

NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

INCLUI LEGISLAÇÃO REVOGADA

NÃO DISPENSA A CONSULTA DO DIÁRIO DA REPÚBLICA



verbojuridico[®]

ABRIL 2006

NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO**ÍNDICE**

I.		
Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro		
Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)		2
II.		
Código Civil		
Republicação do Capítulo da Locação		16
III.		
Regime do Arrendamento Urbano (revogado)		
Actualizado até à Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio.....		27
IV.		
Perguntas frequentes		
Respostas dadas pela Secretaria de Estado Adjunto e da Administração Local		44

I. NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Lei n.º 6/2006
DR, I-A, 27.02.2006

*(ver reprodução dos artigos 1022.º e ss.
do Código Civil, na II parte desta compilação)*

Sumário:

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.

Entrada em vigor:

120 dias após a sua publicação (27.06.2006), excepto os art.ºs 63º e 64º, que entram em vigor no dia seguinte ao da publicação (28.02.2006) – cfr. art.º 59.º.

Texto do diploma

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

CAPÍTULO I

Alterações legislativas

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

1 - São revogados os artigos 655.º e 1029.º do Código Civil.

2 - Os artigos 1024.º, 1042.º, 1047.º, 1048.º, 1051.º, 1053.º a 1055.º, 1417.º e 1682.º-B do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de Novembro de 1966, passam a ter a seguinte redacção:

*(ver reprodução dos artigos 1022.º e ss.
do Código Civil, na II parte desta compilação)*

.....

Artigo 3.º

Aditamento ao Código Civil

Os artigos 1064.º a 1113.º do Código Civil, incluindo as correspondentes secções e subsecções, são repostos com a seguinte redacção:

Artigo 4.º

Alteração ao Código de Processo Civil

Os artigos 678.º, 930.º e 930.º-A do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44129, de 28 de Dezembro de 1961, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 678.º

[...]

1 -

2 -

3 -

4 -

5 - Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso para a Relação nas acções em que se aprecie a validade, a subsistência ou a cessação de contratos de arrendamento, com excepção dos arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios.

6 -

Artigo 930.º

[...]

1 -

2 -

3 -

4 -

5 -

6 - Tratando-se da casa de habitação principal do executado, é aplicável o disposto nos n.ºs 3 a 6 do artigo 930.º-B, e caso se suscitem sérias dificuldades no realojamento do executado, o agente de execução comunica antecipadamente o facto à câmara municipal e às entidades assistenciais competentes.

Artigo 930.º-A

Execução para entrega de coisa imóvel arrendada

À execução para entrega de coisa imóvel arrendada são aplicáveis as disposições anteriores do presente subtítulo, com as alterações constantes dos artigos 930.º-B a 930.º-E.»

Artigo 5.º

Aditamento ao Código de Processo Civil

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

«Artigo 930.º-B

Suspensão da execução

1 - A execução suspende-se nos seguintes casos:

a) Se for recebida a oposição à execução, deduzida numa execução que se funde em título executivo extrajudicial;

b) Se o executado requerer o diferimento da desocupação do local arrendado para habitação, motivada pela cessação do respectivo contrato, nos termos do artigo 930.º-C.

2 - O agente de execução suspende as diligências executórias sempre que o detentor da coisa, que não tenha sido ouvido e convencido na acção declarativa, exhibir algum dos seguintes títulos, com data anterior ao início da execução:

a) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do exequente;

b) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do executado, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respectiva notificação ao exequente, ou de o exequente ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão, ou de o exequente ter conhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.

3 - Tratando-se de arrendamento para habitação, o agente de execução suspende as diligências executórias, quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda.

4 - Nos casos referidos nos n.ºs 2 e 3, o agente de execução lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e avverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que a execução prossegue, salvo se, no prazo de 10 dias, solicitar ao juiz a confirmação da suspensão, juntando ao requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao exequente ou ao seu representante.

5 - No prazo de 15 dias, o juiz de execução, ouvido o exequente, decide manter a execução suspensa ou ordena a imediata prossecução dos autos.

6 - O exequente pode requerer, à sua custa, o exame do doente por dois médicos nomeados pelo juiz, decidindo este da suspensão, segundo a equidade.

Artigo 930.º-C

Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação

1 - No caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo de oposição à execução, o executado pode requerer o diferimento da desocupação, por razões sociais imperiosas, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.

2 - O diferimento de desocupação do local arrendado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, desde que se alegue algum dos seguintes fundamentos:

a) Que a desocupação imediata do local causa ao executado um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao exequente;

b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do executado, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego ou de rendimento social de inserção;

c) Que o executado é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

3 - No diferimento, decidido com base:

a) Na alínea a) do número anterior, pode o executado, a pedido do exequente, ser obrigado a caucionar as rendas vincendas, sob pena de perda de benefício;

b) Na alínea b) do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da

Segurança Social indemnizar o exequente pelas rendas não pagas, acrescidas de juros de mora e ficando subrogado nos direitos daquele.

Artigo 930.º-D

Termos do diferimento da desocupação

1 - A petição de diferimento da desocupação assume carácter de urgência e é indeferida liminarmente quando:

a) Tiver sido deduzida fora do prazo;

b) O fundamento não se ajustar a algum dos referidos no artigo anterior;

c) For manifestamente improcedente.

2 - Se a petição for recebida, o exequente é notificado para contestar, dentro do prazo de 10 dias, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.

3 - Na sua decisão, o juiz deve ainda ter em conta as exigências da boa fé, a circunstância de o executado não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o executado, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.

4 - O juiz deve decidir do pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 30 dias a contar da sua apresentação, sendo a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

5 - O diferimento não pode exceder o prazo de 10 meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

Artigo 930.º-E

Responsabilidade do exequente

Procedendo a oposição à execução que se funde em título extrajudicial, o exequente responde pelos danos culposamente causados ao executado e incorre em multa correspondente a 10% do valor da execução, mas não inferior a 10 UC nem superior ao dobro do máximo da taxa de justiça, quando não tenha agido com a prudência normal, sem prejuízo da responsabilidade criminal em que possa também incorrer.»

Artigo 6.º

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

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

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

«Artigo 15.º

Avaliação de prédios já inscritos na matriz

1 - Enquanto não se proceder à avaliação geral, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados, nos termos do CIMI, aquando da primeira transmissão ocorrida após a sua entrada em vigor.

- 2 -
3 -
4 -
5 -

Artigo 16.º

Actualização do valor patrimonial tributário

1 - Enquanto não se proceder à avaliação geral, o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para efeitos de IMI, é actualizado com base em coeficientes de desvalorização da moeda ajustados pela variação temporal dos preços no mercado imobiliário nas diferentes zonas do País.

- 2 -
3 -
4 -
5 -

Artigo 17.º

Regime transitório para os prédios urbanos arrendados

1 - Para efeitos exclusivamente de IMI, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado é determinado nos termos do artigo anterior, com excepção do previsto nos números seguintes.

2 - Quando se proceder à avaliação de prédio arrendado, o IMI incidirá sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI, ou, caso haja lugar a aumento da renda de forma faseada, nos termos do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, sobre a parte desse valor correspondente a uma percentagem igual à da renda actualizada prevista nos artigos 39.º, 40.º, 41.º e 53.º da referida lei sobre o montante máximo da nova renda.

3 - Quando o senhorio requeira a avaliação do imóvel para efeitos de actualização da renda e não possa proceder a actualização devido ao nível de conservação do locado, o IMI passa a incidir sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI no 3.º ano posterior ao da avaliação.

4 - Não tendo sido realizada a avaliação nos termos do n.º 2, no ano da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado, por contrato ainda vigente e que tenha dado lugar ao pagamento de rendas até 31 de Dezembro de 2001, é o que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 12, se tal valor for inferior ao determinado nos termos do artigo anterior.

5 - A partir do ano seguinte ao da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e enquanto não existir avaliação nos termos do artigo 38.º do CIMI, o valor patrimonial tributário do prédio, para efeitos de IMI, é determinado nos termos do artigo anterior.»

Artigo 7.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

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

«Artigo 61.º

Constituição da CNAPU

1 - A CNAPU é constituída por:

- a)
b)
c)
d)
e)
f)
g) Um vogal indicado pelas associações de inquilinos;
h) [Anterior alínea g).]
i) [Anterior alínea h).]
j) [Anterior alínea i).]

- 2 -
3 -

Artigo 112.º

[...]

- 1 -
2 -
3 - As taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas ao dobro nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, considerando-se devolutos os prédios como tal definidos em diploma próprio.
4 - (Anterior n.º 3.)
5 - (Anterior n.º 4.)
6 - (Anterior n.º 5.)
7 - (Anterior n.º 6.)
8 - (Anterior n.º 7.)
9 - (Anterior n.º 11.)
10 - (Anterior n.º 12.)»

Artigo 8.º

Alteração ao Código do Registo Predial

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

«Artigo 5.º

[...]

- 1 -
2 -
3 -
4 -
5 - Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado.»

CAPÍTULO II

Disposições gerais

SECÇÃO I

Comunicações

Artigo 9.º

Forma da comunicação

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

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

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

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

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

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

7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil, é efectuada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original.

Artigo 10.º

Vicissitudes

1 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais;

b) O aviso de recepção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que constituam iniciativa do senhorio para actualização de renda, nos termos do artigo 34.º, ou integrem ou constituam título executivo para despejo, nos termos do artigo 15.º

3 - Nas situações previstas no número anterior, o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de recepção 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, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

Artigo 11.º

Pluralidade de senhorios ou de arrendatários

1 - Havendo pluralidade de senhorios, as comunicações devem, sob pena de ineficácia, ser subscritas por todos, ou por quem a todos represente, devendo o arrendatário dirigir as suas comunicações ao representante, ou a quem em comunicação anterior tenha sido designado para as receber.

2 - Na falta da designação prevista no número anterior, o arrendatário dirige as suas comunicações ao primeiro signatário e envia a carta para o endereço do remetente.

3 - Havendo pluralidade de arrendatários, a comunicação do senhorio é dirigida ao que figurar em primeiro lugar no contrato, salvo indicação daqueles em contrário.

4 - A comunicação prevista no número anterior é, contudo, dirigida a todos os arrendatários nos casos previstos no n.º 2 do artigo anterior.

5 - Se a posição do destinatário estiver integrada em herança indivisa, a comunicação é dirigida ao cabeça-de-casal, salvo indicação de outro representante.

6 - Nas situações previstas nos números anteriores, a pluralidade de comunicações de conteúdo diverso por parte dos titulares das posições de senhorio ou de arrendatário equivale ao silêncio.

Artigo 12.º

Casa de morada de família

1 - Se o local arrendado constituir casa de morada de família, as comunicações previstas no n.º 2 do artigo 9.º devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges.

2 - As comunicações do arrendatário podem ser subscritas por ambos ou por um só dos cônjuges.

3 - Devem, no entanto, ser subscritas por ambos os cônjuges as comunicações que tenham por efeito algum dos previstos no artigo 1682.º-B do Código Civil.

SECÇÃO II

Associações

Artigo 13.º

Legitimidade

1 - As associações representativas das partes, quando expressamente autorizadas pelos interessados, gozam de legitimidade para assegurar a defesa judicial dos seus membros em questões relativas ao arrendamento.

2 - Gozam do direito referido no número anterior as associações que, cumulativamente:

a) Tenham personalidade jurídica;

b) Não tenham fins lucrativos;

c) Tenham como objectivo principal proteger os direitos e interesses dos seus associados, na qualidade de senhorios, inquilinos ou comerciantes;

d) Tenham, pelo menos, 3000, 500 ou 100 associados, consoante a área a que circunscrevam a sua acção seja de âmbito nacional, regional ou local, respectivamente.

SECÇÃO III**Despejo****Artigo 14.º****Acção de despejo**

1 - A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma de processo comum declarativo.

2 - Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão mortis causa, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda determinada nos termos dos artigos 30.º a 32.º desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação.

3 - Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

4 - Se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período superior a três meses, é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância de indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.

5 - Se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativa a estes factos, a qual constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado, na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa.

Artigo 15.º**Título executivo**

1 - Não sendo o locado desocupado na data devida por lei ou convenção das partes, podem servir de base à execução para entrega de coisa certa:

a) Em caso de cessação por revogação, o contrato e arrendamento, acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil;

b) Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável por ter sido celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório, o contrato escrito donde conste a fixação desse prazo;

c) Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no artigo 1097.º do Código Civil;

d) Em caso de denúncia por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado dos comprovativos das comunicações previstas na

alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil e no artigo 1104.º do mesmo diploma;

e) Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;

f) Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos do n.º 5 do artigo 37.º ou do n.º 5 do artigo 43.º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

2 - O contrato de arrendamento é título executivo para a acção de pagamento de renda quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida.

SECÇÃO IV**Justo impedimento****Artigo 16.º****Invocação de justo impedimento**

1 - Considera-se justo impedimento o evento não imputável à parte em contrato de arrendamento urbano que obste à prática atempada de um acto previsto nesta lei ou à recepção das comunicações que lhe sejam dirigidas.

2 - O justo impedimento deve ser invocado logo após a sua cessação, por comunicação dirigida à outra parte.

3 - Compete à parte que o invocar a demonstração dos factos em que se funda.

4 - Em caso de desacordo entre as partes, a invocação do justo impedimento só se torna eficaz após decisão judicial.

SECÇÃO V**Consignação em depósito****Artigo 17.º****Depósito das rendas**

1 - O arrendatário pode proceder ao depósito da renda quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito, quando lhe seja permitido fazer cessar a mora e ainda quando esteja pendente acção de despejo.

2 - O previsto na presente secção é aplicável, com as necessárias adaptações, ao depósito do valor correspondente a encargos e despesas a cargo do arrendatário.

Artigo 18.º**Termos do depósito**

1 - O depósito é feito em qualquer agência de instituição de crédito, perante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário, ou por outrem em seu nome, e do qual constem:

- a) A identidade do senhorio e do arrendatário;
- b) A identificação do locado;
- c) O quantitativo da renda, encargo ou despesa;
- d) O período de tempo a que ela respeita;
- e) O motivo por que se pede o depósito.

2 - Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder da instituição de

crédito, cabendo o outro ao depositante, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito.

3 - O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efectuado na pendência de processo judicial, do respectivo tribunal.

Artigo 19.º

Notificação do senhorio

1 - O arrendatário deve comunicar ao senhorio o depósito da renda.

2 - A junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito à contestação, ou figura processual a ela equivalente, de acção baseada na falta de pagamento produz os efeitos da comunicação.

