

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À PROPOSTA DE LEI N.º 129/XIII

(SUBSTITUIÇÃO)

Estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1041.º, 1069.º, 1074.º, 1095.º, 1096.º, **1097.º**, 1098.º, 1101.º, 1103.º, 1104.º, 1106.º e 1110.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1041.º

[...]

- 1 - *[texto introduzido pela PPL 129/XIII]*.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - Caso exista fiança e o arrendatário não faça cessar a mora nos termos do n.º 2, o senhorio deve, nos 90 dias seguintes, notificar o fiador da mora e das quantias em dívida.
- 6 - *[texto introduzido pela PPL 129/XIII]*.
- 7 - *[texto introduzido pela PPL 129/XIII]*.

Artigo 1074.º

[...]

- 1 - [...].

- 2 - [...].
- 3 - Excetuam-se do disposto no número anterior as situações previstas no artigo 1036.º e no artigo 22.º-A do regime jurídico das obras em prédios arrendados.
- 4 - *[Revogado]*.
- 5 - [...].

Artigo 1095.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a um nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo.
- 3 - O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.

Artigo 1096.º

[...]

- 1 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração, **desde que não inferior a três anos**, sem prejuízo do disposto nos números seguintes e no **n.º 3 do artigo seguinte**.
- 2 - Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos previstos n.º 3 do artigo anterior.
- 3 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação, nos termos dos artigos seguintes, **sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo seguinte**.

Artigo 1097.º

[...]

- 1- [...].
- 2- [...].

- 3- **O contrato celebrado com prazo certo inferior a três anos renova-se automática e sucessivamente até que o período de renovação permita perfazer a duração total de três anos desde o início de vigência do contrato.**
- 4- **Nas renovações cujo período se inicie antes de o contrato perfazer a duração total de três anos, o senhorio apenas pode opor-se à renovação com fundamento na necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, aplicando-se com as devidas adaptações o disposto no artigo 1102.º e nos n.ºs 5 e 9 do artigo 1103.º.**

Artigo 1098.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, exceto se resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano.

Artigo 1101.º

[...]

[texto introduzido pela PPL 129/XIII]:

a) [texto introduzido pela PPL 129/XIII];

b) Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não originem a existência de local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento;

c) [texto introduzido pela PPL 129/XIII].

Artigo 1103.º

[...]

- 1- [...].
- 2- *[Revogado]*.
- 3- *[Revogado]*.
- 4- *[Revogado]*.
- 5- [...].
- 6- *[Revogado]*.
- 7- *[Revogado]*.
- 8- Quando haja lugar a indemnização pela denúncia, esta deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia.
- 9- Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no n.º 5, ou o não início da obra prevista na alínea b) do artigo 1101.º, no prazo de seis meses contados da desocupação do locado, obriga o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda.
- 10- [...].
- 11- A denúncia prevista na alínea b) do artigo 1101.º é objeto de legislação especial, sem prejuízo do disposto nos números anteriores.

Artigo 1106.º

[...]

- 1- [...].
- 2- *[Revogado]*.
- 3- [...].
- 4- [...].
- 5- [...].

Artigo 1110.º

[...]

- 1- As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes,

aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto nos números e no artigo seguinte.

- 2 - [...].
- 3 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 1096.º.
- 4 - Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação.

Artigo 3.º

Aditamento ao Código Civil

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

«Artigo 1067.º-A

Não discriminação no acesso ao arrendamento

- 1- Ninguém pode ser discriminado no acesso ao arrendamento em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência.
- 2- O anúncio de oferta de imóvel para arrendamento e outra forma de publicidade ligada à disponibilização de imóveis para arrendamento não pode conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada em categorias discriminatórias violadoras do disposto no número anterior.

