

LEI E PROCESSO

CÓDIGO CIVIL

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

2019 · 6ª Edição

Atualização nº 2

CÓDIGO CIVIL
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Atualização nº 2

EDITOR

EDIÇÕES ALMEDINA, S.A.

Rua Fernandes Tomás nºs 76, 78, 80

3000-167 Coimbra

Tel.: 239 851 904 · Fax: 239 851 901

www.almedina.net · editora@almedina.net

ISBN ORIGINAL

978-972-40-7673-7

Abril, 2019

PÁGINA INTERNET DO LIVRO

https://www.almedina.net/product_info.php?products_id=47469

ATUALIZAÇÃO Nº 2

1) A Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro, alterou o Código Civil, implicando as seguintes alterações:

a) Na página 187, o artigo 1041º passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 1041º – Mora do locatário

1 – Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2 – Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o locatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

3 – Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o nº 1 se refere, o locador tem o direito de recusar o recebimento das rendas ou alugueres seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

4 – A receção de novas rendas ou alugueres não priva o locador do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

5 – Caso exista fiança e o arrendatário não faça cessar a mora nos termos do nº 2, o senhorio deve, nos 90 dias seguintes, notificar o fiador da mora e das quantias em dívida.

6 – O senhorio apenas pode exigir do fiador a satisfação dos seus direitos de crédito após efetuar a notificação prevista no número anterior.

7 – Em contratos sujeitos ao regime de arrendamento apoiado, o senhorio pode, no âmbito de acordo de regularização de dívida, reduzir ou dispensar a indemnização prevista no nº 1, sem prejuízo do direito à resolução do contrato e à cobrança de juros de mora, em caso de incumprimento do acordo.

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

b) Na página 192, é aditado o artigo 1067º-A e alterado o artigo 1069º, que passam a ter a seguinte redação:

ARTIGO 1067º-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, nacionalidade, 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.

(Aditado pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

ARTIGO 1069º – Forma

1 – O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.

2 – Na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento que não seja imputável ao arrendatário, este pode provar a existência de título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respetiva renda por um período de seis meses.

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

c) Na página 193, o artigo 1074º passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 1074º – Obras

1 – Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário.

2 – O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio.

3 – Excetuam-se do disposto no número anterior as situações previstas no artigo 1036º e no artigo 22º-A do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto.

4 – *(Revogado.)*

5 – Salvo estipulação em contrário, o arrendatário tem direito, no final do contrato, a compensação pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa fé.

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

d) Nas páginas 195-196, o artigo 1083º passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 1083º – Fundamento da resolução

1 – Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 – É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio:

a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;

d) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no nº 2 do artigo 1072º;

e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

3 – É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos nºs 3 a 5 do artigo seguinte.

4 – É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos nºs 3 e 4 do artigo seguinte.

5 – É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado e, em geral, a aptidão deste para o uso previsto no contrato.

6 – No caso previsto no nº 4, o senhorio apenas pode resolver o contrato se tiver informado o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos.

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

e) Na página 198, os artigos 1095º e 1096º passam a ter a seguinte redação:

ARTIGO 1095º – Estipulação de prazo certo

1 – O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.

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.

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

ARTIGO 1096º – Renovação automática

1 – Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 – Salvo estipulação em contrário, não há lugar a renovação automática nos contratos previstos nº 3 do artigo anterior.

3 – Qualquer das partes pode opor-se à renovação, nos termos dos artigos seguintes.

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

f) Na página 199, os artigos 1097º e 1098º passam a ter a seguinte redação:

ARTIGO 1097º – Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

1 – O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:

a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;

b) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;

c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;

d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

2 – A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

3 – A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 – Excetua-se do número anterior a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1º grau, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1102º e nos nºs 1, 5 e 9 do artigo 1103º

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

ARTIGO 1098º – Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário

1 – O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;

b) 90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;

c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;

d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

2 – A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

3 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;

b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.

4 – Quando o senhorio impedir a renovação automática do contrato, nos termos do artigo anterior, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.

5 – A denúncia do contrato, nos termos dos n.ºs 3 e 4, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.

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.