Artigo 20.º

Depósitos posteriores

1 - Enquanto subsistir a causa do depósito, o arrendatário pode depositar as rendas posteriores, sem necessidade de nova oferta de pagamento nem de comunicação dos depósitos sucessivos.

2 - Os depósitos posteriores são considerados dependência e consequência do depósito inicial, valendo quanto a eles o que for decidido em relação a este.

Artigo 21.º

Impugnação do depósito

1 - A impugnação do depósito deve ocorrer no prazo de 20 dias contados da comunicação, seguindo-se, depois, o disposto na lei de processo sobre a impugnação da consignação em depósito.

2 - Quando o senhorio pretenda resolver judicialmente o contrato por não pagamento de renda, a impugnação deve ser efectuada em acção de despejo a intentar no prazo de 20 dias contados da comunicação do depósito ou, estando a acção já pendente, na resposta à contestação ou em articulado específico, apresentado no prazo de 10 dias contados da comunicação em causa, sempre que esta ocorra depois da contestação.

3 - O processo de depósito é apensado ao da acção de despejo, em cujo despacho saneador se deve conhecer da subsistência do depósito e dos seus efeitos, salvo se a decisão depender da prova ainda não produzida.

Artigo 22.º

Levantamento do depósito pelo senhorio

1 - O senhorio pode levantar o depósito mediante escrito em que declare que não o impugnou nem pretende impugnar.

2 - O escrito referido no número anterior é assinado pelo senhorio ou pelo seu representante, devendo a assinatura ser reconhecida por notário, quando não se apresente o bilhete de identidade respectivo.

3 - O depósito impugnado pelo senhorio só pode ser levantado após decisão judicial e de harmonia com ela.

Artigo 23.º

Falsidade da declaração

Quando a declaração referida no artigo anterior seja falsa, a impugnação fica sem efeito e o

declarante incorre em multa equivalente ao dobro da quantia depositada, sem prejuízo da responsabilidade penal correspondente ao crime de falsas declarações.

SECÇÃO VI

Determinação da renda

Artigo 24.º

Coefficiente de actualização

1 - O coeficiente de actualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.

2 - O aviso com o coeficiente referido no número anterior é publicado no Diário da República até 30 de Outubro de cada ano.

Artigo 25.º

Arredondamento

1 - A renda resultante da actualização referida no artigo anterior é arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

2 - O mesmo arredondamento se aplica nos demais casos de determinação da renda com recurso a fórmulas aritméticas.

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 celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.

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

3 - Os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos no caso de arrendamento para fim não habitacional.

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 artigo 107.º do RAU;

b) O montante previsto no n.º 1 do artigo 1102.º do Código Civil não pode ser inferior a um ano de renda, calculada nos termos dos artigos 30.º e 31.º;

c) Não se aplica a alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil.

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

6 - Em relação aos arrendamentos para fins não habitacionais, cessa o disposto na alínea c) do n.º 4 quando:

a) Ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da presente lei;

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% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente 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

Aos contratos a que se refere o presente capítulo aplica-se, com as devidas adaptações, o previsto no artigo 26.º

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 dos contratos de arrendamento prevista no n.º 5 do artigo 37.º ou ocorrida no seguimento das notificações para actualização faseada da renda previstas nos artigos 39.º, 40.º e 41.º confere ao arrendatário direito a compensação pelas obras licitamente feitas, independentemente do estipulado no contrato de arrendamento.

3 - Tem aplicação o disposto no número anterior, nos arrendamentos para fins não habitacionais, quando haja cessação de contrato em consequência da aplicação do disposto no n.º 6 do artigo 26.º

SECÇÃO II

Actualização de rendas

SUBSECÇÃO I

Arrendamento para habitação

Artigo 30.º

Rendas passíveis de actualização

As rendas dos contratos a que se refere o presente capítulo podem ser actualizadas até ao limite de uma renda determinada nos termos previstos no artigo seguinte.

Artigo 31.º

Valor máximo da renda actualizada

A renda actualizada nos termos da presente secção tem como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado.

Artigo 32.º

Valor do locado

1 - O valor do locado é o produto do valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto no artigo seguinte.

2 - Se a avaliação fiscal tiver sido realizada mais de um ano antes da fixação da nova renda, o valor previsto no artigo anterior é actualizado de acordo com os coeficientes de actualização das rendas que tenham entretanto vigorado.

Artigo 33.º

Coefficiente de conservação

1 - Ao locado edificado com mais de 10 anos de construção, avaliado nos termos referidos no n.º 1 do artigo anterior, é aplicado o coeficiente de conservação (Cc) constante da tabela seguinte:

Nível	Estado de conservação	Coefficiente
5	Excelente	1,2
4	Bom	1
3	Médio	0,9
2	Mau	0,7
1	Péssimo	0,5

2 - Os níveis previstos na tabela anterior reflectem o estado de conservação do locado e a existência de infra-estruturas básicas, constando de diploma próprio as directrizes para a sua fixação.

3 - A determinação do estado de conservação do locado é realizada por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional.

4 - Ao locado aplica-se o coeficiente imediatamente inferior ao correspondente ao seu estado de conservação quando o arrendatário demonstre que o estado do prédio se deve a obras por si realizadas, sendo aplicado um coeficiente intermédio, determinado de acordo com a equidade, caso o senhorio demonstre ter também efectuado obras de conservação.

5 - O disposto no número anterior não implica atribuição de distinto nível de conservação, nomeadamente para efeitos da alínea b) do artigo 35.º

Artigo 34.º**Iniciativa do senhorio**

1 - A actualização da renda depende de iniciativa do senhorio.

2 - O senhorio que deseje a actualização da renda comunica ao arrendatário o montante da renda futura, o qual não pode exceder o limite fixado no artigo 31.º

Artigo 35.º**Pressupostos da iniciativa do senhorio**

O senhorio apenas pode promover a actualização da renda quando, cumulativamente:

- a) Exista avaliação do locado, nos termos do CIMI;
- b) O nível de conservação do prédio não seja inferior a 3.

Artigo 36.º**Colaboração do arrendatário**

1 - O arrendatário tem o dever de prestar a sua colaboração na realização dos actos necessários à avaliação fiscal e à determinação do coeficiente de conservação.

2 - Quando, para os efeitos previstos no número anterior, se revele necessário o acesso ao locado e o arrendatário não o possa facultar na data prevista, este indica uma data alternativa, a qual não pode distar mais de 30 dias da data inicial.

3 - A oposição pelo arrendatário à realização dos actos necessários à avaliação fiscal ou à determinação do coeficiente de conservação é fundamento de resolução do contrato pelo senhorio.

Artigo 37.º**Resposta do arrendatário**

1 - O prazo para a resposta do arrendatário é de 40 dias.

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 invocar uma das seguintes circunstâncias:

- a) Rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA);
- b) Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

4 - A falta de resposta do arrendatário vale como declaração de inexistência das circunstâncias previstas no número anterior.

5 - O arrendatário pode, em alternativa e no mesmo prazo, denunciar o contrato, devendo desocupar o locado no prazo de seis meses, não existindo então alteração da renda.

6 - O arrendatário pode, no mesmo prazo de 40 dias, requerer a realização de nova avaliação do prédio ao serviço de finanças competente, dando disso conhecimento ao senhorio.

7 - No caso previsto no número anterior, o arrendatário, para os efeitos do artigo 76.º do CIMI, ocupa a posição do sujeito passivo, sendo o senhorio notificado para, querendo, integrar a

comissão prevista no n.º 2 daquele artigo ou para nomear o seu representante.

8 - Se da nova avaliação resultar valor diferente para a nova renda, os acertos devidos são feitos com o pagamento da renda subsequente.

9 - O RABC é definido em diploma próprio.

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

1 - A actualização do valor da renda é feita de forma faseada ao longo de cinco anos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - A actualização é feita ao longo de dois anos:

a) Quando o senhorio invoque que o agregado familiar do arrendatário dispõe de um RABC superior a 15 RMNA, sem que o arrendatário invoque qualquer das alíneas do n.º 3 do artigo anterior;

b) Nos casos previstos no artigo 45.º

3 - A actualização é feita ao longo de 10 anos quando o arrendatário invoque uma das alíneas do n.º 3 do artigo anterior.

4 - A comunicação do senhorio prevista no artigo 34.º contém, sob pena de ineficácia:

a) Cópia do resultado da avaliação do locado nos termos do CIMI e da determinação do nível de conservação;

b) Os valores da renda devida após a primeira actualização correspondentes a uma actualização em 2, 5 ou 10 anos;

c) O valor em euros do RABC que, nesse ano, determina a aplicação dos diversos escalões;

d) A indicação de que a invocação de alguma das circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo anterior deve ser realizada em 40 dias, mediante apresentação de documento comprovativo;

e) A indicação das consequências da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no n.º 3 do artigo anterior.

5 - A comunicação do senhorio contém ainda, sendo caso disso, a invocação de que o agregado familiar do arrendatário dispõe de RABC superior a 15 RMNA, com o comprovativo previsto no n.º 3 do artigo 44.º, sendo então referido nos termos da alínea a) do número anterior apenas o valor da renda devido após a actualização a dois anos.

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

A actualização faseada do valor da renda, ao longo de dois anos, faz-se nos termos seguintes:

a) 1.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce metade da diferença entre esta e a renda comunicada;

b) 2.º ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio, actualizada de acordo com os coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

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

1 - A actualização faseada do valor da renda, ao longo de cinco anos, faz-se nos termos seguintes:

a) 1.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce um quarto da diferença entre esta e a renda comunicada;

b) 2.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem dois quartos da diferença entre esta e a renda comunicada;

c) 3.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem três quartos da diferença entre esta e a renda comunicada;

d) 4.º ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio;

e) 5.º ano: a renda devida é a comunicada pelo senhorio, actualizada de acordo com os coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

2 - O limite máximo de actualização da renda é de €50 mensais no 1.º ano e de €75 mensais nos 2.º a 4.º anos, excepto quando tal valor for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, caso em que é este o aplicável.

Artigo 41.º

Actualização em 10 anos

1 - A actualização faseada do valor da renda, ao longo de 10 anos, faz-se nos termos seguintes:

a) 1.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce um nono da diferença entre esta e a renda comunicada;

b) 2.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem dois nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;

c) 3.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem três nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;

d) 4.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem quatro nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;

e) 5.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem cinco nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;

f) 6.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem seis nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;

g) 7.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem sete nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;

h) 8.º ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem oito nonos da diferença entre esta e a renda comunicada;

i) 9.º ano: aplica-se a renda comunicada pelo senhorio;

j) 10.º ano: a renda devida é a renda máxima inicialmente proposta pelo senhorio, actualizada de acordo com coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

2 - O limite máximo de actualização da renda é de €50 mensais no 1.º ano e de €75 mensais nos 2.º a 9.º anos, excepto quando tal valor for inferior ao valor que resultaria da actualização anual prevista no n.º 1 do artigo 24.º, caso em que é este o aplicável.

Artigo 42.º

Comunicação do senhorio ao serviço de finanças

1 - No prazo de 30 dias a contar da data em que a avaliação patrimonial se tornar definitiva, nos termos dos artigos 75.º e 76.º do CIMI, ou do fim

do prazo de resposta do arrendatário, se este for mais longo, o senhorio comunica, mediante declaração a aprovar por portaria conjunta dos Ministros de Estado e da Administração Interna e de Estado e das Finanças, ao serviço de finanças competente o período de faseamento de actualização do valor da renda ou a sua não actualização.

2 - Na falta de comunicação do senhorio, presume-se que a actualização faseada do valor da renda se faz ao longo de cinco anos, sem prejuízo dos poderes de inspecção e correcção da administração fiscal e da sanção aplicável à falta de entrega da declaração.

Artigo 43.º

Aplicação da nova renda

1 - Não tendo o arrendatário optado pela denúncia do contrato, a nova renda é devida no 3.º mês seguinte ao da comunicação do senhorio.

2 - As actualizações seguintes são devidas, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.

3 - O senhorio deve comunicar por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, o novo valor da renda.

4 - A não actualização da renda não pode dar lugar a posterior recuperação dos aumentos de renda não feitos, mas o senhorio pode, em qualquer ano, exigir o valor a que teria direito caso todas as actualizações anteriores tivessem ocorrido.

5 - Nos 30 dias seguintes à comunicação de um novo valor, o arrendatário pode denunciar o contrato, devendo desocupar o locado no prazo de seis meses.

6 - Existindo a denúncia prevista no número anterior, não há actualização da renda.

Artigo 44.º

Comprovação da alegação

1 - O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea a) do n.º 3 do artigo 37.º faz acompanhar a sua resposta de documento comprovativo emitido pelo serviço de finanças competente.

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 senhorio que pretenda invocar que o agregado familiar do arrendatário dispõe de RABC superior a 15 RMNA requer ao serviço de finanças competente o respectivo comprovativo.

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

5 - O arrendatário que invoque a circunstância prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo 37.º faz acompanhar a sua resposta, conforme o caso, de documento comprovativo de ter completado 65 anos à data da comunicação pelo senhorio, ou de documento comprovativo da deficiência alegada, sob pena de se lhe passar a aplicar o faseamento ao longo de cinco anos.

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

1 - A actualização efectua-se nos termos do artigo 39.º quando o arrendatário não tenha no locado a sua residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia.

2 - Não se aplica o disposto no número anterior:

- a) Em caso de força maior ou doença;
- b) Se a falta de residência permanente, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;
- c) Se permanecer no local o cônjuge ou pessoa que tenha vivido em economia comum com o arrendatário por prazo não inferior a um ano.

3 - Em caso de actualização nos termos do n.º 1, o senhorio deve mencionar a circunstância que a justifica na comunicação a que se refere o artigo 34.º e tem direito à renda assim actualizada enquanto não for decidido o contrário, caso em que deve repor os montantes indevidamente recebidos.

Artigo 46.º**Subsídio de renda**

1 - Tem direito a um subsídio de renda, em termos definidos em diploma próprio, o arrendatário:

- a) Cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA;
- b) Com idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA.

2 - O pedido de atribuição do subsídio, quando comunicado ao senhorio, determina que o aumento seguinte do valor da renda só vigore a partir do mês subsequente ao da comunicação, pelo arrendatário ou pela entidade competente, da concessão do subsídio de renda, embora com recuperação dos montantes em atraso.

3 - O arrendatário comunica a decisão sobre a concessão de subsídio ao senhorio no prazo de 15 dias após dela ter conhecimento, sob pena de indemnização pelos danos causados pela omissão.

4 - A renda a que se refere o artigo anterior não é susceptível de subsídio.