Artigo 1110.º-A

Disposições especiais relativas à denúncia e oposição da renovação pelo senhorio

- 1 - Nos contratos de arrendamento não habitacional, o senhorio apenas pode denunciar o contrato nos casos previstos nas alíneas b) e c) do artigo 1101.º.
- 2 - A denúncia prevista no número anterior obriga o senhorio a indemnizar separadamente o arrendatário e os trabalhadores do estabelecimento pelos prejuízos que, comprovadamente, resultem da cessação do contrato de arrendamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

- 3 - No que respeita ao arrendatário, a indemnização prevista no número anterior não tem lugar se o arrendamento tiver sido objeto de trespasse nos três anos anteriores.
- 4 - No caso da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, ao valor da indemnização devida ao arrendatário nos termos do n.º 2 é deduzido o valor da indemnização prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do regime jurídico das obras em prédios arrendados.»

Artigo 4.º [corresponde ao artigo 3.º da PPL 129/XIII]

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

Os artigos 10.º, 14.º-A, 28.º, 36.º e 57.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 10.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - Nas situações previstas no número anterior, o remetente deve enviar nova carta registada com aviso de receção, decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.
- 4 - Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1 e **da alínea c) do nº 2**, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.
- 5 - [...].

Artigo 14.º-A

[...]

- 1 - [*Anterior corpo do artigo*].
- 2 - O contrato de arrendamento, quando acompanhado da comunicação ao senhorio do valor em dívida, prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente à compensação pela execução de obras pelo arrendatário em substituição do senhorio.

Artigo 28.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - *[Revogado]*.
- 4 - *[Revogado]*.
- 5 - *[Revogado]*.
- 6 - [...].

Artigo 36.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - [...].
- 9 - [...].

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

11 - *[texto introduzido pela PPL 129/XIII]*.

12 - [texto introduzido pela PPL 129/XIII].

13 - [texto introduzido pela PPL 129/XIII].

Artigo 5.º

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

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

«Artigo 15.º-T

Injunção em matéria de arrendamento

- 1 - A injunção em matéria de arrendamento (IMA) é um meio processual que se destina a efetivar **os seguintes direitos do arrendatário**:
 - a) Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, **em caso de** execução de intimação emitida ao abrigo do n.º 2 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou do n.º 1 do artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados e de cópia da intimação a que se reporta;
 - b) Pagamento de quantia certa do valor da compensação em dívida por execução de obras em substituição do senhorio, **nos casos de** reparações previstas nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 1036.º do Código Civil, quando a injunção seja titulada pelo contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 22.º-C do regime jurídico das obras em prédios arrendados.
 - c) **Cessação de atividades causadoras de risco para a saúde do arrendatário, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 13.º-B, acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente;**
 - d) **Correção de deficiências do locado causadoras de risco grave para a saúde ou para a segurança de pessoas ou bens, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 13.º-B, acompanhada por auto emitido pela câmara municipal competente;**

- e) **Correção de impedimento da fruição do locado, quando a injunção seja titulada pela intimação dirigida pelo arrendatário nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º-B, acompanhada por auto emitido pela autoridade policial ou equiparada ou pela câmara municipal competente;**
- 2 - **Caso seja demonstrada a apresentação de requerimento da vistoria prevista no n.º 3 do artigo 13.º-B dentro do prazo estabelecido no n.º 7 do mesmo artigo, a câmara municipal é notificada para envio do referido auto no prazo de 20 dias, suspendendo-se o processo até receção do referido auto, sem prejuízo do disposto no número seguinte.**
- 3 - **Com o decretamento das injunções previstas nas alíneas c) a e) do número anterior, a sanção pecuniária compulsória prevista no n.º 5 do artigo 13.º-B passa a ser, por cada dia de incumprimento a partir dessa data, no valor de 50 euros, podendo ser deduzida pelo arrendatário do pagamento das rendas mensais vincendas a partir dessa data, até que o cumprimento da injunção seja demonstrado pelo senhorio ao arrendatário nos termos do artigo 9.º.**
- 4 - **À sanção pecuniária compulsória prevista no número anterior aplica-se o disposto no n.º 6 do artigo 13.º B.**
- 5 - **O processo de injunção em matéria de arrendamento é objeto de diploma próprio.**

