

MANTEIGAS MARTINS  
CARLOS NABAIS

CARLA SANTOS FREIRE  
JOSÉ M. RAIMUNDO

Novo Regime do  
**ARRENDAMENTO  
URBANO**

**ANOTADO E COMENTADO**

***3ª Edição***

**INCLUI:**

- > Regime da Locação
- > Regime do Arrendamento Urbano e Diplomas Complementares
- > Alteração ao Código de Processo Civil
- > Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
- > Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais
- > Alteração ao Código do Registo Predial
- > Balcão Nacional do Arrendamento

**VidaEconómica**



## NOTA PRÉVIA

As Leis n.º 30/2012 e n.º 31/2012, ambas de 14 de agosto, e, bem assim, o Decretos-Lei n.º 266-B/2012 e n.º 266-C/2012, ambos de 31 de dezembro, que vêm introduzir profundas e significativas alterações aos vários diplomas que, em conjunto, integram o Regime Jurídico do Arrendamento Urbano mantiveram, no essencial, formalmente, em vigor esses diplomas.

Assim, a compilação dos diplomas que integram o Novo Regime do Arrendamento Urbano, com breves notas e comentários dos autores, inicia-se pela Lei n.º 31/2012, seguindo-se-lhe 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 redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, os Decretos-Lei n.º 158/2006 e n.º 160/2006, ambos de 8 de agosto, com as alterações que lhe foram introduzida 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, 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.*

**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:

## ANOTAÇÃO

---

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

### ARTIGO 6.º

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

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

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

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

- a) A secção II passa a denominar -se «Arrendamento para habitação», deixando de estar dividida em subsecções e sendo composta pelos artigos 30.º a 49.º;
- b) A anterior subsecção II da secção II passa a constituir a secção III, mantendo a epígrafe «Arrendamento para fim não habitacional» e sendo composta pelos artigos 50.º a 56.º;
- c) A anterior secção III passa a constituir a secção IV, mantendo a epígrafe «Transmissão» e continuando a ser composta pelos artigos 57.º e 58.º

## ANOTAÇÃO

---

- Retificado pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro.

### ARTIGO 7.º

#### **Contagem dos prazos**

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

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

**ARTIGO 8.º****Tributação de rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares**

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

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

**ARTIGO 9.º****Alteração do Estatuto dos Benefícios Fiscais**

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

**ANOTAÇÃO**

---

- A redação do artigo enunciado no artigo antecedente será transcrita na PARTE – IV desta compilação.

**ARTIGO 10.º****Contrato de seguro de renda**

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

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

- a) O contrato de seguro de renda tem como objeto principal a cobertura do risco de incumprimento pelo arrendatário da obrigação do pagamento de um certo número de rendas ao proprietário;
- b) As partes no contrato de seguro de renda podem acordar na cobertura adicional de outros riscos para o proprietário relativos ao arrendamento, designadamente os danos causados pelo arrendatário no imóvel arrendado e os custos e encargos a incorrer

pelo proprietário com o eventual procedimento de despejo do arrendatário e com o ressarcimento de rendas e indemnizações eventualmente devidas;

- c) O contrato de seguro de renda é disponibilizado por empresas de seguro devidamente autorizadas;
- d) O seguro de renda pode ser contratado como seguro individual ou de grupo.

#### ARTIGO 11.º

#### **Disposição transitória**

1- Os senhorios que tenham iniciado a atualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, e da respetiva legislação complementar, podem optar pela continuação da aplicação do referido regime se, no momento da entrada em vigor da presente lei, se verificar uma das seguintes situações:

- a) O período de atualização faseada do valor da renda, em 2, 5 ou 10 anos, se encontre a decorrer;
- b) Estiverem verificados os pressupostos previstos nos artigos 35.º ou 52.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação originária, consoante se trate de arrendamento para habitação ou para fim não habitacional.

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

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

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

#### ARTIGO 12.º

#### **Legislação complementar**

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

- a) Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação;
- b) Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda;
- c) Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração;
- d) Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, que aprova e regula as comissões arbitrais municipais.