Artigo 47.º**Alteração de circunstâncias**

1 - O arrendatário que tenha invocado que o seu agregado familiar dispõe de um RABC inferior a cinco RMNA deve fazer prova anual do rendimento perante o senhorio no mês correspondente àquele em que a invocação foi feita e pela mesma forma.

2 - Se os rendimentos auferidos ultrapassarem o limite invocado, o senhorio tem o direito de, nas actualizações subsequentes da renda, utilizar o escalonamento correspondente ao novo rendimento.

3 - Também se passa a aplicar actualização mais longa ao arrendatário que, tendo recebido a comunicação pelo senhorio do novo valor da renda resultante de actualização anual, demonstre ter auferido no ano anterior RABC que a ela confira direito.

4 - Falecendo o arrendatário que tenha invocado alguma das circunstâncias previstas no n.º 3 do

artigo 37.º, e transmitindo-se a sua posição contratual para quem não reúna qualquer dessas circunstâncias, passa a aplicar-se o faseamento adequado à nova situação.

5 - A transição entre regimes faz-se aplicando à nova renda o valor que, no escalonamento de actualização correspondente ao regime para que se transita, for imediatamente superior à renda em vigor, seguindo-se, nos anos posteriores, as actualizações desse regime, de acordo com o escalonamento respectivo.

6 - Quando da regra constante do número anterior resulte que a passagem para regime de actualização mais célere dá origem a aumento igual ou inferior ao que seria devido sem essa passagem, aplica-se à actualização o escalão seguinte.

Artigo 48.º**Direito a obras**

1 - No caso de o senhorio não tomar a iniciativa de actualizar a renda, o arrendatário pode solicitar à comissão arbitral municipal (CAM) que promova a determinação do coeficiente de conservação do locado.

2 - Caso o nível de conservação seja de classificação inferior a 3, o arrendatário pode intimar o senhorio à realização de obras.

3 - O direito de intimação previsto no número anterior bem como as consequências do não acatamento da mesma são regulados em diploma próprio.

4 - Não dando o senhorio início às obras, pode o arrendatário:

- a) Tomar a iniciativa de realização das obras, dando disso conhecimento ao senhorio e à CAM;
- b) Solicitar à câmara municipal a realização de obras coercivas;
- c) Comprar o locado pelo valor da avaliação feita nos termos do CIMI, com obrigação de realização das obras, sob pena de reversão.

5 - Caso as obras sejam realizadas pelo arrendatário, pode este efectuar compensação com o valor da renda.

6 - As obras coercivas ou realizadas pelo arrendatário, bem como a possibilidade de este adquirir o locado, são reguladas em diploma próprio.

Artigo 49.º**Comissão arbitral municipal**

1 - São constituídas CAM com a seguinte finalidade:

- a) Acompanhar a avaliação dos prédios arrendados;
- b) Coordenar a verificação dos coeficientes de conservação dos prédios;
- c) Estabelecer os coeficientes intermédios a aplicar nos termos do n.º 4 do artigo 33.º;
- d) Arbitrar em matéria de responsabilidade pela realização de obras, valor das mesmas e respectivos efeitos no pagamento da renda;
- e) Desempenhar quaisquer outras competências atribuídas por lei.

2 - As CAM são compostas por representantes da câmara municipal, do serviço de finanças competente, dos senhorios e dos inquilinos.

3 - O funcionamento e as competências das CAM são regulados em diploma próprio.

SUBSECÇÃO II

Arrendamento para fim não habitacional

Artigo 50.º

Regime aplicável

Aos arrendamentos para fim diverso de habitação aplicam-se as normas constantes da subsecção anterior, com as necessárias adaptações, bem como o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 51.º

Rendas passíveis de actualização

Podem ser actualizadas as rendas relativas a contratos celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Artigo 52.º

Pressupostos da iniciativa do senhorio

A renda pode ser actualizada independentemente do nível de conservação.

Artigo 53.º

Actualização faseada do valor da renda

1 - A actualização do valor da renda é feita de forma faseada, podendo decorrer durante 5 ou 10 anos, nos termos dos artigos 40.º e 41.º.

2 - A actualização é feita em 10 anos quando:

a) Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, o arrendatário seja uma microempresa ou uma pessoa singular;

b) O arrendatário tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos;

c) Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, aquele esteja situado em área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU);

d) A actividade exercida no locado tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal.

3 - Microempresa é a que tem menos de 10 trabalhadores e cujos volume de negócios e balanço total não ultrapassam €2000000 cada.

4 - São ACRRU as assim declaradas nos termos do artigo 41.º da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Artigo 54.º

Comunicação do senhorio

A comunicação do senhorio prevista no artigo 34.º contém, além do valor da renda actualizada, sob pena de ineficácia:

a) O valor da renda devida após a primeira actualização, calculada nos termos correspondentes a uma actualização faseada em 10 anos, quando se verifique alguma das circunstâncias previstas no n.º 2 do artigo anterior;

b) O valor da renda devida após a primeira actualização, calculada nos termos correspondentes a uma actualização faseada em cinco anos, quando não se verifiquem as referidas circunstâncias;

c) A indicação de que não há lugar a faseamento da actualização, por se verificar alguma das circunstâncias previstas no artigo 56.º

Artigo 55.º

Resposta do arrendatário

Quando a comunicação do senhorio indique uma actualização em cinco anos, o arrendatário pode, na sua resposta, alegar a verificação de circunstância prevista no n.º 2 do artigo 53.º, devendo a resposta fazer-se acompanhar dos correspondentes comprovativos.

Artigo 56.º

Actualização imediata da renda

Não há faseamento da actualização da renda, tendo o senhorio imediatamente direito à renda actualizada, quando:

a) O arrendatário conserve o local encerrado ou sem actividade regular há mais de um ano, salvo caso de força maior ou ausência forçada, que não se prolongue há mais de dois anos, aplicando-se o disposto no n.º 3 do artigo 45.º;

b) Ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da presente lei;

c) Sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão inter vivos de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50% face à situação existente aquando da entrada em vigor da presente lei.

SECÇÃO III

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, com residência no locado;

c) Ascendente 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 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;

e) Filho ou enteado maior de idade, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

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

3 - Quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

4 - A transmissão a favor dos filhos ou enteados do primitivo arrendatário, nos termos dos números anteriores, verifica-se ainda por morte daquele a

quem tenha sido transmitido o direito ao arrendamento nos termos das alíneas a), b) e c) do n.º 1 ou nos termos do número 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 arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.

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

TÍTULO III

Normas finais

Artigo 59.º

Aplicação no tempo

1 - O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.

2 - A aplicação da alínea a) do n.º 1 do artigo 1091.º do Código Civil não determina a perda do direito de preferência por parte de arrendatário que dele seja titular aquando da entrada em vigor da presente lei.

3 - As normas supletivas contidas no NRAU só se aplicam aos contratos celebrados antes da entrada em vigor da presente lei quando não sejam em sentido oposto ao de norma supletiva vigente aquando da celebração, caso em que é essa a norma aplicável.

Artigo 60.º

Norma revogatória

1 - É revogado o RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, com todas as alterações subsequentes, salvo nas matérias a que se referem os artigos 26.º e 28.º da presente lei.

2 - As remissões legais ou contratuais para o RAU consideram-se feitas para os lugares equivalentes do NRAU, com as adaptações necessárias.

Artigo 61.º

Manutenção de regimes

Até à publicação de novos regimes, mantêm-se em vigor os regimes da renda condicionada e da renda apoiada, previstos nos artigos 77.º e seguintes do RAU.

Artigo 62.º

Republicação

O capítulo IV do título II do livro II do Código Civil, composto pelos artigos 1022.º a 1113.º, é republicado em anexo à presente lei.

Artigo 63.º

Autorização legislativa

1 - Fica o Governo autorizado a aprovar no prazo de 120 dias os diplomas relativos às seguintes matérias:

- a) Regime jurídico das obras coercivas;
- b) Definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

2 - Em relação ao regime jurídico das obras coercivas, a autorização tem os seguintes sentido e extensão:

a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a intervenção em edifícios em mau estado de conservação, assegurando a reabilitação urbana nos casos em que o proprietário não queira ou não possa realizar as obras necessárias;

b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, das seguintes medidas:

i) Possibilidade de o arrendatário se substituir ao senhorio na realização das obras, com efeitos na renda;

ii) Possibilidade de as obras serem efectuadas pela câmara municipal, ou por outra entidade pública ou do sector público empresarial, com compensação em termos de participação na fruição do prédio;

iii) Possibilidade de o arrendatário adquirir o prédio, ficando obrigado à sua reabilitação, sob pena de reversão;

iv) Limitações à transmissão do prédio adquirido nos termos da subalínea anterior;

v) Possibilidade de o proprietário de fracção autónoma adquirir outras fracções do prédio para realização de obras indispensáveis de reabilitação.

3 - Em relação à definição do conceito fiscal de prédio devoluto, a autorização tem os seguintes sentido e extensão:

a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a definição dos casos em que um prédio é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis;

b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, dos seguintes critérios:

i) Considerar devolutos os prédios urbanos ou as suas fracções autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados;

ii) Ser indício de desocupação a inexistência de contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais, ou de facturação relativa a consumos de água, electricidade, gás e telecomunicações;

iii) Não se considerarem devolutos, entre outros, os prédios urbanos ou fracções autónomas dos mesmos que forem destinados a habitação por curtos períodos em praças, campo, terras e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;

c) A extensão da autorização compreende ainda a definição, no diploma a aprovar, dos meios de detecção da situação de devoluto, bem como a indicação da entidade que a ela procede e do procedimento aplicável.

Artigo 64.º

Legislação complementar

1 - O Governo deve aprovar, no prazo de 120 dias, decretos-leis relativos às seguintes matérias:

- a) Regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido;
 - b) Regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação;
 - c) Regime de atribuição do subsídio de renda.
- 2 - O Governo deve aprovar, no prazo de 180 dias, iniciativas legislativas relativas às seguintes matérias:
- a) Regime do património urbano do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas, bem como do regime das rendas aplicável;
 - b) Regime de intervenção dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos de pensões em programas de renovação e requalificação urbana;
 - c) Criação do observatório da habitação e da reabilitação urbana, bem como da base de dados da habitação;
 - d) Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais.

Artigo 65.º

Entrada em vigor

- 1 - Os artigos 63.º e 64.º entram em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei.
- 2 - As restantes disposições entram em vigor 120 dias após a sua publicação.

Aprovada em 21 de Dezembro de 2005.
O Presidente da Assembleia da República, Jaime Gama.
Promulgada em 10 de Fevereiro de 2006.
Publique-se. O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.
Referendada em 13 de Fevereiro de 2006.
O Primeiro-Ministro, José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa.

II. CÓDIGO CIVIL

LIVRO II TÍTULO II CAPÍTULO IV LOCAÇÃO

CAPÍTULO IV LOCAÇÃO

SECÇÃO I Disposições gerais

Artigo 1022.º Noção

Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.

Artigo 1023.º Arrendamento e aluguer

A locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel.

Artigo 1024.º

A locação como acto de administração

1 - A locação constitui, para o locador, um acto de administração ordinária, excepto quando for celebrada por prazo superior a seis anos.

2 - O arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só é válido quando os restantes comproprietários manifestem, por escrito e antes ou depois do contrato, o seu assentimento.

Redacção anterior:

1.

2. Porém, o arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só se considera válido quando os restantes comproprietários manifestem, antes ou depois do contrato, o seu assentimento; se a lei exigir escritura pública para a celebração do arrendamento, deve o assentimento ser prestado por igual forma.

Artigo 1025.º Duração máxima

A locação não pode celebrar-se por mais de 30 anos; quando estipulada por tempo superior, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àquele limite.

Artigo 1026.º Prazo supletivo

Na falta de estipulação, entende-se que o prazo de duração do contrato é igual à unidade de tempo a

que corresponde a retribuição fixada, salvas as disposições especiais deste código.

Artigo 1027.º Fim do contrato

Se do contrato e respectivas circunstâncias não resultar o fim a que a coisa locada se destina, é permitido ao locatário aplicá-la a quaisquer fins lícitos, dentro da função normal das coisas de igual natureza.

Artigo 1028.º Pluralidade de fins

1 - Se uma ou mais coisas forem locadas para fins diferentes, sem subordinação de uns a outros, observar-se-á, relativamente a cada um deles, o regime respectivo.

2 - As causas de nulidade, anulabilidade ou resolução que respeitem a um dos fins não afectam a parte restante da locação, excepto se do contrato ou das circunstâncias que o acompanham não resultar a discriminação das coisas ou partes da coisa correspondentes às várias finalidades, ou estas forem solidárias entre si.

3 - Se, porém, um dos fins for principal e os outros subordinados, prevalecerá o regime correspondente ao fim principal; os outros regimes só são aplicáveis na medida em que não contrariem o primeiro e a aplicação deles se não mostre incompatível com o fim principal.

Artigo 1029.º (Revogado)

Redacção anterior:

1. Devem ser reduzidos a escritura pública:

- a) Os arrendamentos sujeitos a registo;
- b) Os arrendamentos para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal.

2. No caso da alínea a) do número anterior, a falta de escritura pública ou do registo não impede que o contrato se considere validamente celebrado e plenamente eficaz pelo prazo máximo por que o poderia ser sem a exigência de escritura e de registo.

Artigo 1030.º Encargos da coisa locada

Os encargos da coisa locada, sem embargo de estipulação em contrário, recaem sobre o locador, a não ser que a lei os imponha ao locatário.

SECÇÃO II

Obrigações do locador

Artigo 1031.º

Enumeração

São obrigações do locador:

- a) Entregar ao locatário a coisa locada;
- b) Assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa se destina.

Artigo 1032.º

Vício da coisa locada

Quando a coisa locada apresentar vício que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinada, ou carecer de qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo locador, considera-se o contrato não cumprido:

- a) Se o defeito datar, pelo menos, do momento da entrega e o locador não provar que o desconhecia sem culpa;
- b) Se o defeito surgir posteriormente à entrega, por culpa do locador.

Artigo 1033.º

Casos de irresponsabilidade do locador

O disposto no artigo anterior não é aplicável:

- a) Se o locatário conhecia o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu a coisa;
- b) Se o defeito já existia ao tempo da celebração do contrato e era facilmente reconhecível, a não ser que o locador tenha assegurado a sua inexistência ou usado de dolo para o ocultar;
- c) Se o defeito for da responsabilidade do locatário;
- d) Se este não avisou do defeito o locador, como lhe cumpria.