Artigo 15.º-U

Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento

- 1- **É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) destinado a assegurar a tramitação da injunção em matéria de arrendamento prevista no artigo anterior.**
- 2- **O SIMA tem competência em todo o território nacional.»**

Artigo 6.º

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

- 1 - A secção IV do Capítulo II do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte epígrafe:

«SECÇÃO IV

Resolução de litígios»

- 2 - É inserida na Secção IV prevista no número anterior uma subsecção III, constituída pelos artigos 15.º-T e 15.º-U, com a seguinte epígrafe:

«Subsecção III

Injunções»

Artigo 7.º [corresponde ao artigo 4.º da PPL 126/XIII]

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

Os artigos 1.º, 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 15.º e 25.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

[texto introduzido pela PPL 129/XIII]

Artigo 4.º

[...]

[texto introduzido pela PPL 129/XIII]

Artigo 6.º

[...]

- 1 - [...]:

a) *[texto introduzido pela PPL 129/XIII]*;

b) [...].

- 2 - Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 60 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil, aplica-se o disposto na

alínea b) do número anterior, sem prejuízo do disposto no n.º 9.

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - Caso o arrendatário não aceite proposta de realojamento conforme com o disposto nos n.ºs 3 a 5 ou caso, tratando-se de arrendamento não habitacional, não seja possível o realojamento, é aplicável o disposto na alínea a) do n.º 1.

Artigo 7.º

[...]

1 - [...].

2 - Nas situações previstas no número anterior, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo anterior, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

3 - No caso previsto na alínea c) do n.º 1, o proprietário pode pedir à entidade responsável pela execução do plano o ressarcimento dos custos suportados com o realojamento ou indemnização dos arrendatários.

4 - [...].

Artigo 8.º

[...]

[texto introduzido pela PPL 129/XIII]

Artigo 9.º

[...]

[texto introduzido pela PPL 129/XIII]

Artigo 15.º

[...]

1 - A entidade promotora das obras coercivas não pode proceder ao despejo administrativo

sem assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes, sendo aplicável o disposto no artigo 9.º-B.

2 - [...].

3 - [...].

4 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 7.º, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 6.º, cabendo ao proprietário ressarcir a entidade promotora das obras coercivas dos custos suportados com o realojamento ou indemnização dos arrendatários.

Artigo 25.º

[...]

[texto introduzido pela PPL 129/XIII].»

Artigo 8.º [corresponde ao artigo 5.º da PPL 129/XIII]

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

São aditados ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, os artigos 5.º-A, 9.º-B, 10.º A, 22.º-A, 22.º-B, 22.º-C, 22.º-D e 26.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 5.º-A

[...]

1 - *[texto introduzido pela PPL129/XIII].*

2 - Em caso de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundos que não originem a existência de local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil.

Artigo 9.º-B

Suspensão

1 - Quando haja lugar à suspensão da execução do contrato para remodelação ou restauro profundos, pelo período de decurso das obras, nos termos do artigo 5.º-A, o senhorio fica obrigado a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse período.

- 2 - O realojamento temporário previsto no número anterior deve ser feito no mesmo concelho, em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário, nos termos do n.º 5 do artigo 6.º, sem prejuízo do disposto no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana, quando se trate da execução de operação de reabilitação urbana.
- 3 - No realojamento temporário, mantém-se o valor da renda e encargos do contrato.
- 4 - Sem prejuízo da manutenção da obrigação de pagamento da renda, o contrato de arrendamento suspende-se no momento da desocupação do locado pelo arrendatário.

Artigo 10.º-A

[...]

[texto introduzido pela PPL129/XIII].

