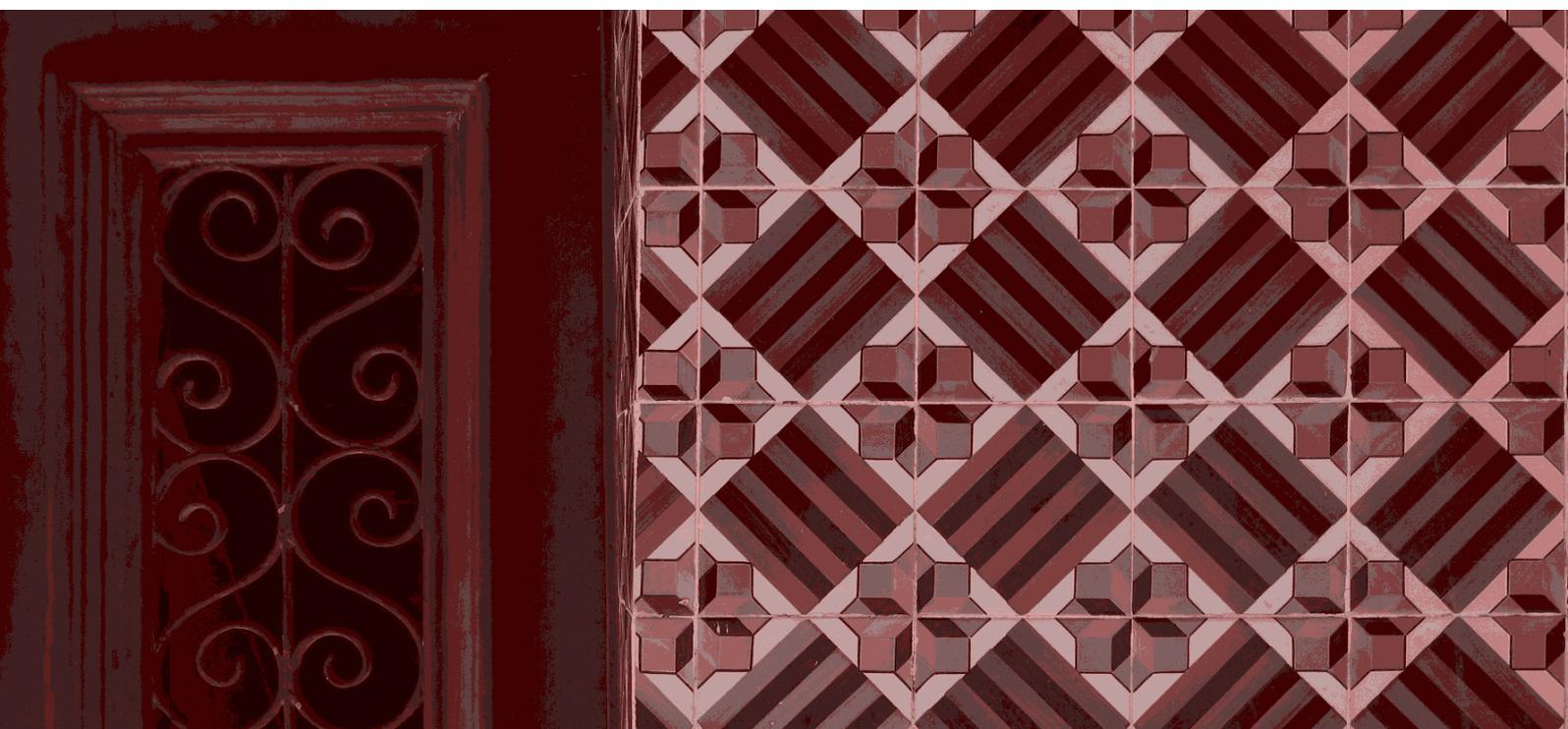


MANUAL ANTI-DESPEJOS

COMO CONTINUAR A VIVER AQUI?



INFORMAÇÕES E APOIO JURÍDICO

COMO PEDIR?

O apoio judiciário é pedido à Segurança Social. Vai precisar de entregar os documentos que comprovam a sua situação económica e o formulário de pedido de proteção jurídica, onde deve assinalar o campo 4.2 Apoio judiciário.