Artigo 1034.º

Ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito

1 - São aplicáveis as disposições dos dois artigos anteriores:

- a) Se o locador não tiver a faculdade de proporcionar a outrem o gozo da coisa locada;
- b) Se o seu direito não for de propriedade ou estiver sujeito a algum ónus ou limitação que exceda os limites normais inerentes a este direito;
- c) Se o direito do locador não possuir os atributos que ele assegurou ou estes atributos cessarem posteriormente por culpa dele.

2 - As circunstâncias descritas no número antecedente só importam a falta de cumprimento do contrato quando determinarem a privação, definitiva ou temporária, do gozo da coisa ou a diminuição dele por parte do locatário.

Artigo 1035.º

Anulabilidade por erro ou dolo

O disposto nos artigos 1032.º e 1034.º não obsta à anulação do contrato por erro ou por dolo, nos termos gerais.

Artigo 1036.º

Reparações ou outras despesas urgentes

1 - Se o locador estiver em mora quanto à obrigação de fazer reparações ou outras despesas e umas ou outras, pela sua urgência, se não compadecerem com as delongas do procedimento judicial, tem o locatário a possibilidade de fazê-las extrajudicialmente, com direito ao seu reembolso.

2 - Quando a urgência não consinta qualquer dilação, o locatário pode fazer as reparações ou despesas, também com direito a reembolso, independentemente de mora do locador, contanto que o avise ao mesmo tempo.

Artigo 1037.º

Actos que impedem ou diminuem o gozo da coisa

1 - Não obstante convenção em contrário, o locador não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário, com excepção dos que a lei ou os usos facultem ou o próprio locatário consinta em cada caso, mas não tem obrigação de assegurar esse gozo contra actos de terceiro.

2 - O locatário que for privado da coisa ou perturbado no exercício dos seus direitos pode usar, mesmo contra o locador, dos meios facultados ao possuidor nos artigos 1276.º e seguintes.

SECÇÃO III

Obrigações do locatário

SUBSECÇÃO I

Disposição geral

Artigo 1038.º

Enumeração

São obrigações do locatário:

- a) Pagar a renda ou aluguer;
- b) Facultar ao locador o exame da coisa locada;
- c) Não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina;
- d) Não fazer dela uma utilização imprudente;
- e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar;
- g) Comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;
- h) Avisar imediatamente o locador sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador;
- i) Restituir a coisa locada findo o contrato.

SUBSECÇÃO II

Pagamento da renda ou aluguer

Artigo 1039.º

Tempo e lugar do pagamento

1 - O pagamento da renda ou aluguer deve ser efectuado no último dia de vigência do contrato ou

do período a que respeita, e no domicílio do locatário à data do vencimento, se as partes ou os usos não fixarem outro regime.

2 - Se a renda ou aluguer houver de ser pago no domicílio, geral ou particular, do locatário ou de procurador seu, e o pagamento não tiver sido efectuado, presume-se que o locador não veio nem mandou receber a prestação no dia do vencimento.

Artigo 1040.º

Redução da renda ou aluguer

1 - Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta, sem prejuízo do disposto na secção anterior.

2 - Mas, se a privação ou diminuição não for imputável ao locador nem aos seus familiares, a redução só terá lugar no caso de uma ou outra exceder um sexto da duração do contrato.

3 - Consideram-se familiares os parentes, afins ou serviçais que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o locatário ou o locador.

Artigo 1041.º

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 50% 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 n.º 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 recepção 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.

Artigo 1042.º

Cessação da mora

1 - O locatário pode pôr fim à mora oferecendo ao locador o pagamento das rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior.

2 - Perante a recusa do locador em receber as correspondentes importâncias, pode o locatário recorrer à consignação em depósito.

Redacção anterior:

Artigo 1042.º

(Depósito das rendas ou alugueres em atraso)

1. Se o locatário depositar as rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior, quando devida, e requerer dentro de cinco dias a notificação judicial do depósito ao locador, presume-se que lhe ofereceu o pagamento respectivo, pondo fim à mora, e que este o recusou.

2. O depósito, quando abranja a indemnização, envolve da parte do locatário o reconhecimento de que

caíra em mora, salvo se for feito condicionalmente; mas este preceito não se aplica à oferta do pagamento

SUBSECÇÃO III **Restituição da coisa locada**

Artigo 1043.º

Dever de manutenção e restituição da coisa

1 - Na falta de convenção, o locatário é obrigado a manter e restituir a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

2 - Presume-se que a coisa foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega.

Artigo 1044.º

Perda ou deterioração da coisa

O locatário responde pela perda ou deteriorações da coisa, não exceptuadas no artigo anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dela.

Artigo 1045.º

Indemnização pelo atraso na restituição da coisa

1 - Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.

2 - Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro.

Artigo 1046.º

Indemnização de despesas e levantamento de benfeitorias

1 - Fora dos casos previstos no artigo 1036.º, e salvo estipulação em contrário, o locatário é equiparado ao possuidor de má fé quanto a benfeitorias que haja feito na coisa locada.

2 - Tratando-se de aluguer de animais, as despesas de alimentação destes correm sempre, na falta de estipulação em contrário, por conta do locatário.

SECÇÃO IV **Resolução e caducidade do contrato**

SUBSECÇÃO I **Resolução**

Artigo 1047.º

Resolução

A resolução do contrato de locação pode ser feita judicial ou extrajudicialmente.

Redacção anterior:

A resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do locatário tem de ser decretada pelo tribunal.

Artigo 1048.º**Falta de pagamento da renda ou aluguer**

1 - O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa ou para a oposição à execução, destinadas a fazer valer esse direito, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º.

2 - Em fase judicial, o locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.

3 - O regime previsto nos números anteriores aplica-se ainda à falta de pagamento de encargos e despesas que corram por conta do locatário.

Redacção anterior:

O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito, pague ou deposite as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º.

Artigo 1049.º**Cedência do gozo da coisa**

O locador não tem direito à resolução do contrato com fundamento na violação do disposto nas alíneas f) e g) do artigo 1038.º se tiver reconhecido o beneficiário da cedência como tal ou ainda, no caso da alínea g), se a comunicação lhe tiver sido feita por este.

Artigo 1050.º**Resolução do contrato pelo locatário**

O locatário pode resolver o contrato, independentemente de responsabilidade do locador:

a) Se, por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo da coisa, ainda que só temporariamente;

b) Se na coisa locada existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do locatário ou dos seus familiares.

SUBSECÇÃO II**Caducidade****Artigo 1051.º****Casos de caducidade**

O contrato de locação caduca:

a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;

b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutive ou suspensiva;

c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;

d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;

e) Pela perda da coisa locada;

f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;

g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.

Artigo 1052.º**Excepções**

O contrato de locação não caduca:

a) Se for celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão;

b) Se o usufrutuário alienar o seu direito ou renunciar a ele, pois nestes casos o contrato só caduca pelo termo normal do usufruto;

c) Se for celebrado pelo cônjuge administrador.

Artigo 1053.º**Despejo do prédio**

Em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas b) e seguintes do artigo 1051.º, a restituição do prédio, tratando-se de arrendamento, só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade ou, sendo o arrendamento rural, no fim do ano agrícola em curso no termo do referido prazo.

Artigo 1054.º**Renovação do contrato**

1 - Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.

2 - O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas é apenas de um ano, se o prazo do contrato for mais longo.

Artigo 1055.º**Oposição à renovação**

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

a) Seis meses, se o prazo for igual ou superior a seis anos;

b) 60 dias, se o prazo for de um a seis anos;

c) 30 dias, quando o prazo for de três meses a um ano;

d) Um terço do prazo, quando este for inferior a três meses.

2 - A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao fim do prazo do contrato ou da renovação.

Artigo 1056.º**Outra causa de renovação**

Se, não obstante a caducidade do arrendamento, o locatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano, sem oposição do locador, o contrato considera-se igualmente renovado nas condições do artigo 1054.º

SECÇÃO V**Transmissão da posição contratual****Artigo 1057.º****Transmissão da posição do locador**

O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e

obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo.

Artigo 1058.º

Liberação ou cessão de rendas ou alugueres

A liberação ou cessão de rendas ou alugueres não vencidos é inoponível ao sucessor entre vivos do locador, na medida em que tais rendas ou alugueres respeitem a períodos de tempo não decorridos à data da sucessão.

Artigo 1059.º

Transmissão da posição do locatário

1 - A posição contratual do locatário é transmissível por morte dele ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, se assim tiver sido convencionado por escrito.

2 - A cessão da posição do locatário está sujeita ao regime geral dos artigos 424.º e seguintes, sem prejuízo das disposições especiais deste capítulo.

SECÇÃO VI

Sublocação

Artigo 1060.º

Noção

A locação diz-se sublocação quando o locador a celebra com base no direito de locatário que lhe advém de um precedente contrato locativo.

Artigo 1061.º

Efeitos

A sublocação só produz efeitos em relação ao locador ou a terceiros a partir do seu reconhecimento pelo locador ou da comunicação a que se refere a alínea g) do artigo 1038.º

Artigo 1062.º

Limite da renda ou aluguer

O locatário não pode cobrar do sublocatário renda ou aluguer superior ou proporcionalmente superior ao que é devido pelo contrato de locação, aumentado de 20%, salvo se outra coisa tiver sido convencionada com o locador.

Artigo 1063.º

Direitos do locador em relação ao sublocatário

Se tanto o locatário como o sublocatário estiverem em mora quanto às respectivas dívidas de renda ou aluguer, é lícito ao locador exigir do sublocatário o que este dever, até ao montante do seu próprio crédito.

SECÇÃO VII

Arrendamento de prédios urbanos

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 1064.º

Âmbito

A presente secção aplica-se ao arrendamento, total ou parcial, de prédios urbanos e, ainda, a outras situações nela previstas.

Artigo 1065.º

Imóveis mobilados e acessórios

A locação de imóveis mobilados e seus acessórios presume-se unitária, originando uma única renda e submetendo-se à presente secção.

Artigo 1066.º

Arrendamentos mistos

1 - O arrendamento conjunto de uma parte urbana e de uma parte rústica é havido por urbano quando essa seja a vontade dos contratantes.

2 - Na dúvida, atende-se, sucessivamente, ao fim principal do contrato e à renda que os contratantes tenham atribuído a cada uma delas.

3 - Na falta ou insuficiência de qualquer dos critérios referidos no número anterior, o arrendamento tem-se por urbano.

Artigo 1067.º

Fim do contrato

1 - O arrendamento urbano pode ter fim habitacional ou não habitacional.

2 - Quando nada se estipule, o local arrendado pode ser gozado no âmbito das suas aptidões, tal como resultem da licença de utilização.

3 - Na falta de licença de utilização, o arrendamento vale como habitacional se o local for habitável ou como não habitacional se o não for, salvo se outro destino lhe tiver vindo a ser dado.

Artigo 1068.º

Comunicabilidade

O direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente.

SUBSECÇÃO II

Celebração

Artigo 1069.º

Forma

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito desde que tenha duração superior a seis meses.

Artigo 1070.º

Requisitos de celebração

1 - O arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de licença de utilização, quando exigível.

2 - Diploma próprio regula o requisito previsto no número anterior e define os elementos que o contrato de arrendamento urbano deve conter.

SUBSECÇÃO III

Direitos e obrigações das partes

DIVISÃO I

Obrigações não pecuniárias

Artigo 1071.º

Limitações ao exercício do direito

Os arrendatários estão sujeitos às limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis, tanto nas relações de vizinhança como nas relações entre arrendatários de partes de uma mesma coisa.

Artigo 1072.º

Uso efectivo do locado

1 - O arrendatário deve usar efectivamente a coisa para o fim contratado, não deixando de a utilizar por mais de um ano.

2 - O não uso pelo arrendatário é lícito:

- a) Em caso de força maior ou de doença;
- b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;
- c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano.

Artigo 1073.º

Deteriorações lícitas

1 - É lícito ao arrendatário realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade.

2 - As deteriorações referidas no número anterior devem, no entanto, ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário.

Artigo 1074.º

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 - Exceptuam-se do disposto no número anterior as situações previstas no artigo 1036.º, caso em que o arrendatário pode efectuar a compensação do crédito pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.

4 - O arrendatário que pretenda exercer o direito à compensação previsto no número anterior comunica essa intenção aquando do aviso da execução da obra e junta os comprovativos das despesas até à data do vencimento da renda seguinte.

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.

DIVISÃO II

Renda e encargos

Artigo 1075.º

Disposições gerais

1 - A renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica.

2 - Na falta de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano, a primeira vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no 1.º dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

Artigo 1076.º

Antecipação de rendas

1 - O pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo escrito, por período não superior a três meses. 2 - As partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas.

Artigo 1077.º

Actualização de rendas

1 - As partes estipulam, por escrito, a possibilidade de actualização da renda e o respectivo regime.

2 - Na falta de estipulação, aplica-se o seguinte regime:

a) A renda pode ser actualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes;

b) A primeira actualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior;

c) O senhorio comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de actualização e a nova renda dele resultante;

d) A não actualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

Artigo 1078.º

Encargos e despesas

1 - As partes estipulam, por escrito, o regime dos encargos e despesas, aplicando-se, na falta de estipulação em contrário, o disposto nos números seguintes.

2 - Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local arrendado correm por conta do arrendatário.

3 - No arrendamento de fracção autónoma, os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, correm por conta do senhorio.

4 - Os encargos e despesas devem ser contratados em nome de quem for responsável pelo seu pagamento.

5 - Sendo o arrendatário responsável por um encargo ou despesa contratado em nome do senhorio, este apresenta, no prazo de um mês, o comprovativo do pagamento feito.

6 - No caso previsto no número anterior, a obrigação do arrendatário vence-se no final do mês seguinte ao da comunicação pelo senhorio, devendo ser cumprida simultaneamente com a renda subsequente.

7 - Se as partes acordarem uma quantia fixa mensal a pagar por conta dos encargos e despesas, os acertos são feitos semestralmente.

SUBSECÇÃO IV

Cessação

DIVISÃO I

Disposições comuns

Artigo 1079.º

Formas de cessação

O arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.

Artigo 1080.º

Imperatividade

O disposto nesta subsecção tem natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.

Artigo 1081.º

Efeitos da cessação

1 - A cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.

2 - Com antecedência não superior a três meses sobre a obrigação de desocupação do local, o senhorio pode exigir ao arrendatário a colocação de escritos, quando correspondam aos usos da terra.

3 - O arrendatário deve, em qualquer caso, mostrar o local a quem o pretender tomar de arrendamento durante os três meses anteriores à desocupação, em horário acordado com o senhorio.