Artigo 22.º-A

Âmbito

- 1 - O disposto na presente subsecção aplica-se à execução das seguintes obras pelo arrendatário, em substituição do senhorio:
 - a) Obras objeto de intimação prevista no n.º 2 do artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação ou no n.º 1 do artigo 55.º do regime jurídico da reabilitação urbana, nos termos do artigo seguinte;
 - b) Reparações previstas no n.º 1 artigo 1036.º do Código Civil.
- 2 - O disposto nos números 3 e 4 do artigo 22.º-C e no artigo 22.º-D aplica-se, ainda, às obras previstas no n.º 2 artigo 1036.º do Código Civil.
- 3 - **As obras previstas nos números anteriores incluem a execução de obras nas partes comuns previstas no artigo 1427.º do Código Civil ou determinadas pela assembleia de condóminos.**
- 4 - A execução das obras previstas nos números anteriores confere ao arrendatário direito a compensação, nos termos dos artigos seguintes.
- 5 - O comprovativo da qualidade de arrendatário, constitui título habilitante para a promoção dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas e demais autorizações que se mostrem devidos para a execução das obras previstas nos números anteriores.

Artigo 22.º-B

Execução de intimação

- 1 - Caso o senhorio não cumpra os prazos de início ou de conclusão das obras previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, tem o arrendatário a possibilidade de fazê-las extrajudicialmente.
- 2 - Cessa o disposto no número anterior quando o senhorio não der início à obra por motivo imputável à Administração Pública, nomeadamente por demora no licenciamento da obra ou na decisão sobre a atribuição de apoio à reabilitação do prédio.
- 3 - No caso previsto no n.º 1, a obra deve limitar-se ao objeto da intimação a que se reporta, em cujo procedimento o arrendatário é interessado.

Artigo 22.º-C

Comunicações ao senhorio

- 1 - Nos casos previstos no n.º 1 do artigo 22.º-A, o arrendatário que pretenda exercer o direito à execução das obras comunica essa intenção ao senhorio com antecedência mínima de 15 dias em relação à data prevista para início da execução, expondo os fatos que lhe conferem o direito de as efetuar e juntando o respetivo orçamento, mapa de quantidades, data prevista para o início e conclusão das obras e indicação da necessidade de realojamento temporário de arrendatários que se mostre indispensável para o efeito.
- 2 - Ao orçamento das obras, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 14.º.
- 3 - A conclusão das obras é comunicada pelo arrendatário ao senhorio no prazo máximo de 30 dias, junto com a apresentação dos comprovativos das despesas realizadas e indicando:
 - a) O valor da compensação devida nos termos do n.º 1 do artigo seguinte;
 - b) O valor já deduzido por conta da compensação, previsto no n.º 2 do artigo seguinte;
 - c) O valor da compensação em dívida pelo senhorio, nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;
 - d) A modalidade de pagamento da compensação em dívida, nos termos do n.º 4 do artigo seguinte, e as respetivas condições de pagamento.
- 4 - As comunicações previstas no presente artigo são feitas nos termos do artigo 9.º do NRAU.

Artigo 22.º-D

Compensação

- 1 - O valor a ter em conta para efeitos de compensação é o correspondente às despesas das

obras efetuadas e orçamentadas e respetivos juros, acrescidas de 5% destinados a despesas de administração, e aos custos suportados com o realojamento temporário dos arrendatários.

- 2 - O arrendatário pode, por conta da compensação devida nos termos do presente artigo, deduzir o valor despendido com as obras no valor das rendas mensais vincendas a partir do início da execução.
- 3 - Concluída a execução das obras, o valor da compensação em dívida corresponde ao valor da compensação devida nos termos do n.º 2, subtraído do valor deduzido nos termos do número anterior.
- 4 - Para pagamento do valor da compensação em dívida, o arrendatário pode optar por uma das seguintes modalidades:
 - a) Pagamento direto pelo senhorio, em prazo não inferior a 60 dias;
 - b) Dedução no valor das rendas mensais vincendas a partir da data da receção da comunicação prevista no n.º 3 do artigo anterior.
- 5 - Cessando, por qualquer causa, o contrato de arrendamento antes do ressarcimento completo do arrendatário, este tem o direito de receber o valor em falta.

Artigo 26.º-A

[...]

- 1 - *[texto introduzido pela PPL129/XIII].*
- 2 - *[texto introduzido pela PPL129/XIII].*
- 3 - Ao realojamento temporário do arrendatário é aplicável o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 6.º.»