Se for uma pessoa, precisa de entregar:
o formulário de pedido de proteção jurídica (MOD PJ 1 – DGSS), preenchido (com o campo 4.2 Apoio judiciário assinalado) e assinado uma fotocópia do seu documento de identificação (cartão de cidadão ou bilhete de identidade, ou autorização de residência, se for cidadão estrangeiro), a última declaração de IRS que apresentou e a nota de liquidação (se já tiver sido emitida), ou uma certidão passada pelas Finanças em como não tem rendimentos, caso não tenha a declaração de IRS, os seus recibos de vencimento dos últimos 6 meses, se for trabalhador por conta de outrem, ou as declarações de IVA dos últimos 2 meses, os comprovativos de pagamento e os recibos passados nos últimos 6 meses, se for trabalhador por conta própria, os comprovativos dos subsídios ou pensões que está a receber, se receber apoios que não sejam da Segurança Social, a caderneta predial atualizada ou a matriz predial passada pelas Finanças e uma cópia do comprovativo de aquisição dos bens imóveis que tenha (casas, terrenos, prédios), o comprovativo com o valor verificado no dia anterior ao da apresentação do pedido ou um comprovativo da aquisição dessa parcela de capital, se tiver ações ou participações numa empresa, os livretes e os registos de propriedade dos automóveis que tenha.

ONDE PEDIR?

O pedido de apoio judiciário pode ser entregue em qualquer serviço de atendimento ao público da Segurança Social, pessoalmente ou por correio, com todos os documentos que comprovam a situação económica de quem faz o pedido.

INFORMAÇÕES DO APOIOS JURÍDICOS

Associação dos Inquilinos Lisbonenses
Avenida Almirante Reis 12, 1169-199 Lisboa
Telefone: 21 885 4280

Gabinete de Consulta Jurídica (GCJ) de Lisboa

Rua dos Anjos, nº 79-A, Lisboa

Horário: 10h00-12h30 / 14h00-17h30

Contactos: telef. 210 061 621

e-mail - gcj@cdl.oa.pt

As consultas são prestadas em data e hora previamente estipuladas.

Requisitos de acesso:

- Residentes na comarca de Lisboa ou;
- Pessoas que exerçam uma actividade profissional (predominante e regular) na comarca de Lisboa;
- E que provem não ter meios económicos ou financeiros suficientes para recorrer a um advogado.
- Os cidadãos devem dirigir-se às instalações do GCJ para fazer prova da residência ou do domicílio profissional, assim como apresentar a última declaração de IRS e respectiva nota de liquidação (podendo o gabinete solicitar documentos complementares);
- Cada beneficiário tem direito a cinco consultas por ano, sendo que não podem ser prestadas mais de três consultas sobre cada caso.

TRANSPORTES

Carris:

708, 712, 726, 730

Metro:

Linha Verde - saída Anjos

Serviço do Apoio Judiciário – Ordem dos Advogados, Lisboa

Rua dos Anjos, nº 79-A, Lisboa

O atendimento telefónico prestado aos Beneficiários do Apoio Judiciário é realizado nos apenas nos seguintes dias da semana:

Segunda-feira | das 09h30 às 12h30 e das 14h00 às 17h00

Quinta-feira | das 09h30 e as 12h30

Às terças, quartas e sextas-feiras não é prestado atendimento telefónico.

À terça-feira, o Serviço do Apoio Judiciário não presta nem atendimento telefónico nem presencial.

Requerer apoio judiciário junto da Segurança Social

Preencher o formulário disponível neste link e entregar na Segurança Social
http://www.seg-social.pt/documents/10152/21736/PJ_1_DGSS

Consoante o tipo de processo e as condições económicas de quem faz o pedido, o apoio judiciário pode incluir:

- Dispensa do pagamento da taxa de justiça e dos encargos com o processo
- Serviços de um mandatário que defenda os seus interesses em tribunal (pode ser um advogado, advogado estagiário ou um solicitador, consoante o tipo de processo)
- Pagamento em prestações da taxa de justiça e dos encargos com o processo
- Serviços de um agente de execução (um oficial de justiça que exerce as funções de agente de execução).

QUEM PODE PEDIR?

- cidadãos portugueses
- cidadãos da União Europeia
- estrangeiros e apátridas com autorização de residência válida num Estado-Membro da União Europeia que ofereça o mesmo direito aos cidadãos portugueses que tenham residência habitual num dos Estados-Membros da União Europeia, mesmo que o processo não vá decorrer nesse país
- associações
- fundações
- cooperativas
- sindicatos
- instituições religiosas

As entidades sem fins lucrativos só podem beneficiar da dispensa da taxa de justiça e encargos com o processo e da nomeação e pagamento de um advogado ou agente de execução.

Todos os pedidos têm de ser acompanhados de um comprovativo das dificuldades económicas que não permitem à pessoa ou entidade suportar os custos do processo.

DURAÇÃO E OS PRAZOS DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada.

PRAZO CERTO

Quando é prazo certo, a lei determina que o prazo mínimo é de 5 anos e o máximo é de 30. Excepto se celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos. Ou seja, o contrato pode prever períodos inferiores ou superiores.

Quando pode ser denunciado?

O senhorio pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato.

O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato. Após seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

DURAÇÃO INDETERMINADA

Nestes casos, os prazos são livremente estabelecidos no contrato. Quando o contrato nada diz, presume-se que é esta a modalidade escolhida.