4 - Na falta de acordo, o horário é, nos dias úteis, das 17 horas e 30 minutos às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados e domingos, das 15 às 19 horas.

DIVISÃO II

Cessação por acordo entre as partes

Artigo 1082.º

Revogação

1 - As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo a tanto dirigido.

2 - O acordo referido no número anterior é celebrado por escrito, quando não seja imediatamente executado ou quando contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias.

DIVISÃO III

Resolução

Artigo 1083.º

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 reiterada e grave 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;

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

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

3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.

4 - 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.

Artigo 1084.º

Modo de operar

1 - A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista no n.º 3 do artigo anterior bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.

2 - A resolução pelo senhorio com fundamento numa das causas previstas no n.º 2 do artigo anterior é decretada nos termos da lei de processo.

3 - A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de três meses.

4 - Fica igualmente sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se no prazo de três meses cessar essa oposição.

Artigo 1085.º

Caducidade do direito de resolução

1 - A resolução deve ser efectuada dentro do prazo de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

2 - Quando se trate de facto continuado ou duradouro, o prazo não se completa antes de decorrido um ano da sua cessação.

Artigo 1086.º

Cumulações

1 - A resolução é cumulável com a denúncia ou com a oposição à renovação, podendo prosseguir a discussão a ela atinente mesmo depois da cessação do contrato, com a finalidade de apurar as consequências que ao caso caibam.

2 - A resolução é igualmente cumulável com a responsabilidade civil.

Artigo 1087.º

Desocupação

A desocupação do locado, nos termos do artigo 1081.º, é exigível no final do 3.º mês seguinte à resolução, se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes.

SUBSECÇÃO V

Subarrendamento

Artigo 1088.º

Autorização do senhorio

1 - A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito.

2 - O subarrendamento não autorizado considera-se, todavia, ratificado pelo senhorio se ele reconhecer o subarrendatário como tal.

Artigo 1089.º

Caducidade

O subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sublocador para com o sublocatário, quando o motivo da extinção lhe seja imputável.

Artigo 1090.º

Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário

1 - Sendo total o subarrendamento, o senhorio pode substituir-se ao arrendatário, mediante notificação judicial, considerando-se resolvido o primitivo arrendamento e passando o subarrendatário a arrendatário directo.

2 - Se o senhorio receber alguma renda do subarrendatário e lhe passar recibo depois da extinção do arrendamento, é o subarrendatário havido como arrendatário directo.

SUBSECÇÃO VI

Direito de preferência

Artigo 1091.º

Regra geral

1 - O arrendatário tem direito de preferência:

- a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos;
- b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado

os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

2 - O direito previsto na alínea b) existe enquanto não for exigível a restituição do prédio, nos termos do artigo 1053.º

3 - O direito de preferência do arrendatário é graduado imediatamente acima do direito de preferência conferido ao proprietário do solo pelo artigo 1535.º

4 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º

SUBSECÇÃO VII

Disposições especiais do arrendamento para habitação

DIVISÃO I

Âmbito do contrato

Artigo 1092.º

Indústrias domésticas

1 - No uso residencial do prédio arrendado inclui-se, salvo cláusula em contrário, o exercício de qualquer indústria doméstica, ainda que tributada.2

- É havida como doméstica a indústria explorada na residência do arrendatário que não ocupe mais de três auxiliares assalariados.

Artigo 1093.º

Pessoas que podem residir no local arrendado

1 - Nos arrendamentos para habitação podem residir no prédio, além do arrendatário:

- a) Todos os que vivam com ele em economia comum;
- b) Um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrário.

2 - Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum a pessoa que com ele viva em união de facto, os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

3 - Consideram-se hóspedes as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição.

DIVISÃO II

Duração

Artigo 1094.º

Tipos de contratos

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

2 - No contrato com prazo certo pode convencionar-se que, após a primeira renovação, o arrendamento tenha duração indeterminada.

3 - No silêncio das partes, o contrato tem-se como celebrado por duração indeterminada.

SUBDIVISÃO I

Contrato com prazo certo

Artigo 1095.º

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 5 nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respectivamente, 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

Renovação automática

1 - 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.

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

Artigo 1097.º

Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

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

Artigo 1098.º

Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário

1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato.

2 - 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.

3 - 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.

SUBDIVISÃO II

Contrato de duração indeterminada

Artigo 1099.º

Princípio geral

O contrato de duração indeterminada cessa por denúncia de uma das partes, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 1100.º

Denúncia pelo arrendatário

1 - 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.

2 - À denúncia pelo arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 do artigo 1098.º

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 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.

Artigo 1102.º

Denúncia para habitação

1 - O direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e da verificação dos seguintes requisitos:

a) Ser o senhorio comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;

b) Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

2 - O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo.

3 - O direito de denúncia para habitação do descendente está sujeito à verificação do requisito previsto na alínea a) do n.º 1 relativamente ao senhorio e do da alínea b) do mesmo número para o descendente.

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 nos termos da lei de processo, com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação.

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

3 - A invocação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa:

a) Ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda;

b) A garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha;

c) A assegurar o realojamento temporário do arrendatário no mesmo concelho com vista a permitir a reocupação do prédio, em condições análogas às que este já detinha.

4 - No caso do número anterior, na falta de acordo entre as partes aplica-se o disposto na alínea a).

5 - A indemnização devida pela denúncia deve ser paga no mês seguinte ao trânsito em julgado da decisão que a determine.

6 - Salvo caso de força maior, o não cumprimento do disposto no n.º 2, bem como o não início da obra no prazo de seis meses, torna o senhorio responsável por todas as despesas e demais danos, patrimoniais e não patrimoniais, ocasionados ao arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda, e confere ao arrendatário o direito à reocupação do locado.

7 - Da denúncia não pode resultar uma duração total do contrato inferior a cinco anos.

8 - A denúncia do contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos é objecto de legislação especial.

Artigo 1104.º

Confirmação da denúncia

No caso previsto na alínea c) do artigo 1101.º, 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 efectivação.

DIVISÃO III

Transmissão

Artigo 1105.º

Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge

1 - Incidindo o arrendamento sobre casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2 - Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos e outros factores relevantes.

3 - A transferência ou a concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa são notificadas oficiosamente ao senhorio.

Artigo 1106.º

Transmissão por morte

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

a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário vivesse no locado em união de facto e há mais de um ano;

b) Pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano.

2 - No caso referido no número anterior, 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 o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum há mais de um ano.

3 - 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.

Artigo 1107.º

Comunicação

1 - Por morte do arrendatário, a transmissão do arrendamento, ou a sua concentração no cônjuge sobrevivente, deve ser comunicada ao senhorio, com cópia dos documentos comprovativos e no prazo de três meses a contar da ocorrência.

2 - A inobservância do disposto no número anterior obriga o transmissário faltoso a indemnizar por todos os danos derivados da omissão.

SUBSECÇÃO VIII

Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais

Artigo 1108.º

Âmbito

As regras da presente subsecção aplicam-se aos arrendamentos urbanos para fins não habitacionais, bem como, com as necessárias adaptações e em conjunto com o regime geral da locação civil, aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais.

Artigo 1109.º

Locação de estabelecimento

1 - A transferência temporária e onerosa do gozo de um prédio ou de parte dele, em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado, rege-se pelas regras da presente subsecção, com as necessárias adaptações.

2 - A transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês.

Artigo 1110.º

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.

2 - Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 10 anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.

Artigo 1111.º

Obras

1 - As regras relativas à responsabilidade pela realização das obras de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, são livremente estabelecidas pelas partes.

2 - Se as partes nada convencionarem, cabe ao senhorio executar as obras de conservação, considerando-se o arrendatário autorizado a realizar as obras exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato.

Artigo 1112.º

Transmissão da posição do arrendatário

1 - É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio:

a) No caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial;

b) A pessoa que no prédio arrendado continue a exercer a mesma profissão liberal, ou a sociedade profissional de objecto equivalente.

2 - Não há trespasse:

a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;

b) Quando a transmissão vise o exercício, no prédio, de outro ramo de comércio ou indústria ou, de um modo geral, a sua afectação a outro destino.

3 - A transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada ao senhorio.

4 - O senhorio tem direito de preferência no trespasse por venda ou dação em cumprimento, salvo convenção em contrário.

5 - Quando, após a transmissão, seja dado outro destino ao prédio, ou o transmissário não continue o exercício da mesma profissão liberal, o senhorio pode resolver o contrato.

Artigo 1113.º

Morte do arrendatário

1 - O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de três meses, com cópia dos documentos comprovativos da ocorrência.

2 - É aplicável o disposto no artigo 1107.º, com as necessárias adaptações.

III.

REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

(REVOGADO PELA LEI 6/2006)

CAPÍTULO I

DO ARRENDAMENTO URBANO EM GERAL

SECÇÃO I

Princípios gerais

Artigo 1.º

Arrendamento urbano

Arrendamento urbano é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

Artigo 2.º

Arrendamentos mistos

1 - Envolvendo o contrato uma parte urbana e uma parte rústica, só se considera como urbano o arrendamento se a parte urbana for de valor superior à rústica.

2 - Para efeitos do número anterior, atende-se ao valor que resulta da matriz ou, na falta ou deficiência desta, à renda que os contraentes tiverem atribuído a cada uma das partes; na falta de discriminação, procede-se à avaliação.

Artigo 3.º

Fim do contrato

1 - O arrendamento urbano pode ter como fim a habitação, a actividade comercial ou industrial, o exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita do prédio.

2 - Quando nada se estipule, o arrendatário só pode utilizar o prédio para habitação.

Artigo 4.º

Deteriorações lícitas

1 - É lícito ao arrendatário realizar pequenas deteriorações no prédio arrendado, quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade.

2 - As deteriorações referidas no número anterior devem, no entanto, ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do prédio, salvo estipulação em contrário.

Artigo 5.º

Normas aplicáveis

1 - O arrendamento urbano rege-se pelo disposto no presente diploma e, no que não esteja em oposição com este, pelo regime geral da locação civil.

2 - Exceptuam-se:

- a) Os arrendamentos de prédios do Estado;
- b) Os arrendamentos para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios;
- c) Os arrendamentos de casa habitada pelo senhorio, por período correspondente à ausência temporária deste;

d) Os subarrendamentos totais feitos por período correspondente à ausência temporária do arrendatário, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 64.º e com autorização escrita do senhorio;

e) Os arrendamentos de espaços não habitáveis, para afixação de publicidade, armazenagem, estacionamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo quando realizados em conjunto com arrendamentos de locais aptos para habitação ou para o exercício do comércio;

f) Os arrendamentos sujeitos a legislação especial.

Artigo 6.º

Aplicação subsidiária

1 - Aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais e aos arrendamentos e subarrendamentos referidos nas alíneas a) a e) do n.º 2 do artigo anterior aplica-se o regime geral da locação civil, bem como o disposto nos artigos 2.º a 4.º, 19.º a 21.º, 44.º a 46.º, 74 a 76.º e 83.º a 85.º, 88.º e 89.º do presente diploma, com as devidas adaptações.

2 - Aos arrendamentos referidos na alínea f) do n.º 2 do artigo anterior aplica-se, também, o regime geral da locação civil, bem como o do arrendamento urbano, na medida em que a sua índole for compatível com o regime destes arrendamentos.

SECÇÃO II

Da formação

Artigo 7.º

Forma

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

2 - A inobservância da forma escrita só pode ser suprida pela exibição do recibo de renda e determina a aplicação do regime da renda condicionada, sem que daí possa resultar aumento de renda.

3 - No caso dos arrendamentos sujeitos a registo, a falta deste não impede que o contrato se considere plenamente eficaz pelo prazo máximo por que o poderia ser sem essa exigência, desde que tenha sido observada a forma escrita.

Artigo 8.º

Conteúdo

1 - Do contrato de arrendamento urbano deve constar:

- a) A identidade das partes;
- b) A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;
- c) O quantitativo da renda;
- d) A data da celebração.

2 - O contrato de arrendamento urbano deve mencionar, também, quando o seu objecto ou o seu fim o impliquem:

- a) A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso

e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato;

b) A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;

c) A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente;

d) O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissis;

e) O regime de renda;

f) Os elementos necessários para o cálculo do valor do prédio, quando esse elemento seja exigido por lei para a fixação da renda;

g) O prazo;

h) A existência de regulamento da propriedade horizontal, se o houver;

i) Quaisquer outras cláusulas facultadas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão, para regulamento anexo.

3 - Devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes os regulamentos a que se referem as alíneas h) e i) do número anterior e um documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no n.º 2 do artigo 1043.º do Código Civil.

4 - Salvo o disposto no artigo seguinte, a falta de algum ou alguns dos elementos referidos nos n.ºs 1 e 2 deste preceito não determina a invalidade ou a ineficácia do contrato, quando possam ser supridas nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos.

Artigo 9.º

Licença de utilização

1 - Só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestado pela licença de utilização, passada pela autoridade municipal competente, mediante vistoria realizada menos de oito anos antes da celebração do contrato.

2 - Quando as partes aleguem urgência na celebração do contrato, a licença referida no número anterior pode ser substituída por documento comprovativo de a mesma ter sido requerida, em conformidade com o direito à utilização do prédio nos termos legais e com a antecedência mínima requerida por lei.

3 - A mudança de finalidade no sentido de permitir arrendamentos comerciais deve ser sempre previamente autorizada pela câmara municipal, seja através de nova licença, seja por averbamento à anterior.

4 - A existência da licença de utilização bastante ou, quando isso não seja possível, do documento comprovativo da mesma ter sido requerida, deve ser referida no próprio texto do contrato, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo anterior, não podendo ser celebrado qualquer contrato de arrendamento sem essa menção.

5 - A inobservância do disposto nos n.ºs 1 a 3, por causa imputável ao senhorio, determina a sujeição do mesmo a uma coima não inferior a um ano de renda, observados os limites legais, salvo quando a falta de licença se fique a dever a atraso que não lhe seja imputável.

6 - Na situação prevista no número anterior, o arrendatário pode resolver o contrato, com direito a

indemnização nos termos gerais, ou requerer a notificação do senhorio para a realização das obras necessárias, aplicando-se o regime dos artigos 14.º a 18.º e mantendo-se a renda inicialmente fixada, salvo o disposto no número seguinte.

7 - O arrendamento não habitacional de locais licenciados apenas para habitação é nulo, sem prejuízo, sendo esse o caso, da aplicação da sanção prevista no n.º 5 e do direito do arrendatário à indemnização.