#### ARTIGO 13.º

##### **Norma revogatória**

São revogados:

- a) O n.º 3 do artigo 1095.º, o n.º 2 do artigo 1102.º e o artigo 1104.º do Código Civil;
- b) A alínea *a)* do n.º 1 do artigo 930.º-B, a alínea *a)* do n.º 2 do artigo 930.º-C e o n.º 3 do artigo 930.º-D do Código de Processo Civil;
- c) O n.º 6 do artigo 26.º e os artigos 38.º a 49.º, 55.º e 56.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 11.º da presente lei.

#### ARTIGO 14.º

##### **Republicação**

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

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

#### ARTIGO 15.º

##### **Entrada em vigor**

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

**LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO,  
COM AS ALTERAÇÕES E ADITAMENTO  
INTRODUZIDAS PELA LEI N.º 31/2012,  
DE 14 DE AGOSTO (ARTIGO 1.º A 65.º)  
E DECLARAÇÃO DE RETIFICAÇÃO  
N.º 59-A/2012, DE 12 DE OUTUBRO**

**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-Lei ns.º 275/95, 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 inquilinos 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 quando 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, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, 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 altera 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 rescisão 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.

## 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 nova 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.

**ARTIGO 5.º****Aditamento ao Código de Processo Civil**

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

**ANOTAÇÃO**

---

- Os artigos ora aditados serão transcritos na PARTE – III desta compilação.

**ARTIGO 6.º****Alteração ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro**

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

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

**ANOTAÇÃO**

---

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

**ARTIGO 7.º****Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis**

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

**ANOTAÇÃO**

---

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

**ARTIGO 8.º****Alteração ao Código do Registo Predial**

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

**ANOTAÇÃO**

---

- A nova redacção do artigo enunciado no artigo antecedente será transcrita na PARTE – V desta compilação.

**CAPÍTULO II****Disposições gerais****SECÇÃO I****Comunicações****COMENTÁRIO:**

Com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 institui-se como regra geral a de que todas as comunicações relativas à cessação do contrato, atualização da renda e obras deverão ser realizadas por escrito e assinadas pelo declarante e expedidas através de carta registada com aviso de receção, remetidas para o local arrendado, caso se dirijam ao arrendatário, e para o endereço constante do contrato de arrendamento, caso sejam dirigidas ao senhorio.

A regra geral a que se alude no parágrafo anterior tem como exceção as comunicações efetuadas pelo senhorio destinadas à cessação do contrato por resolução, nos termos do nº 2 (anterior nº 1) do art. 1084º do Código Civil, necessariamente efetuadas por notificação judicial avulsa ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução.

A Lei n.º 31/2012 veio introduzir uma alteração à exceção referente às comunicações para cessão do contrato por resolução ao permitir que a mesma, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, sejam efetuadas nos termos da regra geral, ou seja, por carta registada com aviso de receção.

As vicissitudes das comunicações merecem um tratamento muito específico, que atende ao resultado pretendido.

A pluralidade de senhorios ou de arrendatários provoca alterações na forma da comunicação.

## ARTIGO 9.º

### Forma da comunicação

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

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

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

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

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

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

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

- a) Notificação avulsa;
- b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado

# ÍNDICE SISTEMÁTICO

## PARTE I

### O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

#### LEI N.º 31/2012, DE 14 DE AGOSTO

Artigo 1.º - Objeto .....	11
Artigo 2.º - Alteração ao Código Civil .....	12
Artigo 3.º - Alteração ao Código de Processo 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 .....	12
Artigo 6.º - Alteração à organização sistemática da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro .....	13
Artigo 7.º - Contagem dos prazos .....	13
Artigo 8.º - Tributação de rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares.....	14
Artigo 9.º - Alteração do Estatuto dos Benefícios Fiscais .....	14
Artigo 10.º - Contrato de seguro de renda .....	14
Artigo 11.º - Disposições transitórias .....	15
Artigo 12.º - Legislação complementar .....	15
Artigo 13.º - Norma revogatória .....	16
Artigo 14.º - Republicação .....	16
Artigo 15.º - Entrada em vigor .....	16

#### LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO

##### TÍTULO I - NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Artigo 1.º - Objecto .....	19
----------------------------	----

## CAPÍTULO I - ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

Artigo 2.º - Alteração ao Código Civil .....	19
Artigo 3.º - Aditamento ao Código Civil .....	19
Artigo 4.º - Alteração ao Código de Processo Civil .....	20
Artigo 5.º - Aditamento ao Código de Processo Civil .....	20
Artigo 6.º - Alteração ao Decreto-lei n.º 287/2003, de 12 de novembro .....	20
Artigo 7.º - Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis .....	21
Artigo 8.º - Alteração ao Código do Registo Predial .....	21

## CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES GERAIS

## SECÇÃO I - COMUNICAÇÕES

Artigo 9.º - Forma da Comunicação .....	22
Artigo 10.º - Vicissitudes .....	23
Artigo 11.º - Pluralidades de senhorios ou de arrendatários .....	25
Artigo 12.º - Casa de morada de família .....	26

## SECÇÃO II - ASSOCIAÇÕES

Artigo 13.º - Legitimidade .....	27
----------------------------------	----

## SECÇÃO III - DESPEJO

## SUBSECÇÃO I - ACÇÕES JUDICIAIS

Artigo 14.º - Ação de despejo .....	29
Artigo 14.º-A - Título para pagamento de rendas, encargos ou despesas .....	30

## SUBSECÇÃO II - PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

Artigo 15.º - Procedimento especial de despejo .....	30
Artigo 15.º-A - Balcão Nacional do Arrendamento .....	33
Artigo 15.º-B - Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo .....	33
Artigo 15.º-C - Recusa do requerimento .....	35
Artigo 15.º-D - Finalidade, conteúdo e efeito da notificação .....	36
Artigo 15.º-E - Constituição de título para desocupação do locado ..	38

---

Artigo 15.º-F - Oposição .....	39
Artigo 15.º-G - Extinção do procedimento .....	40
Artigo 15.º-H - Distribuição e termos posteriores .....	40
Artigo 15.º-I - Audiência de julgamento e sentença .....	41
Artigo 15.º-J - Desocupação do locado e pagamento das rendas em atraso .....	41
Artigo 15.º-K - Destino dos bens .....	43
Artigo 15.º-L - Autorização judicial para entrada imediata no domicílio .....	43
Artigo 15.º-M - Suspensão da desocupação do locado .....	44
Artigo 15.º-N - Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação.....	46
Artigo 15.º-O - Termos do deferimento da desocupação .....	47
Artigo 15.º-P - Impugnação do título para desocupação do locado .	48
Artigo 15.º-Q - Recurso da decisão judicial para desocupação do locado .....	48
Artigo 15.º-R - Uso indevido ou abusivo do procedimento .....	49
Artigo 15.º-S - Disposições finais .....	50

#### SECÇÃO IV - JUSTO IMPEDIMENTO

Artigo 16.º - Invocação de justo impedimento .....	51
--	----

#### SECÇÃO V - CONSIGNAÇÃO EM DEPÓSITO

Artigo 17.º - Depósito das rendas .....	52
Artigo 18.º - Termos do depósito .....	53
Artigo 19.º - Notificação do senhorio .....	54
Artigo 20.º - Depósitos posteriores .....	55
Artigo 21.º - Impugnação do depósito .....	55
Artigo 22.º - Levantamento do depósito pelo senhorio .....	56
Artigo 23.º - Falsidade da declaração .....	57

#### SECÇÃO VI - DETERMINAÇÃO DA RENDA

Artigo 24.º - Coeficiente de atualização .....	58
Artigo 25.º - Arredondamento .....	59

## 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 .....	59
----------------------------	----

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 .....	61
Artigo 28.º - Regime .....	62
Artigo 29.º - Benfeitorias .....	63

## SECÇÃO II- ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

Artigo 30.º - Iniciativa do senhorio .....	66
Artigo 31.º - Resposta do arrendatário .....	66
Artigo 32.º - Comprovação da alegação .....	68
Artigo 33.º - Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio ..	69
Artigo 34.º - Denúncia pelo arrendatário .....	71
Artigo 35.º - Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA .....	72
Artigo 36.º - Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60% ..	73
Artigo 37.º - Valor da Renda .....	75
Artigo 38.º - Atualização faseada do valor da renda (Revogado) .....	75
Artigo 39.º - Atualização em dois anos (Revogado) .....	75
Artigo 40.º - Atualização em cinco anos (Revogado) .....	75
Artigo 41.º - Atualização em 10 anos (Revogado) .....	76
Artigo 42.º - Comunicação do senhorio ao serviço de finanças (Revogado) .....	76
Artigo 43.º - Aplicação da nova renda (Revogado) .....	76
Artigo 44.º - Comprovação da alegação (Revogado) .....	76
Artigo 45.º - Regime especial e faseamento (Revogado) .....	76