Quando pode ser denunciado?

O arrendatário pode denunciar o contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

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 obra de remodelação ou restauro profundos;

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

Quando se renova o contrato de arrendamento e quais os prazos para a oposição à renovação?

No fim do prazo inicial do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação. O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas é apenas de um ano, se o prazo do contrato for mais longo.

A oposição à renovação tem de ser comunicada ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte:

	DURAÇÃO INICIAL OU RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	ANTECED. MÁX.
SENHORIO	IGUAL OU SUPERIOR A 6 ANOS	240 DIAS
	IGUAL OU SUPERIOR A 1 ANO E INFERIOR A 6 ANOS	120 DIAS
	IGUAL OU SUPERIOR A 6 MESES E INFERIOR A 1 ANO	60 DIAS
	INFERIOR A 6 MESES	1/3 DIAS
INQUILINO	IGUAL OU SUPERIOR A 6 ANOS	120 DIAS
	IGUAL OU SUPERIOR A 1 ANO E INFERIOR A 6 ANOS	90 DIAS
	IGUAL OU SUPERIOR A 6 MESES E INFERIOR A 1 ANO	60 DIAS
	INFERIOR A 6 MESES	1/3 DIAS

TRANSMISSÃO POR MORTE

QUAL É O REGIME APLICÁVEL À TRANSMISSÃO POR MORTE NO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO?

O contrato não caduca por morte do titular do contrato 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 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) filho ou enteado que convivesse com o primitivo arrendatário há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovativo de incapacidade igual ou superior a 60%.

No caso de contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/60 de 15 de outubro, o arrendamento não caduca, por morte do primitivo arrendatário realojado por motivos de demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, transmitindo-se nos termos gerais da lei.

Em que casos não se verifica o direito à transmissão por morte, no arrendamento para habitação, nos termos referidos na resposta anterior?

O direito à transmissão por morte 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.

Casos Especiais

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 novo regime de arrendamento urbano, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

Quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado - à exceção do caso de se tratar de filho ou enteado, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% - com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um

ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior, o contrato fica submetido ao novo regime do arrendamento urbano na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou de 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.

ATUALIZAÇÃO DE RENDAS

COMO FUNCIONA A ATUALIZAÇÃO DA RENDA NO CASO DA TRANSMISSÃO PARA O NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO (NRAU)?

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:

- a) o valor da renda, o tipo e a duração do contrato que pretende;
- 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 referida caderneta predial;
- d) Que o prazo de resposta é de 30 dias;
- e) O conteúdo que pode apresentar essa resposta, ou seja, indicar expressamente as opções de que dispõe o arrendatário,
- f) As circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente com a resposta, ou seja, o rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) e idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, bem como a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos;
- g) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das referidas circunstâncias

QUAL O PRAZO DE RESPOSTA DO ARRENDATÁRIO?

O arrendatário tem o prazo de 30 dias, a contar da receção da comunicação do senhorio, para responder.

O QUE PODE O ARRENDATÁRIO FAZER?

Na resposta, o arrendatário, pode:

- a) aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio;
- b) opor-se ao valor da renda proposto pelo senhorio contrapondo novo valor, tipo e duração do contrato;
- c) pronunciar-se quanto ao tipo e ou à duração do contrato proposto pelo senhorio;
- d) denunciar o contrato.

O arrendatário deve ainda, sendo caso disso, 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) – para 2019 $600 \times 12 \times 5 = \text{€}36.000,00$;
- b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

No prazo de 30 dias, o arrendatário pode reclamar de qualquer incorreção na inscrição matricial do locado, junto do serviço de finanças competente. A referida reclamação não suspende a atualização da renda, mas quando determine a 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. O montante a deduzir a título de recuperação da diminuição da renda não pode ultrapassar, em cada mês, metade da renda devida, salvo acordo das partes ou cessação do contrato.

A falta de resposta do arrendatário vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato, ficando este submetido ao NRAU a partir do 1.º dia do segundo mês seguinte ao termo do prazo de 30 dias referido nos n.ºs 1 e 2 do artigo 31 do NRAU.

NO CASO DE O ARRENDATÁRIO ACEITAR O VALOR DA RENDA PROPOSTO PELO SENHORIO, O QUE ACONTECE?

Neste caso, a renda é atualizada e o contrato fica submetido ao NRAU, a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção da resposta. Quanto ao tipo e duração do contrato, ele considera-se celebrado pelo período de cinco anos, no caso de não se verificar acordo entre senhorio e arrendatário ou no silêncio das partes.

E NÃO CONCORDANDO COM OS TERMOS APRESENTADOS PELO SENHORIO, COMO PODE O ARRENDATÁRIO OPOR-SE AO VALOR DA RENDA, AO TIPO OU À DURAÇÃO DO CONTRATO PROPOSTOS E QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS DESSA OPOSIÇÃO?