SECÇÃO III

Do prazo

Artigo 10.º

Prazo supletivo

O prazo do arrendamento urbano é de seis meses, se outro não for determinado por lei, convencionado pela parte ou estabelecido pelos usos.

SECÇÃO IV

Das obras

Artigo 11.º

Tipos de obras

1 - Nos prédios urbanos, e para efeitos do presente diploma, podem ter lugar obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação.

2 - São obras de conservação ordinária:

a) A reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências;

b) As obras impostas pela Administração Pública, nos termos da lei geral ou local aplicável, e que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização;

c) Em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.

3 - São obras de conservação extraordinária as ocasionadas por defeito de construção do prédio ou por caso fortuito ou de força maior, e, em geral, as que não sendo imputadas acções ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio, ultrapassem, no ano em que se tornem necessárias, dois terços do rendimento líquido desse mesmo ano.

4 - São obras de beneficiação todas as que não estejam abrangidas nos dois números anteriores.

Artigo 12.º

Obras de conservação ordinária

1 - As obras de conservação ordinária estão a cargo do senhorio, sem prejuízo do disposto no artigo 1043.º do Código Civil e no artigo 4.º e 120.º do presente diploma.

2 - A realização das obras referidas no número anterior dá lugar à actualização das rendas regulada nos artigos 38.º e 39.º. (*Redacção Dec.-Lei 329-B/2000, de 22.12*)

Artigo 13.º

Obras de conservação extraordinária e de beneficiação

1 - As obras de conservação extraordinária e de beneficiação ficam a cargo do senhorio quando, nos termos das leis administrativas em vigor, a sua

execução lhe seja ordenada pela câmara municipal competente ou quando haja acordo escrito das partes no sentido da sua realização, com discriminação das obras a efectuar.

2 - A realização das obras referidas no número anterior dá lugar à actualização das rendas regulada no artigo 38.º.

3 - Ficam ressalvados todos os direitos que o senhorio e o arrendatário tenham perante terceiros.

Artigo 14.º

Depósito da actualização das rendas

1 - Quando o senhorio, depois de notificado pela câmara municipal competente, não iniciar as obras de conservação ordinária que legalmente lhe caibam dentro do prazo fixado na notificação, tem o arrendatário o direito de depositar, nos termos do artigo 23.º, à ordem do senhorio, a parte da renda correspondente à actualização referida no artigo 38.º.

2 - O depósito só pode ser levantado pelo senhorio mediante a apresentação de documento no qual conste uma declaração municipal que confirme a conclusão das obras.

3 - Quando, nos termos dos artigos 15º ou 16º, as obras em falta sejam realizadas pela câmara municipal ou pelo próprio inquilino, o depósito reverte, por conta das despesas, a favor de quem as haja efectuado.

4 - Os depósitos e os levantamentos referidos neste artigo estão isentos do imposto do selo.

Artigo 15º

Execução administrativa

1 — Para efeitos da execução das obras coercivas, nos termos previstos nos artigos 91.º e 107.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, pode a câmara municipal proceder ao despejo administrativo, ocupar o prédio ou fogos, total ou parcialmente, até ao período de um ano após a data da conclusão das obras, devendo proceder, se for o caso, ao arrolamento de bens.

2 - O início das obras deve, no entanto, ser precedido da elaboração de um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito, e que representa o valor máximo pelo qual este é responsável.

3 — O pagamento das obras executadas pela câmara municipal nos termos do número anterior deve ser feito através do recebimento das rendas, até ao limite previsto no n.º 5, durante o tempo necessário ao reembolso integral das despesas efectuadas e respectivos juros, acrescidos de 10 % destinados a encargos gerais de administração.

4 — Após a ocupação do prédio referida no n.º 1, a câmara municipal notificará os arrendatários, por carta registada ou por afixação de edital na porta da respectiva casa e na sede da junta de freguesia, de que as rendas deverão ser depositadas nos termos do artigo 23.º à ordem da mesma câmara.

5 — O senhorio tem o direito de levantar os depósitos até ao montante autorizado expressamente pela respectiva câmara municipal, que não pode ser inferior a 30 % da renda efectivamente cobrada à data da ocupação referida no n.º 1.

6 — No prazo de 10 dias após ter sido requerida pelo senhorio, a câmara municipal respectiva deverá emitir declaração para os efeitos referidos no número anterior.

7 — No caso previsto no n.º 1 e para efeitos do disposto no n.º 3, pode a câmara municipal arrendar os fogos devolutos, por concurso público, em regime de renda condicionada nos termos do artigo 98.º, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de oito anos, não sendo aplicável a caducidade prevista no n.º 2 do artigo 66.º

8 — O disposto no número anterior não é aplicável se o senhorio arrendar os fogos devolutos, por valor não inferior ao da renda condicionada, no prazo de quatro meses após a ocupação do prédio pela câmara municipal ou após a conclusão das obras.

9 — A ocupação referida no n.º 1 cessa automaticamente um ano após a conclusão das obras, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 7 e 12.

10 — Aos contratos de arrendamento celebrados posteriormente à data de ocupação referida no n.º 1 é aplicável o disposto nos n.ºs 3, 4 e 6, bem como o disposto no n.º 7 relativamente ao valor da renda.

11 — No prazo de 10 dias após o reembolso integral referido no n.º 3, a câmara municipal respectiva notificará os inquilinos da cessação do dever referido no n.º 4 nos termos nele estatuídos.

12 — A notificação de intimação do despejo prevista no n.º 3 do artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, será efectuada nos termos previstos no n.º 4.

13 — O aumento de renda referido no n.º 5 do artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, será apurado nos termos do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA).

14 — Para efeitos do arrolamento referido no n.º 1, proceder-se-á da seguinte forma:

a) Será lavrado auto em que se descrevam os bens, em verbas numeradas, como em inventário. O auto mencionará ainda todas as ocorrências com interesse e será assinado pelo funcionário que o lavre e pelo possuidor dos bens, se existir, devendo intervir duas testemunhas quando for assinado por este último;

b) Ao acto de arrolamento assiste o possuidor ou detentor dos bens, sempre que esteja no local ou seja possível chamá-lo e queira assistir. Pode este interessado fazer-se representar por mandatário judicial;

c) Os bens arrolados ficam depositados à guarda da câmara municipal e serão entregues ao arrendatário, a requerimento deste, sem prejuízo de só poderem ser repostos no fogo despejando após a conclusão das respectivas obras;

d) São aplicáveis ao arrolamento as disposições relativas à penhora, com as devidas adaptações, em tudo que não contrarie o estabelecido neste artigo.

15 — Os inquilinos que não dêem cumprimento à intimação a que se refere o n.º 12 serão responsáveis por todas as despesas resultantes do despejo, depósito e arrolamento dos bens.

16 — Para efeito do disposto no n.º 1, mantêm-se em vigor todas as vistorias e actos administrativos subsequentes praticados até à entrada em vigor do referido diploma.

(Redacção DL 329-B/2000, 22.12)

Artigo 16.º

Execução pelo arrendatário

1 - O arrendatário, quando a câmara municipal não inicie as obras a que se refere o artigo 15º, n.º 1, no prazo de 120 dias a contar da recepção do

requerimento por ele formulado, pode proceder à sua execução.

2 - No caso previsto no número anterior, o arrendatário deve obter previamente, junto da câmara municipal, um orçamento do respectivo custo, a comunicar ao senhorio, por escrito, e que representa o valor máximo pelo qual este é o responsável.

3 - Havendo pluralidade de arrendatários, o disposto nos números anteriores, relativamente às partes comuns, depende do assentimento de, pelo menos, metade deles, ficando os restantes vinculados.

4 - O presente artigo não prejudica o disposto no artigo 1036º do Código Civil.

5 — Nos casos a que se referem os n.ºs 1 e 4 pode ainda o arrendatário submeter à aprovação da câmara municipal o orçamento para execução das obras.

(Redacção DL 329-B/2000, 22.12)

Artigo 17º **Cobrança coerciva**

1 - Na falta de pagamento voluntário das despesas implicadas pela execução administrativa referida no artigo 15º, a câmara municipal que a haja realizado deve proceder à respectiva cobrança coerciva.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, tem força de título executivo a certidão passada pelos serviços municipais donde conste o quantitativo global das despesas em dívida.

3 - Enquanto se mantiver o arrendamento, apenas respondem pela dívida exequenda e respectivos juros as rendas vencidas desde a notificação prevista no nº 1 do artigo 14ºe, até integral reembolso, as rendas vincendas.

Artigo 18º **Reembolso do arrendatário**

Quando o arrendatário execute as obras ao abrigo do artigo 16.º, e enquanto não estiver integralmente reembolsado das despesas efectuadas e respectivos juros, acrescidos de 10 %destinados a despesas de administração, apenas é obrigado a pagar ao senhorio 30% da renda vigente à data da notificação municipal ao senhorio para a execução das referidas obras.

SECÇÃO V **Da renda**

SUBSECÇÃO I **Disposições gerais**

Artigo 19º **Fixação em escudos**

1 - O quantitativo da renda deve ser fixado em escudos.

2 - Sem prejuízo da validade do contrato, é nula a cláusula pela qual se convence o pagamento em moeda específica ou em moeda estrangeira.

3 - O quantitativo da renda fixada em moeda estrangeira corresponde ao seu equivalente em escudos segundo o câmbio do dia e do lugar de celebração do contrato.

Artigo 20º **Vencimento**

Na falta de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do

calendário grego, a primeira vencer-se á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

Artigo 21º **Antecipação**

1 - Não é permitido às partes estipularem antecipação de renda superior à correspondente a um mês, nem por tempo superior a um mês, relativamente ao início do período a que respeita, ficando reduzida a esses limites sempre que os exceda.

2 - O mês computa-se pelo calendário gregoriano, quando as rendas estejam em correspondência com os meses do mesmo calendário, calculando-se, nas restantes hipóteses, em 30 dias.

SUBSECÇÃO II **Do depósito de rendas**

Artigo 22º **Depósito**

1 - O arrendatário pode depositar a renda, quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito e ainda quando lhe seja permitido fazer cessar a mora ou fazer caducar o direito à resolução do contrato, por falta de pagamento de renda, nos termos, respectivamente, dos artigos 1041º, nº 2, e 1048º do Código Civil.

2 - O arrendatário pode ainda depositar a renda quando esteja pendente acção de despejo.

Artigo 23º **Termos do depósito**

1 - O depósito é feito na Caixa Geral de Depósitos, perante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário ou por outrem, em seu nome, e do qual constem:

- A identidade do senhorio e do arrendatário;
- A identificação e localização do prédio, ou parte de prédio, arrendado;
- O quantitativo da renda;
- O período de tempo a que ela diz respeito;
- O motivo por que se pede o depósito.

2 - Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder da Caixa Geral de Depósitos, cabendo o outro ao depositante, com o lançamento de ter sido efectuado o depósito.

3 - O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efectuado na pendência da acção de despejo, do respectivo tribunal.

Artigo 24º **Notificação do senhorio**

1 - A notificação, ao senhorio, do depósito da renda é facultativa.

2 - A junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito à contestação da acção de despejo baseada na falta de pagamento de renda produz os efeitos da notificação.

Artigo 25º **Depósitos posteriores**

1 - Enquanto subsistir a causa do depósito, o arrendatário pode depositar as rendas posteriores, sem

necessidade de nova oferta de pagamento nem de notificação dos depósitos sucessivos.

2 - Os depósitos posteriores são considerados dependência e consequência do depósito inicial, valendo quanto a eles o que for decidido em relação a este.

3 - Se o processo tiver subido em recurso, os documentos relativos ao depósito de rendas que entretanto se vençam podem ser apresentados na 1ª instância, ainda que não tenha ficado traslado.

Artigo 26º

Impugnação do depósito

1 - A impugnação do depósito deve ocorrer no prazo de 14 dias contados da notificação, seguindo-se, depois, o disposto na lei de processo sobre a impugnação da consignação em depósito.

2 - Quando o senhorio pretenda resolver o contrato por não pagamento de renda, a impugnação deve, no entanto, ser efectuada em acção de despejo a intentar no prazo de 14 dias contados da notificação do depósito ou, estando a acção já pendente, na resposta à contestação ou em articulado específico, apresentado no prazo de sete dias contados da notificação em causa, sempre que esta ocorra depois da contestação.

3 - O processo de depósito é pensado ao da acção de despejo, em cujo despacho saneador se deve conhecer da subsistência do depósito e dos seus efeitos, salvo se a decisão depender da prova ainda não produzida.

Artigo 27º

Levantamento do depósito pelo senhorio

1 - O senhorio pode levantar o depósito mediante escrito em que declare que não o impugnou nem pretende impugnar.

2 - O escrito referido no número anterior é assinado pelo senhorio ou pelo seu representante, devendo a assinatura ser reconhecida por notário, quando não se apresente o bilhete de identidade respectivo.

Artigo 28º

Necessidade de decisão judicial

1 - O depósito impugnado pelo senhorio e o depósito realizado condicionalmente pelo arrendatário, nos termos do artigo 1042º, nº 2, do Código Civil, só podem ser levantados após decisão judicial e de harmonia com ela.

2 - O depósito condicional de rendas e da indemnização legal pode ser levantado na sua totalidade pelo senhorio, à custa do arrendatário, caso se prove a falta de pagamento de rendas, subsistindo o arrendamento.

3 - Quando não seja feita a prova preferida no número anterior o senhorio apenas tem direito às rendas, podendo o arrendatário levantar o restante à custa daquele.

Artigo 29º

Falsidade da declaração do depósito

Quando a declaração referida no artigo 27º seja falsa, a impugnação fica sem efeito e o declarante incorre em multa equivalente ao dobro da quantia depositada, sem prejuízo da responsabilidade penal correspondente ao crime de falsas declarações.

SUBSECÇÃO III **Da actualização de rendas**

DIVISÃO I **Disposições gerais**

Artigo 30.º

Regra geral

A actualização de rendas é permitida nos casos previstos na lei e pela forma nela regulada.

Artigo 31.º

Casos de actualização

1 - As rendas reguladas neste diploma são actualizáveis nos casos seguintes:

a) Anualmente em função do coeficiente determinado nos termos do artigo 32.º, ou por convenção das partes, nos casos previstos na lei; (*)

b) Noutras ocasiões, em função de obras de conservação ou beneficiação, nos termos dos artigos 38.º e seguintes, salvo quando possam ser exigidas a terceiros. (*)

2 - Fica ressalvado, na medida da sua especificidade, o disposto para os arrendamentos de renda apoiada.

(*) *Redacção DL 329-B/2000, de 22.12*

DIVISÃO II

Das actualizações anuais

Artigo 32.º

Coeficiente de actualização

1 — O coeficiente de actualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.