(Redação dada pela Lei n.º 13/2019, de 12-02)

g) Na página 200, o artigo 1101.º passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 1101.º – Denúncia pelo senhorio

O senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada nos casos seguintes:

a) Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;

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

c) Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

(Redação dada pela Lei n.º 13/2019, de 12-02)

h) Na página 201, o artigo 1103.º passa a ter a seguinte redação:

ARTIGO 1103.º – Denúncia justificada

1 – A denúncia pelo senhorio com qualquer dos fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste de forma expressa, sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia.

2 – Quando a denúncia tiver o fundamento previsto na alínea *b*) do artigo 1101º, a comunicação referida no número anterior é acompanhada, sob pena de ineficácia da denúncia, dos seguintes documentos:

a) Comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado; e

b) Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística reúne os pressupostos legais de uma obra de demolição ou de uma obra de remodelação ou restauro profundos e as razões que obrigam à desocupação do locado.

3 – A denúncia a que se refere o número anterior é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada dos seguintes documentos:

a) Alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia;

b) Documento emitido pela câmara municipal, que ateste que a operação urbanística constitui, nos termos da lei, uma obra de demolição ou uma obra de remodelação ou restauro profundos para efeitos de aplicação do disposto na alínea *b*) do artigo 1101º, quando tal não resulte do documento referido na alínea anterior.

4 – Na situação prevista no número anterior, a desocupação tem lugar no prazo de 60 dias contados da receção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo previsto no nº 1, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último dos prazos.

5 – O senhorio que haja invocado o fundamento referido na alínea *a*) do artigo 1101º deve dar ao local a utilização invocada no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos.

6 – A invocação do disposto na alínea *b*) do artigo 1101º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

a) Ao pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos da renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado;

b) A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos.

7 – Caso as partes não cheguem a acordo no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no nº 1, aplica-se o disposto na alínea *a*) do número anterior.

8 – Metade da indemnização deve ser paga após a confirmação da denúncia e o restante no ato da entrega do locado, sob pena de ineficácia.

9 – Salvo motivo não imputável ao senhorio, o não cumprimento do disposto no nº 5, ou o não início da obra prevista na alínea *b*) do artigo 1101º, 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 – Da denúncia pelo senhorio não pode resultar uma duração total do contrato inferior a dois anos.

11 – A denúncia prevista na alínea *b*) do artigo 1101º é objeto de legislação especial, sem prejuízo do disposto nos números anteriores.

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

i) Na página 202, os artigos 1104º e 1106º passam a ter a seguinte redação:

ARTIGO 1104º – Confirmação da denúncia

No caso previsto na alínea c) do artigo 1101º, a denúncia deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação.

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

ARTIGO 1106º – Transmissão por morte

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

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano;
- c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.

2 – *(Revogado.)*

3 – Havendo várias pessoas com direito à transmissão, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que com o falecido vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho ou para a mais velha de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum.

4 – 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.

5 – A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

j) Na página 203, é alterado o artigo 1110º e aditado o artigo 1110º-A, que passam a ter a seguinte redação:

ARTIGO 1110º – Duração, denúncia ou oposição à renovação

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 no presente artigo e no seguinte.

2 – Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.

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 nº 2 do artigo 1096º

4 – Nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, o senhorio não pode opor-se à renovação.

(Redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

ARTIGO 1110º-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 1101º

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 1101º do Código Civil, ao valor da indemnização devida ao arrendatário nos termos do nº 2 é deduzido o valor da indemnização prevista na alínea *a)* do nº 1 do artigo 6º do regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

(Aditado pela Lei nº 13/2019, de 12-02)

2) A Lei nº 27/2019, de 28 de março, alterou o Código de Processo Civil implicando as seguintes alterações:

a) Na página 434, é revogado o artigo 57º;

b) Na página 440, os artigos 87º e 88º passam a ter a seguinte redação:

ARTIGO 87º – Execução pelas indemnizações

1 – Para a execução pelas indemnizações referidas no artigo 542º e preceitos análogos é competente o tribunal em que haja corrido o processo no qual tenha sido proferida a condenação.

2 – A execução pelas indemnizações corre por apenso ao respetivo processo.

(Redação dada pela Lei nº 27/2019, de 28-03)

ARTIGO 88º – Execução pelas indemnizações derivadas de condenação em tribunais superiores

Quando a condenação em indemnização tiver sido proferida na Relação ou no Supremo Tribunal de Justiça, a execução corre no tribunal de 1ª instância competente da área em que o processo haja corrido.

(Redação dada pela Lei nº 27/2019, de 28-03)