Artigo 46.º - Subsídio de renda (Revogado) .....	76
Artigo 47.º - Alteração de circunstâncias (Revogado) .....	76
Artigo 48.º - Direito a obras (Revogado) .....	76
Artigo 49.º - Comissão Arbitral Municipal (Revogado) .....	77

### SECÇÃO III - ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL

Artigo 50.º - Iniciativa do senhorio.....	77
Artigo 51.º - Resposta do arrendatário .....	77
Artigo 52.º - Oposição pelo arrendatário e denúncia pelo senhorio .	79
Artigo 53.º - Denúncia pelo arrendatário .....	79
Artigo 54.º - Microentidade e associação privada sem fins lucrativos	80
Artigo 55.º - Resposta do arrendatário (Revogado) .....	81
Artigo 56.º - Atualização imediata da renda (Revogado) .....	81

### SECÇÃO IV - TRANSMISSÃO

Artigo 57.º - Transmissão por morte no arrendamento para habitação .....	81
Artigo 58.º - Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais .....	83

### TÍTULO III - NORMAS FINAIS

Artigo 59.º - Aplicação no tempo .....	84
Artigo 60.º - Norma revogatória .....	85
Artigo 61.º - Manutenção de regimes .....	85
Artigo 62.º - Republicação .....	85
Artigo 63.º - Autorização legislativa .....	85
Artigo 64.º - Legislação complementar .....	87
Artigo 65.º - Entrada em vigor .....	87

**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 .....	92
Artigo 1023.º - Arrendamento e aluguer .....	92
Artigo 1024.º - A locação como ato de administração .....	92
Artigo 1025.º - Duração máxima .....	93
Artigo 1026.º - Prazo supletivo .....	93
Artigo 1027.º - Fim do contrato .....	93
Artigo 1028.º - Pluralidade de fins .....	93
Artigo 1029.º - Exigência de escritura pública (revogado) .....	94
Artigo 1030.º - Encargos da coisa locada .....	94

**SECÇÃO II - OBRIGAÇÃO DO LOCADOR**

Artigo 1031.º - Enumeração .....	94
Artigo 1032.º - Vício da coisa locada .....	94
Artigo 1033.º - Casos de irresponsabilidade do locador .....	95
Artigo 1034.º - Ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito .....	95
Artigo 1035.º - Anulabilidade por erro ou dolo .....	95
Artigo 1036.º - Reparações ou outras despesas urgentes .....	96
Artigo 1037.º - Atos que impedem ou diminuem o gozo da coisa .....	96

**SECÇÃO III - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**SUBSECÇÃO I - DISPOSIÇÃO GERAL**

Artigo 1038.º - Enumeração .....	96
----------------------------------	----

**SUBSECÇÃO II - PAGAMENTO DA RENDA OU ALUGUER**

Artigo 1039.º - Tempo e lugar do pagamento .....	97
Artigo 1040.º - Redução da renda ou aluguer .....	98

Artigo 1041.º - Mora do locatário .....	98
Artigo 1042.º - Cessação da mora .....	99

### SUBSECÇÃO III - RESTITUIÇÃO DA COISA LOCADA

Artigo 1043.º - Dever de manutenção e restituição da coisa.....	99
Artigo 1044.º - Perda ou deterioração da coisa .....	100
Artigo 1045.º - Indemnização pelo atraso na restituição da coisa ..	100
Artigo 1046.º - Indemnização de despesas e levantamento de benfeitorias .....	100

### SECÇÃO IV - RESOLUÇÃO E CADUCIDADE DO CONTRATO

#### SUBSECÇÃO I - RESOLUÇÃO

Artigo 1047.º - Resolução .....	101
Artigo 1048.º - Falta de pagamento da renda ou aluguer .....	102
Artigo 1049.º - Cedência do gozo da coisa .....	102
Artigo 1050.º - Resolução do contrato pelo locatário .....	103

#### SUBSECÇÃO II - CADUCIDADE

Artigo 1051.º - Casos de caducidade .....	103
Artigo 1052.º - Exceções .....	104
Artigo 1053.º - Despejo do prédio .....	104
Artigo 1054.º - Renovação do contrato .....	104
Artigo 1055.º - Oposição à renovação .....	105
Artigo 1056.º - Outra causa de renovação .....	105