2 — O Instituto Nacional de Estatística fará publicar no Diário da República até 30 de Outubro o aviso com o coeficiente referido no número anterior.

3 — A renda resultante da actualização referida no n.º 1 deve ser arredondada para a centena de escudos imediatamente superior.

(*) *Redacção DL 329-B/2000, de 22.12*

Artigo 33.º

Nova renda

1 - O senhorio interessado na actualização anual da renda deve comunicar por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, o novo montante e o coeficiente e demais factores relevantes utilizados no seu cálculo.

2 - A nova renda considera-se aceite quando o arrendatário não discorde nos termos do artigo 35º e no prazo nele fixado.

3 - O arrendatário que não concorde com a nova renda pode ainda denunciar o contrato, contanto que o faça até 15 dias antes de findar o primeiro mês de vigência da nova renda, mês esse pelo qual apenas deve pagar a renda antiga.

Artigo 34º **Anualidade**

1 - A primeira actualização pode ser exigida um ano após a data do início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior.

2 - A não actualização das rendas não pode dar lugar a posterior recuperação dos aumentos de renda não feitos, mas os coeficientes respectivos podem ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de dois anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

Artigo 35º **Não aceitação pelo arrendatário**

1 - O arrendatário pode recusar a nova renda indicada nos termos do artigo 33º, n.º1, com base em erro nos factos relevantes ou na aplicação da lei.

2 - A recusa, acompanhada da respectiva fundamentação, deve ser comunicada ao senhorio por escrito, no prazo de 15 dias contados da recepção da comunicação de aumento, e da qual conste o montante que o arrendatário considera correcto.

3 - O senhorio pode rejeitar o montante indicado pelo arrendatário por comunicação escrita a este dirigida e enviada no prazo de 15 dias contados da recepção da comunicação de recusa.

4 - O silêncio do senhorio ou o não acatamento por ele das formalidades referidas no número anterior valem como aceitação da indicação do arrendatário.

Artigo 36º **Recurso a comissão especial**

1 — Quando o senhorio rejeite o montante indicado, nos termos do n.º 3 do artigo 35.º, o arrendatário pode,

nos 15 dias subsequentes à recepção da comunicação da rejeição, requerer a fixação definitiva do aumento devido a uma comissão especial ou ao tribunal de comarca competente, no prazo de 30 dias, sob pena de aceitação definitiva.

2 — A composição e o funcionamento da comissão são definidos por portaria conjunta dos Ministros do Equipamento Social, das Finanças, da Economia e da Justiça.

3 — À comissão referida nos números anteriores aplica-se o regime previsto na legislação processual civil para o tribunal arbitral necessário.

4 - A renda anterior mantém-se até à decisão final, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

(1 a 3 - Redacção DL 329-B/2000, de 22.12)

Artigo 37º **Ajustamento e pagamento de rendas**

1 - Nos meses imediatamente subsequentes à decisão final, deve proceder-se aos eventuais acertos relativos às rendas vencidas, acrescidas de 1,5% do valor global desses acertos por cada mês completo entretanto decorrido.

2 - O pagamento dos acertos e respectivos acréscimos, referidos no número anterior, faz-se em prestações mensais, cujo montante não deve exceder metade da renda mensal actualizada.

DIVISÃO III **Da actualização por obras**

Artigo 38º **Disposição geral**

1 — Quando o senhorio realize no prédio obras de conservação ordinária ou extraordinária, ou obras de beneficiação que se enquadrem na lei geral ou local necessárias para a concessão de licença de utilização e que sejam aprovadas ou compelidas pela respectiva câmara municipal, pode exigir do arrendatário um aumento de renda apurado nos termos do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA). *

2 — A renda actualizada nos termos do número anterior ou a que resulte de obras realizadas ao abrigo do RECRIA é exigível no mês subsequente ao da conclusão das obras, sendo actualizável nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 31.º*

3 - O disposto neste preceito não prejudica a possibilidade do acordo referido no artigo seguinte.

4 — A actualização por obras de conservação ordinária prevista no n.º 1 só é aplicável aos arrendatários que se mantenham no local arrendado há oito ou mais anos nessa qualidade, considerando-se também para este efeito como tendo a qualidade de arrendatário a pessoa a quem tal posição se transfira por força dos artigos 84.º e 85.º, contando-se o decurso do tempo de que o transmitente já beneficiasse. *

(*) Redacção DL 329-B/2000, de 22.12

Artigo 39º **Obras realizadas por acordo**

1 - Quando as obras sejam realizadas por acordo das partes, pode ser livremente pactuado um aumento de renda compensatório.

2 - A renda acordada e uma referência às obras realizadas, com indicação do seu custo, devem constar de aditamento escrito ao contrato de arrendamento.

SECÇÃO VI **Dos encargos de fruição de partes comuns**

Artigo 40º **Princípio geral**

As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum podem, por acordo entre as partes, ficar a cargo do arrendatário.

Artigo 41.º **Requisitos**

1 - O acordo referido no artigo anterior deve, sob pena de nulidade:

a) Constar do texto escrito do contrato ou de um aditamento, também escrito, e assinado pelo arrendatário;

b) Reportar-se a edifícios cujas fracções autónomas se encontrem nas condições referidas no artigo 1415º do Código Civil, devidamente constituídos em propriedade horizontal;

c) Especificar, dentro dos limites do artigo 1424º do Código Civil, quais as despesas a cargo do arrendatário.

2 - A nulidade do acordo não prejudica a validade das restantes cláusulas do contrato.

Artigo 42º
Especificação

1 - A especificação das despesas e dos encargos deve ser feita directamente ou por remissão para regulamento anexo ao contrato, nos termos nº 3 do artigo 8º.

2 - A especificação compreende, designadamente, a natureza dos encargos, a forma de proceder ao cálculo ou determinação do seu montante, o seu limite máximo e, quando seja o caso, as fórmulas de revisão ou de actualização.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, as partes podem fixar uma quantia a pagar mensalmente, sem prejuízo de eventuais acertos nos precisos termos definidos no contrato.

4 - O senhorio deve comunicar ao arrendatário, com uma antecedência razoável, todas as informações necessárias para determinação e comprovação das despesas a cargo deste, incluindo deliberações da assembleia de condóminos, leituras de contadores ou quaisquer outras.

Artigo 43º
Norma supletiva

Salvo disposição contratual em contrário, as obrigações relativas aos encargos e despesas a cargo do arrendatário vencem-se no final do mês seguinte ao da comunicação pelo senhorio, devendo ser cumprida simultaneamente com a renda subsequente.

SECÇÃO VII
Do subarrendamento

Artigo 44º
Autorização do senhorio

1 - A autorização para subarrendar o prédio deve ser dada por escrito ou em escritura pública, consoante a forma exigida para o contrato.

2 - O subarrendamento não autorizado considera-se, todavia, ratificado pelo senhorio, se ele reconhecer o subarrendatário como tal.

Artigo 45º
Caducidade

O subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sublocador para com o sublocatário, quando o motivo da extinção lhe seja imputável.

Artigo 46º
Direitos do senhorio em relação ao subarrendatário

1 - Sendo total o subarrendamento, o senhorio pode substituir-se ao arrendatário, mediante notificação judicial, considerando-se resolvido o primitivo arrendamento e passando o subarrendatário a arrendatário directo.

2 - Se o senhorio receber alguma renda do subarrendatário e lhe passar recibo depois da extinção do arrendamento, será o subarrendatário havido como arrendatário directo.

SECÇÃO VIII

Do direito de preferência do arrendatário

Artigo 47º
Direito de preferência

1 - O arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma tem o direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano.

2 - Sendo dois ou mais os preferentes, abre-se entre eles licitação, revertendo o excesso para o alienante.

Artigo 48º
Graduação

O direito de preferência do arrendatário é graduado imediatamente acima do direito de preferência conferido ao proprietário do solo pelo artigo 1535º do Código Civil.

Artigo 49º
Regime

Ao direito de preferência do arrendatário é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416º a 418º e 1410º do Código Civil.

SECÇÃO IX
Da cessação do contrato

SUBSECÇÃO I
Disposições comuns

DIVISÃO I
Regras gerais

Artigo 50º
Cessação do arrendamento

O arrendamento urbano pode cessar por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por denúncia ou por outras causas determinadas na lei.

Artigo 51º
Imperatividade

O disposto neste diploma sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do arrendamento tem natureza imperativa.

Artigo 52º
Meios para a cessação do arrendamento

1 - A cessação do arrendamento opera por interpelação dirigida à outra parte, pela forma prevista na lei.

2 - Para a cessação do arrendamento ou para a sua efectivação, o senhorio dispõe ainda, quando necessário, da acção de despejo.

DIVISÃO II
Da interpelação

Artigo 53º
Interpelação

1 - Quando o senhorio ou arrendatário pretendam fazer cessar o arrendamento, nos casos em que a lei o

permita, devem interpelar a outra parte com a antecedência legalmente prescrita.

2 - A interpelação faz-se pela citação, quando seja exigida acção judicial, ou extrajudicialmente, por comunicação escrita, nos restantes casos.

3 - Produz, ainda, os efeitos da interpelação o reconhecimento, pelo arrendatário, do facto jurídico que conduz à cessação do arrendamento, seja pela aposição de escritos, seja por documento por ele assinado.

Artigo 54º

Efeitos da interpelação

1 - A interpelação feita pelo senhorio, quando efectuada na forma prevista pela lei, toma exigível, a partir do momento legalmente fixado, a desocupação do local e a sua entrega com as reparações que incumbem ao arrendatário.

2 - Com a interpelação, o senhorio pode exigir ao arrendatário a colocação de escritos, quando correspondam ao uso da terra.

3 - O arrendatário deve, em qualquer caso, mostrar o local a quem pretender tomá-lo de arrendamento, em horário acordado com o senhorio.

4 - Na falta do acordo referido no número anterior, o arrendatário deve mostrar o local nos dias úteis, das 17 horas e 30 minutos às 19 horas e 30 minutos e aos sábados e domingos, das 15 às 19 horas, respectivamente.

DIVISÃO III

Da acção de despejo

Artigo 55º

Finalidade

1 - A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação.

2 - A acção de despejo é, ainda, o meio processual idóneo para efectivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não aceite ou não execute o despedimento resultante de qualquer outra causa.

Artigo 56º

Forma do processo

1 - A acção de despejo, na sua fase declarativa, segue a tramitação do processo comum com as alterações constantes do presente diploma.

2 - Juntamente com o pedido de despejo, o autor pode requerer a condenação do réu no pagamento de rendas ou de indemnização.

3 — Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área das comarcas de Lisboa ou do Porto e suas limitrofes ou na respectiva localidade quanto ao resto do País outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão mortis causa, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda condicionada, desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação. (*)

4 - O réu, ao contestar, pode deduzir em reconvenção o seu direito a benfeitorias ou a uma indemnização.

Artigo 57º

Recursos

1 - A acção de despejo admite sempre recurso para a relação, independentemente do valor da causa.

2 - A apelação interposta de sentença que decrete o despejo tem efeito suspensivo.

Artigo 58º

Rendas vencidas na pendência da acção

1 - Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

2 - O senhorio pode requerer o despejo imediato com base no não cumprimento do disposto no número anterior, sendo ouvido o arrendatário.

3 - O direito de pedir o despejo imediato nos termos deste preceito caduca quando o arrendatário, até ao termo do prazo para a sua resposta, pague ou deposite as rendas em mora, e a importância de indemnização devida e disso faça prova, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que serão contadas a final.

Artigo 59º

Mandado de despejo

1 - O senhorio pode requerer um mandado para a execução do despejo, quando o arrendatário não entregue o prédio na data fixada na sentença.

2 - O requerente deve pôr à disposição do executor os meios necessários para a remoção, transporte e depósito dos móveis e objectos que sejam encontrados no local.

3 - Quando seja necessário arrombar as portas ou vencer qualquer resistência material, o funcionário encarregado de executar o mandado deve requisitar a intervenção da força pública e a assistência de qualquer autoridade administrativa, em cuja presença se efectuará o despejo, lavrando-se auto da ocorrência.

Artigo 60º

Casos em que a execução do mandado é sustada

1 - O mandado de despejo é executado seja quem for o detentor do prédio.

2 - O executor deve sobrestar, porém, no despejo, quando o detentor não tenha sido ouvido e convencido na acção e exhibir algum dos títulos seguintes:

a) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do exequente;

b) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do executado, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respectiva notificação ao senhorio ou de o senhorio ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão, ou de o senhorio ter conhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.

3 - Deve ser lavrada certidão das ocorrências referidas no número anterior, juntando-se os documentos exibidos e advertindo-se o detentor do ónus prescrito no número seguinte com imediato conhecimento ao senhorio ou ao seu representante.

4 - O detentor deve requerer, no prazo de cinco dias, a confirmação da suspensão do despejo, sob pena de imediata execução do mandado.

5 - Com o requerimento referido no número anterior devem ser apresentados os documentos disponíveis,

decidindo o juiz, sumariamente, ouvido o senhorio, se a suspensão é mantida ou o mandado executado.

Artigo 61º **Suspensão por doença**

1 - O executor deve ainda sobrestar no despejo quando, tratando se de arrendamento para habitação, se mostre, por atestado médico, que a diligência põe em risco de vida, por razões de doença aguda, a pessoa que se encontra no local.

2 - O atestado referido no número anterior deve indicar de modo fundamentado o prazo durante o qual se deve sustar o despejo.

3 - Nos casos referidos no nº 1 tem aplicação o disposto nos nºs 3, 4 e 5 do artigo anterior.

4 - O senhorio pode requerer, à sua custa, o exame do doente por dois médicos nomeados pelo juiz, decidindo este da suspensão, segundo a equidade.

SUBSECÇÃO II **Da cessação por acordo das partes**

Artigo 62º **Revogação**

1 - As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo a tanto dirigido.

2 - O acordo referido no número anterior deve ser celebrado por escrito, sempre que não seja imediatamente executado ou sempre que contenha cláusulas compensatórias ou quaisquer outras cláusulas acessórias.

SUBSECÇÃO III **Da resolução**

Artigo 63º **Resolução**

1 - O arrendatário pode resolver o contrato nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2 - A resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do arrendatário tem de ser decretada pelo tribunal.

