO DE ADVOCACIAÇÃO Nº 24



MANTELGAS MARTINS
& ASSOCIADOS

RECONHECIDO DE ADVOCACIAÇÃO Nº 24