#### SECÇÃO V - TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

Artigo 1057.º - Transmissão da posição do locador .....	106
Artigo 1058.º - Liberação ou cessão de rendas ou alugueres .....	106
Artigo 1059.º - Transmissão da posição do locatário .....	106

#### SECÇÃO VI - SUBLOCAÇÃO

Artigo 1060.º - Noção .....	106
Artigo 1061.º - Efeitos .....	107
Artigo 1062.º - Limite da renda ou aluguer .....	107
Artigo 1063.º - Direitos do locador em relação ao sublocatário .....	107

**SECÇÃO VII - ARRENDAMENTOS DE PRÉDIOS URBANOS****SUBSECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 1064.º - Âmbito .....	108
Artigo 1065.º - Imóveis mobilados e acessórios .....	108
Artigo 1066.º - Arrendamento mistos .....	109
Artigo 1067.º - Fim do contrato .....	109
Artigo 1068.º - Comunicabilidade .....	110

**SUBSECÇÃO II - CELEBRAÇÃO**

Artigo 1069.º - Forma .....	111
Artigo 1070.º - Requisitos de celebração .....	111

**SUBSECÇÃO III - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES****DIVISÃO I - OBRIGAÇÕES NÃO PECUNIÁRIAS**

Artigo 1071.º - Limitações ao exercício do direito .....	112
Artigo 1072.º - Uso efetivo do locado .....	112
Artigo 1073.º - Deteriorações lícitas .....	113
Artigo 1074.º - Obras .....	113

**DIVISÃO II - RENDA E ENCARGOS**

Artigo 1075.º - Disposições gerais .....	115
Artigo 1076.º - Antecipação de rendas .....	116
Artigo 1077.º - Atualização de rendas .....	116
Artigo 1078.º - Encargos e despesas .....	117

**SUBSECÇÃO IV - CESSAÇÃO****DIVISÃO I - DISPOSIÇÕES COMUNS**

Artigo 1079.º - Formas de cessação .....	119
Artigo 1080.º - Imperatividade .....	119
Artigo 1081.º - Efeitos de cessação .....	120

**DIVISÃO II - CESSAÇÃO POR ACORDO ENTRE AS PARTES**

Artigo 1082.º - Revogação .....	121
---------------------------------	-----

**DIVISÃO III - RESOLUÇÃO**

Artigo 1083.º - Fundamento da resolução .....	121
Artigo 1084.º - Modo de operar .....	124
Artigo 1085.º - Caducidade do direito de resolução .....	125
Artigo 1086.º - Cumulações .....	125
Artigo 1087.º - Desocupação .....	126

**SUBSECÇÃO V - SUBARRENDAMENTO**

Artigo 1088.º - Autorização do senhorio .....	126
Artigo 1089.º - Caducidade .....	126
Artigo 1090.º - Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário	127

**SUBSECÇÃO VI - DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Artigo 1091.º - Regra geral .....	127
-----------------------------------	-----

**SUBSECÇÃO VII - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO****DIVISÃO I - ÂMBITO DO CONTRATO**

Artigo 1092.º - Indústrias domésticas .....	128
Artigo 1093.º - Pessoas que podem residir no local arrendado .....	129

**DIVISÃO II - DURAÇÃO**

Artigo 1094.º - Tipos de contratos .....	130
--	-----

**SUBDIVISÃO I - CONTRATO COM PRAZO CERTO**

Artigo 1095.º - Estipulação de prazo certo .....	131
Artigo 1096.º - Renovação automática .....	131
Artigo 1097.º - Oposição à renovação deduzida pelo senhorio .....	132
Artigo 1098.º - Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário	132

**SUBDIVISÃO II - CONTRATO DE DURAÇÃO INDETERMINADA**

Artigo 1099.º - Princípio geral .....	133
Artigo 1100.º - Denúncia pelo arrendatário .....	134
Artigo 1101.º - Denúncia pelo senhorio .....	135
Artigo 1102.º - Denúncia para habitação .....	135

Artigo 1103.º - Denúncia justificada .....	136
Artigo 1104.º - Confirmação de denúncia (Revogado) .....	139