O arrendatário pode opor-se ao valor da renda, ao tipo ou à duração do contrato propostos pelo senhorio, propondo outros. Se o arrendatário manifestar oposição ao valor da renda proposta pelo senhorio mas não apresentar novo valor essa oposição vale como proposta de manutenção do valor da renda em vigor à data da comunicação do senhorio. A falta de resposta do senhorio vale como aceitação da renda, do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário.

QUAL O PRAZO DE QUE DISPÕE O SENHORIO PARA RESPONDER À CONTRAPROPOSTA/OPOSIÇÃO DO ARRENDATÁRIO?

O senhorio, no prazo de 30 dias contados da receção da resposta do arrendatário deve comunicar se aceita ou não a proposta, sendo que a falta de resposta vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo arrendatário.

SE O SENHORIO ACEITAR O VALOR DA RENDA CONTRAPOSTO PELO ARRENDATÁRIO?

No caso de o senhorio aceitar o valor da renda contraposto pelo arrendatário, a renda é atualizada e o contrato fica submetido ao NRAU de acordo com o tipo e a duração acordados, a partir do 1.º dia do 2.º mês seguinte ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio ou do termo do prazo de 30 dias que este dispõe para responder à contraposta do arrendatário.

No que diz respeito ao tipo ou duração do contrato, verificando-se o silêncio ou a falta de acordo entre as partes, ele considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos.

E SE O SENHORIO NÃO ACEITAR O VALOR DA RENDA PROPOSTO PELO ARRENDATÁRIO?

Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário pode denunciar o contrato, pagando a este uma indemnização equivalente a 5 anos de renda resultante do valor médio das rendas propostas por cada um deles.

Em alternativa, pode atualizar a renda, de acordo com os critérios previstos na lei, caso em que o contrato se considerará celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos, a contar da referida comunicação.

O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, sendo este o que corresponder à avaliação imobiliária.

No caso de arrendatários com rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) e de idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, aplicam-se as regras especialmente previstas nos artigos 35.º e 36.º do NRAU.¹

SE O SENHORIO PRETENDER DENUNCIAR O CONTRATO, QUAL O PRAZO PARA A RESPECTIVA PRODUÇÃO DE EFEITOS?

A denúncia do senhorio produz efeitos no prazo de seis meses a contar da receção da correspondente comunicação, devendo o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

Este prazo de seis meses é, contudo, alargado até 1 ano, 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 ano ou o 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, mantendo-se a obrigação de o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de 30 dias.

E NO CASO DE SE TRATAR DE ARRENDATÁRIO COM RENDIMENTO ANUAL BRUTO CORRIGIDO (RABC) INFERIOR A CINCO RETRIBUIÇÕES MÍNIMAS NACIONAIS ANUAIS (RMNA), COMO PROCEDER?

O arrendatário, na sua resposta ao processo de atualização da renda desencadeado pelo senhorio, pode invocar e comprovar que o seu agregado familiar tem um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (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.

No referido período transitório de oito anos, a renda pode ser atualizada da seguinte forma:

- 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 (euro) 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 (euro) 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 (euro) 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 (euro) 500 mensais.
Findo o período de oito anos o senhorio pode promover a transição do contrato de arrendamento para o NRAU e no silêncio ou falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, período de cinco anos.

E NO CASO DE ARRENDATÁRIO COM IDADE IGUAL OU SUPERIOR A 65 ANOS OU COM DEFICIÊNCIA COM GRAU DE INCAPACIDADE IGUAL OU SUPERIOR A 60%?

Caso o arrendatário na sua resposta, invoque, e comprove ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência igual ou superior a 60%, poderá haver lugar a atualização de renda pelo valor negociado ou pelo valor do locado determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, exceto se se verificar simultaneamente uma situação de carência económica (agregado familiar tem um RABC inferior a cinco RMNA), situação em que o valor da renda é determinado nos termos da resposta anterior e vigora por um período de 10 anos, correspondente ao valor da primeira renda devida.

Findo o período de dez anos, o senhorio pode atualizar a renda, no entanto, a transição do contrato para o NRAU depende de acordo entre as partes.

1

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 cinco 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 cinco 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 (euro) 1500 mensais;
- iii) 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 (euro) 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 cinco anos referido no n.º 1, corresponde ao valor da primeira renda devida.

5 - No mês correspondente àquele em que foi feita a invocação da circunstância regulada no presente artigo e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual do rendimento perante o senhorio, sob pena de não poder prevalecer-se da mesma.

6 - Findo o período de cinco 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 dois anos.

Artigo 36.º
Arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade 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 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 cinco anos, correspondendo ao valor da primeira renda devida;

c) É aplicável o disposto no n.º 6 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 cinco 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.



BAIROS e ZONAS
de Intervenção
Prioritária de Lisboa