Artigo 9.º

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

É inserida na Secção II do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, a Subsecção III, composta pelos artigos 22.º-A, 22.º-B, 22.º-C e 22.º-D, com a seguinte epígrafe:

«Subsecção III

Execução de obras pelo arrendatário»

Artigo 10.º [corresponde ao artigo 6.º da PPL129/XIII]

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

[texto introduzido pela PPL129/XIII].

Artigo 11.º [corresponde ao artigo 7.º da PPL129/XIII]

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

[texto introduzido pela PPL129/XIII].

Artigo 12.º [corresponde ao artigo 9.º da PPL129/XIII]

Norma revogatória

São revogados:

- a) O n.º 4 do artigo 1074.º, os n.ºs 2 a 4, **6 e 7** do artigo 1103.º e o **n.º 2 do artigo 1106.º** do Código Civil;
- b) Os n.ºs 3 a 5 do artigo 28.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;
- c) Os n.ºs 5 a 12 do artigo 25.º, o artigo 26.º e **os artigos 29.º a 33.º** do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;
- d) O n.º 9 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto.

Artigo 13.º

Norma repristinatória

É repristinado o artigo 1104.º do Código Civil na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Artigo 14.º

Legislação complementar

1 - No prazo de 180 dias, o Governo aprova por decreto-lei o regime do procedimento de injunção

em matéria de arrendamento previsto no artigo **15.º-T** do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela presente lei.

2 - **O Governo fica autorizado a aprovar, no prazo de 180 dias, decreto-lei de alteração do regime do processo especial de despejo estabelecido nos artigos 15.º-B a 15.º-S do NRAU, com o seguinte sentido e extensão:**

- a) **Incluir, na notificação do requerido a indicação da forma e prazo de oposição, das condições de acesso a apoio judiciário e das condições de diferimento da desocupação do locado;**
- b) **Aumentar o prazo de oposição para 25 dias;**
- c) **Estabelecer que a apresentação de pedido de apoio judiciário interrompe o prazo de oposição;**
- d) **Permitir o estabelecimento de procedimento simplificado nos casos em que seja convencionado o pagamento de renda por depósito ou transferência para conta bancária determinada;**
- e) **Estabelecer a comunicação automática da admissão do requerimento de despejo aos serviços de apoio social competentes no concelho de residência do requerido, para efeitos de avaliação da necessidade de apoios no âmbito da ação social.»**

Artigo 15.º [corresponde ao artigo 8.º da PPL 129/XIII]

Disposição transitória

- 1 - O disposto no n.º 7 do artigo 1041.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, **é aplicável a dívidas constituídas** anteriormente à data de entrada em vigor da presente lei.
- 2 - **O disposto nos n.ºs 2 e 3 do Código Civil, com as alterações introduzidas pela presente lei, aplica-se igualmente a arrendamentos existentes à data de entrada em vigor da mesma.**
- 3 - Nos contratos de arrendamento habitacionais previstos no n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, cujo arrendatário, à data de entrada em vigor da presente lei, resida há mais de **20** anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio **apenas** pode denunciar o contrato com o fundamento previsto na alínea **b)** do artigo 1101.º do Código Civil,

aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação dada pela presente lei, havendo lugar à atualização ordinária da renda, nos termos gerais».

- 4 - O disposto no artigo 4.º na parte respeitante à alteração ao n.º 10 do artigo 36.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas 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, só produz efeitos no dia seguinte à data da cessação da vigência da Lei n.º 30/2018, de 16 de julho, que estabelece o Regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos.**
- 5 - As comunicações do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento, enviadas durante a vigência da Lei n.º 30/2018, de 14 de junho, ou da presente lei, que não tenham como fundamento o previsto na alínea a) do artigo 1101.º do Código Civil, com a redação dada pela presente lei, não produzem quaisquer efeitos.**

Assembleia da República, 17 de dezembro de 2018

Os Deputados,