### DIVISÃO III - TRANSMISSÃO

Artigo 1105.º - Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge .....	139
Artigo 1106.º - Transmissão por morte .....	140
Artigo 1107.º - Comunicação .....	140

### SUBSECÇÃO VIII - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

Artigo 1108.º - Âmbito .....	141
Artigo 1109.º - Locação de estabelecimento .....	141
Artigo 1110.º - Duração, denúncia ou oposição à renovação .....	142
Artigo 1111.º - Obras .....	143
Artigo 1112.º - Transmissão da posição do arrendatário .....	143
Artigo 1113.º - Morte do arrendatário .....	144

### **ARTIGO ALTERADO PELO NOVO REGIME PERTENCENTE AO CAPÍTULO VI DO CÓDIGO CIVIL - REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL**

Artigo 1417.º - Princípio geral .....	147
---------------------------------------	-----

### **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 .....	149
---	-----

**PARTE III**  
**CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

**NOVA REDAÇÃO (ARTIGOS 678.º, 930.º E 930.º-A)**

**ARTIGOS ADITADOS PELA REFORMA (ARTIGOS 930.º-B A 930.º-E)**

Artigo 222.º - Espécies na distribuição.....	153
Artigo 678.º - Decisões que admitem recurso .....	154
Artigo 930.º - Entrega da coisa .....	155
Artigo 930.º-A - Execução para entrega de coisa imóvel arrendada	156
Artigo 930.º-B - Suspensão da execução .....	156
Artigo 930.º-C - Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação.....	158
Artigo 930.º-D - Termos do diferimento da desocupação .....	159
Artigo 930.º-E - Responsabilidade do exequente .....	160

**PARTE IV**  
**CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS**

**ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 287/2003,  
DE 12 DE NOVEMBRO**

Artigo 15.º - Avaliação de prédios já inscritos na matriz .....	163
Artigo 16.º - Actualização do valor patrimonial tributário .....	164
Artigo 17.º - Regime transitório para os prédios urbanos arrendados	164

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

Artigo 61.º - Constituição da CNAPU .....	167
Artigo 112.º - Taxas.....	168

**ALTERAÇÃO AO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS  
NOVA REDAÇÃO (ARTIGO 44.º)**

Artigo 44.º - Isenções.....	171
-----------------------------	-----

**PARTE V**

**ALTERAÇÃO AO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL**

**NOVA REDAÇÃO (ARTIGO 5.º)**

Artigo 5.º - Oponibilidade a terceiros .....	177
--	-----

**PARTE VI**

**DIPLOMAS COMPLEMENTARES**

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro .....	181
Transcrição das normas dos artigos 2.º e 12.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto .....	191
Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto.....	195
Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.....	197
Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro .....	219
Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto .....	227
Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto .....	249
Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto .....	255
Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de novembro .....	261
Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro .....	273
Decreto-Lei n.º 1/2013, de 10 de janeiro.....	289
Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro .....	305
Portaria n.º 7/2013, de 10 de janeiro .....	343

**TABELAS DE CORRESPONDÊNCIA**

NRAU/RAU .....	347
Código Civil/ RAU .....	350



# Novo Regime do ARRENDAMENTO URBANO

As recentes alterações introduzidas ao Regime do Arrendamento Urbano pelas Leis n.º 30/2012 e n.º 31/2012, ambas de 14 de Agosto, Decretos-Lei n.º 266-B/2012 e n.º 266-C/2012, ambos de 31 de Dezembro, Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro e Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro, determinaram a organização da presente coletânea de legislação, que integra o Regime da Locação, o Regime do Arrendamento Urbano, as alterações ao Código de Processo Civil, ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, ao Estatuto dos Benefícios Fiscais e ao Código do Registo Predial, bem como os diplomas complementares ao Regime do Arrendamento Urbano.

Para facilitar a compreensão destas matérias e o alcance das alterações determinadas pela legislação referida, os autores efetuaram as pertinentes anotações aos respetivos artigos, acrescentando ainda, um comentário em cada capítulo do novo Regime do Arrendamento Urbano, esperando que sejam úteis e auxiliem o leitor na interpretação das normas legais.



[www.rsa-advogados.pt](http://www.rsa-advogados.pt)

[www.vidaeconomica.pt](http://www.vidaeconomica.pt)  
**livraria.vidaeconomica.pt**

ISBN: 978-972-788-718-7

