

Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial

*(versão vigente)*

(...)

## TÍTULO II

### Normas transitórias

#### CAPÍTULO I

**Contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro**

#### **Artigo 26.º Regime**

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

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

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

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

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

**b)** Para efeitos das indemnizações previstas no n.º 1 do artigo 1102.º e na alínea a) do n.º 6 e no n.º 9 do artigo 1103.º do Código Civil, a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da presente lei;

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

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

6 - ...

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

## **CAPÍTULO II**

### **Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro**

#### **SECÇÃO I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo 27.º Âmbito**

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

##### **Artigo 28.º Regime**

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

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

**3** - Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, a antecedência a que se refere a alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil é elevada **para cinco** anos quando:

**a)** Ocorra trespasse, locação do estabelecimento ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal;

**b)** Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50 %.

**4** - O disposto no n.º 3 apenas é aplicável quando as situações referidas nas respetivas alíneas a) e b) ocorram após a entrada em vigor da presente lei.

**5** - Se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, a invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil obriga o senhorio, na falta de acordo entre as partes, a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

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

### **Artigo 29.º Benfeitorias**

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

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

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

## **SECÇÃO II**

### **Arrendamento para habitação**

#### **Artigo 30.º Iniciativa do senhorio**

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

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

- b) O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), constante da caderneta predial urbana;*
- c) Cópia da caderneta predial urbana.*
- d) Que o prazo de resposta é de **30 dias**;*
- e) O conteúdo que pode apresentar a resposta, nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;*
- f) As circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente com a resposta prevista na alínea anterior, e no mesmo prazo, conforme previsto no n.º 4 do artigo seguinte, e a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos, nos termos do disposto no artigo 32.º;*
- g) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo seguinte.*

#### **Artigo 31.º Resposta do arrendatário**

- 1** - O prazo para a resposta do arrendatário **é de 30 dias** a contar da receção da comunicação prevista no artigo anterior.
- 2** - Quando termine em dias diferentes o prazo de vários sujeitos, a resposta pode ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar.
- 3** - O arrendatário, na sua resposta, pode:
  - a)** Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
  - b)** Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 33.º;
  - c)** Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio;
  - d)** Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 34.º
- 4** - Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, invocar, isolada ou cumulativamente, as seguintes circunstâncias:
  - a)** Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 35.º e 36.º;
  - b)** Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 36.º

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

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

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

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

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

10 - Caso o arrendatário aceite o valor da renda proposto pelo senhorio, o contrato fica submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção da resposta: a) De acordo com o tipo e a duração acordados; b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, **pele período de cinco anos**.

11 - O RABC é definido em diploma próprio.

### **Artigo 32.º Comprovação da alegação**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7** - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a denúncia prevista na alínea a) do n.º 5 produz efeitos no prazo de seis meses a contar da receção da

correspondente comunicação, devendo então o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

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

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

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

#### **Artigo 34.º Denúncia pelo arrendatário**

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

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

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

**1** - Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de oito anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 31.º

**2** - No período de oito anos referido no número anterior, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos:

**a)** O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado;

**b)** O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI;

**c)** O valor atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social:

**i)** A um máximo de 25 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a);

**ii)** A um máximo de 17 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1500 mensais;

**iii)** A um máximo de 15 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 1000 mensais;

**iv)** A um máximo de 13 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 750 mensais;

**v)** A um máximo de 10 % do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a € 500 mensais.

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

**4** - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor atualizado da renda, no período de oito anos referido no n.º 1, corresponde ao valor da primeira renda devida.

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

**6** - Findo o prazo de oito anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

**a)** O arrendatário não pode invocar as circunstâncias previstas nas alíneas do n.º 4 do artigo 31.º;

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

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

**1** - Caso o arrendatário invoque e comprove que tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes, aplicando-se, no que respeita ao valor da renda, o disposto nos números seguintes.

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

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

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

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

**6** - Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário, o contrato mantém-se em vigor sem alteração do regime que lhe é aplicável, sendo o valor da renda apurado nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo anterior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

**7** - Se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA:

**a)** O valor da renda é apurado nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior;

**b)** O valor da renda vigora por um período de 10 anos, correspondente ao valor da primeira renda devida;

**c)** É aplicável o disposto no n.º 5 do artigo anterior.

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

**9** - Findo o período de **10 anos** a que se refere a alínea b) do n.º 7:

**a)** O valor da renda pode ser atualizado por iniciativa do senhorio, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º e seguintes, não podendo o arrendatário invocar a circunstância prevista na alínea a) do n.º 4 do artigo 31.º;

**b)** O contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes.

**10** - No caso previsto no número anterior, o arrendatário pode ter direito a uma resposta social, nomeadamente através de subsídio de renda, de habitação social ou de mercado social de arrendamento, nos termos e condições a definir em diploma próprio.

**Artigo 37.º Valor da renda**

Se o valor da renda apurado nos termos da alínea b) do n.º 5 do artigo 33.º, do n.º 2 do artigo 35.º ou dos n.ºs 6 e 7 do artigo 36.º for inferior ao valor que resultaria da atualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, é este o aplicável.

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

*Secção II do capítulo II do título II alterada nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 6.º da 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 (DR 14 agosto); Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro.*

*Vigência: 12 Novembro 2012*

(...)

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

(...)

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

(...)

**Artigo 41.º Atualização em 10 anos**

(...)

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

(...)

**Artigo 43.º Aplicação da nova renda**

(...)

**Artigo 44.º Comprovação da alegação**

(...)

**Artigo 45.º Regime especial de faseamento**

(...)

**Artigo 46.º Subsídio de renda**

(...)

#### **Artigo 47.º Alteração de circunstâncias**

(...)

#### **Artigo 48.º Direito a obras**

(...)

#### **Artigo 49.º Comissão arbitral municipal**

(...)

### **SECÇÃO III**

#### **Arrendamento para fim não habitacional**

##### **Artigo 50.º Iniciativa do senhorio**

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

- a)** O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;
- b)** O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI, constante da caderneta predial urbana;
- c)** Cópia da caderneta predial urbana.

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

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

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

##### **Artigo 51.º Resposta do arrendatário**

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

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

**3** - O arrendatário, na sua resposta, pode:

- a)** Aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;

- b)** Opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio, propondo um novo valor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 52.º;
- c)** Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, pronunciar-se quanto ao tipo ou à duração do contrato propostos pelo senhorio;
- d)** Denunciar o contrato de arrendamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 53.º

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

- a)** Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa;
- b)** Que no locado funciona uma pessoa coletiva de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou uma pessoa coletiva de direito privado que prossiga uma atividade declarada de interesse nacional;
- c)** Que o locado funciona como casa fruída por república de estudantes, nos termos previstos na [Lei n.º 2/82, de 15 de janeiro](#), alterada pela [Lei n.º 12/85, de 20 de junho](#);
- d)** Que existe no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico.

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

- a)** Total do balanço: € 2 000 000;
- b)** Volume de negócios líquido: € 2 000 000;
- c)** Número médio de empregados durante o exercício: 10.

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

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

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

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

### **Artigo 53.º Denúncia pelo arrendatário**

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

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

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

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

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

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

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

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

**a)** ...;

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

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

## **Artigo 55.º Resposta do arrendatário**

[Consultar outras redações](#)

(...)

*Secção III do capítulo II do título II renumerada nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º da 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 (DR 14 agosto); Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro. Redação da anterior subsecção II.*

Vigência: 12 Novembro 2012

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

(...)

### **SECÇÃO IV**

#### **Transmissão**

#### **Artigo 57.º Transmissão por morte no arrendamento para habitação**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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