Artigo 64º **Casos de resolução pelo senhorio**

1 - O senhorio só pode resolver o contrato se o arrendatário:

a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer depósito liberatório;

b) Usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina;

c) Aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais ou desonestas;

d) Fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos dos artigos 1043º do Código Civil ou 4º do presente diploma;

e) Dar hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 3 do artigo 76.º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado; ou violar cláusula contratual, estabelecida nos termos da alínea b) do n.º 1 do mesmo artigo; (*)

f) Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, o prédio arrendado, ou ceder a sua posição contratual, nos casos em que estes actos são ilícitos, inválidos por falta de forma ou ineficazes em relação ao senhorio, salvo o disposto no artigo 1049º do Código Civil;

g) Cobrar do subarrendatário renda superior à que é permitida nos termos do artigo 1062º do Código Civil;

h) Conservar encerrado, por mais de um ano, o prédio arrendado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, salvo caso de força maior ou ausência forçada do arrendatário que não se prolongue por mais de dois anos;

i) Conservar o prédio desabitado por mais de um ano ou, sendo o prédio destinado a habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia;

j) Deixar de prestar ao proprietário ou ao senhorio os serviços pessoais que determinaram a ocupação do prédio.

2 - Não tem aplicação o disposto na alínea i) do número anterior:

a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se o arrendatário se ausentar por tempo não superior a dois anos, em cumprimento de deveres militares, ou no exercício de outras funções públicas ou de serviço particular por conta de outrem, e bem assim sem dependência de prazo, se a ausência resultar de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;

c) Se permanecerem no prédio o cônjuge ou parentes em linha recta do arrendatário ou outros familiares dele, desde que, neste último caso, com ele convivessem há mais de um ano.

(*) *Redacção DL 329-B/2000, de 22.12*

Artigo 65º **Caducidade do direito de pedir a resolução**

1 - A acção de resolução deve ser proposta dentro de um ano, a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

2 - O prazo de caducidade previsto no número anterior, quando se trate de facto continuado ou duradouro, conta-se a partir da data em que o facto tiver cessado.

SUBSECÇÃO IV **Da caducidade**

Artigo 66º **Caducidade**

1 - Sem prejuízo do disposto quanto aos regimes especiais, o arrendamento caduca nos casos fixados pelo artigo 1051º do Código Civil.

2 - Quando o contrato de arrendamento para habitação caduque por força da alínea c) do artigo 1051º do Código Civil, o arrendatário tem direito a um novo arrendamento nos termos do artigo 90º.

Artigo 67º **Expropriação por utilidade pública**

1 - A caducidade do contrato em consequência de expropriação por utilidade pública obriga o expropriante a indemnizar o arrendatário, cuja posição é, para o efeito, considerada como um encargo autónomo.

2 - A indemnização referida no número anterior é calculada nos termos do Código das Expropriações, que pode fixar ainda outras prestações ressarcitórias.

SUBSECÇÃO V**Da denúncia****Artigo 68º****Denúncia**

1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato, procedendo à denúncia regulada no artigo 1055º do Código Civil.

2 - A denúncia do contrato pelo senhorio só é possível nos casos previstos na lei e pela forma nela estabelecida.

Artigo 69º**Casos de denúncia pelo senhorio**

1 - Sem prejuízo dos casos previstos no artigo 89.º-A, o senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação nos casos seguintes:

a) Quando necessite do prédio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1.º grau; *

b) Quando necessite do prédio para nele construir a sua residência ou dos seus descendentes em 1.º grau; *

c) Quando se proponha ampliar o prédio ou nele construir novos edifícios por forma a aumentar o número de locais arrendáveis e disponha do respectivo projecto de arquitectura, aprovado pela câmara municipal; *

d) Quando o prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável, sob o aspecto técnico ou económico, a respectiva beneficiação ou reparação e esteja aprovado pela câmara municipal o respectivo projecto de arquitectura. *

2 - O disposto neste artigo não é aplicável às casas de saúde nem aos estabelecimentos de ensino oficial ou particular. (*) *Redacção DL 329-B/2000, de 22.12*

Artigo 70º**Forma e prazo da denúncia**

A denúncia do senhorio deve ser feita em acção judicial, com a antecedência mínima de seis meses relativamente ao fim do prazo do contrato, mas não obriga ao despejo enquanto não decorrerem três meses sobre a decisão definitiva.

Artigo 71º**Denúncia para habitação**

1 - O direito de denúncia para habitação do senhorio depende, em relação a ele, da verificação dos seguintes requisitos:

a) Ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de cinco anos, ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;

b) Não ter, há mais de um ano, na área das comarcas de Lisboa ou do Porto e suas limítrofes ou na respectiva localidade quanto ao resto do País casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1º grau.

2 - O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo às necessidades de habitação própria e da família, esteja arrendado há menos tempo.

3 — O direito de denúncia para habitação do descendente está sujeito à verificação do requisito previsto na alínea a) do n.º 1 relativamente ao senhorio e do da alínea b) do mesmo número para o descendente. (*) *Redacção DL 329-B/2000, de 22.12*

Artigo 72º**Indemnização e reocupação do prédio**

1 - É devida ao arrendatário, pela desocupação do prédio para habitação do senhorio, uma indemnização correspondente a dois anos e meio de renda à data do despejo.

2 - Se o senhorio, desocupado o prédio, não o for habitar dentro de 60 dias, ou o tiver devoluto durante mais de um ano sem motivo de força maior ou não permanecer nele durante três anos e bem assim se ele não tiver feito, dentro desse mesmo prazo, a obra justificativa da denúncia, o arrendatário despedido tem direito, além da indemnização fixada no número anterior, à importância correspondente a dois anos de renda e pode reocupar o prédio, salvo, em qualquer dos casos mencionados, a ocorrência de morte ou deslocação forçada do senhorio não prevista à data do despejo.

Artigo 73.º**Denúncia para aumento da capacidade do prédio ou por degradação do mesmo**

1 — A denúncia do contrato para aumento do número de locais arrendáveis é objecto de legislação especial.

2 — À denúncia do contrato previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 69.º aplica-se o regime referido no número anterior.

(*) *Redacção DL 329-B/2000, de 22.12*

**CAPÍTULO II
DO ARRENDAMENTO URBANO
PARA HABITAÇÃO**

SECÇÃO I**Disposições gerais****Artigo 74º****Casas mobiladas**

Quando o arrendamento do prédio para habitação seja acompanhado do aluguer da respectiva mobília ao mesmo locatário, considera-se arrendamento urbano todo o contrato e renda todo o preço locativo.

Artigo 75º**Indústrias domésticas**

1 - No uso residencial de prédio arrendado inclui-se o exercício de qualquer indústria doméstica, ainda que tributada.

2 - É indústria doméstica a explorada na sua residência pelo arrendatário ou pelos seus familiares, contanto que não ocupe mais de três auxiliares assalariados.

3 - Consideram-se familiares as pessoas designadas no n.º 3 do artigo 1040º do Código Civil.

Artigo 76º**Pessoas que podem residir no prédio**

1 - Nos arrendamentos para habitação podem residir no prédio, além do arrendatário:

a) Todos os que vivam com ele em economia comum;

b) Um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrário.

2 - Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

3 - Apenas se consideram hóspedes as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição.

SECÇÃO II

Da renda

Artigo 77º

Regime de rendas

1 - Nos contratos de arrendamento para habitação podem estabelecer-se regimes de renda livre, condicionada e apoiada.

2 - A opção entre os regimes de renda livre e de renda condicionada, quando se trate de primeiro ou de novo arrendamento, é feita por acordo das partes, salvo o disposto no artigo 81º.

3 - No silêncio das partes presume-se que tenha sido estipulado o regime de renda condicionada, quando a isso não se oponha o montante da renda acordada.

Artigo 78º

Renda livre

1 - No regime de renda livre, a renda é estipulada por livre negociação entre as partes.

2 - As partes podem convencionar, seja no próprio contrato seja em documento posterior, o regime de actualização anual das rendas.

Artigo 79º

Renda condicionada

1 - No regime de renda condicionada, a renda inicial do primeiro ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor actualizado do fogo, no ano da celebração do contrato.

2 - A taxa das rendas condicionadas é fixada por portaria dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

Artigo 80º

Valor actualizado dos fogos

Para efeitos do disposto no artigo anterior, o valor actualizado dos fogos é o seu valor real, fixado nos termos do Código das Avaliações.

Artigo 81º

Regime obrigatório de renda condicionada

1 - Ficam sujeitos ao regime de renda condicionada os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento, nos termos dos artigos 66º, nº 2, e 90º.

2 - O regime de renda condicionada é também obrigatório nos arrendamentos:

a) De fogos que, tendo sido construídos para fins habitacionais pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos, autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência, tenham sido ou venham a ser vendidos aos respectivos moradores;

b) De fogos construídos por cooperativas de habitação económica, associações de moradores e cooperativas de habitação-construção que tenham usufruído de subsídios ao financiamento ou à construção por parte do Estado, autarquias locais ou institutos públicos;

c) Nos demais casos previstos em legislação especial.

3 - A obrigatoriedade imposta no número anterior cessa decorridos 25 anos contados da data da primeira transmissão do prédio, salvo disposição específica em contrário.

Artigo 81.º - A

Actualização até ao limite da renda condicionada

1 - O senhorio pode suscitar, para o termo do prazo do contrato ou da sua renovação, uma actualização obrigatória da renda, até ao que seria o seu valor em regime de renda condicionada, quando o arrendatário resida na área metropolitana de Lisboa ou do Porto e tenha outra residência ou for proprietário de imóvel nas respectivas áreas metropolitanas, ou quando o arrendatário resida no resto do País e tenha outra residência ou seja proprietário de imóvel nessa mesma comarca, e desde que os mesmos possam satisfazer as respectivas necessidades habitacionais imediatas.

2 - Na comunicação para efeitos da actualização obrigatória da renda cabe ao senhorio identificar com rigor as residências ou imóveis que satisfaçam as exigências do número anterior.

3 - A actualização rege-se pelo artigo 33.º, com as adaptações seguintes:

a) A comunicação do senhorio é feita com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação;

b) A denúncia do arrendatário é enviada por escrito no prazo de 15 dias após a recepção da comunicação do senhorio, devendo o prédio ser restituído devoluto até ao termo do prazo do contrato ou da sua renovação.

Artigo 82º

Renda apoiada

1 - No regime de renda apoiada, o montante das rendas é subsidiado, vigorando, ainda, regras específicas quanto à sua determinação e actualização.

2 - Ficam sujeitos ao regime referido no número anterior os prédios construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e autarquias locais e pelas instituições particulares de solidariedade social com o apoio financeiro do Estado.

3 - O regime de renda apoiada fica sujeito a legislação própria, aprovada pelo Governo.

SECÇÃO III**Da transmissão do direito do arrendatário****Artigo 83º****Incomunicabilidade do arrendamento**

Seja qual for o regime matrimonial, a posição do arrendatário não se comunica ao cônjuge e caduca por morte, sem prejuízo do disposto nos dois artigos seguintes.

Artigo 84º**Transmissão por divórcio**

1 - Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, podem os cônjuges acordar em que a posição de arrendatário fique pertencendo a qualquer deles.

2 - Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a situação patrimonial dos cônjuges, as circunstâncias de facto relativas à ocupação da casa, o interesse dos filhos, a culpa imputada ao arrendatário na separação ou divórcio, o facto de ser o arrendamento anterior ou posterior ao casamento e quaisquer outras razões atendíveis.

3 - Estando o processo pendente no tribunal de família, cabe a este a decisão.

4 - A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de acordo ou decisão judicial, deve ser notificada oficiosamente ao senhorio.

Artigo 85º**Transmissão por morte**

1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- b) Descendente com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano;
- c) Pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens
- d) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
- e) Afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas b) e d);
- f) Pessoas que com ele vivessem em economia comum há mais de dois anos.

2 - Caso ao arrendatário não sobrevivam pessoas na situação prevista na alínea b) do n.º 1, ou estas não pretendam a transmissão, é equiparada ao cônjuge a pessoa que com ele vivesse em união de facto

3 - Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o parente ou afim mais próximo e mais idoso.

4 - A transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

A alínea f) do n.º 1 foi aditada pela Lei n.º 6/2001, de 11 de Maio.

Redacção resultante da aplicação da Lei 7/2001, de 11 de Maio – cfr. artº 5º do diploma, publicado no final.

Redacção anterior:

Artigo 85º**Transmissão por morte**

1 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- b) Descendente com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano;
- c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas b) e c);
- e) Pessoa que com ele viva há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens.

2 - Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o parente ou afim mais próximo e mais idoso.

3 - A transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

Artigo 86º**Excepção**

O direito à transmissão previsto no artigo anterior não se verifica se o titular desse direito tiver residência nas comarcas de Lisboa e Porto e zonas limítrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, à data de morte do primitivo arrendatário.

Artigo 87º**Regime de renda**

1 - Aos contratos transmitidos para descendentes com mais de 26 anos de idade e menos de 65, para ascendentes com menos de 65 anos e afins na linha recta, nas mesmas condições, é aplicável o regime de renda condicionada.

2 - Aos contratos transmitidos para descendentes ou afins menores de 26 anos aplica-se o regime do número anterior quando estes completarem aquela idade e desde que decorrido um ano sobre a morte do arrendatário.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, deve o transmissário comunicar ao senhorio, por declaração escrita, a data em que completa 26 anos de idade, com a antecedência mínima de 30 dias.

4 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 não se aplica quando:

- a) O descendente for portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços;
- b) O descendente ou o ascendente se encontrem na situação de reforma por invalidez absoluta, ou não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho;
- c) O afim na linha recta se encontre nas condições referidas nas alíneas anteriores.

5 - A alteração do regime de renda prevista nos n.ºs 1 e 2 não pode envolver a diminuição da renda anteriormente praticada.

Artigo 88º**Renúncia**

O direito à transmissão é renunciável mediante comunicação feita ao senhorio nos 30 dias

subsequentes à morte do arrendatário, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

Artigo 89º **Comunicação ao senhorio**

1 - O transmissário não renunciante deve comunicar ao senhorio, por carta registada com aviso de recepção, a morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente, enviada nos 180 dias posteriores à ocorrência.

2 - A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos documentos autênticos ou autenticados que comprovem os direitos do transmissário.

3 - A inobservância do disposto nos números anteriores não prejudica a transmissão do contrato mas obriga o transmissário faltoso a indemnizar por todos os danos derivados da omissão.

Artigo 89.º - A **Denúncia pelo senhorio**

1 - Nos casos referidos no artigo 87.º, e em alternativa à aplicação do regime de renda condicionada aí prevista, pode o senhorio optar pela denúncia do contrato, pagando uma indemnização correspondente a 10 anos de renda, sem prejuízo dos direitos do arrendatário a indemnização por benfeitorias e de retenção, nos termos gerais.

2 - A denúncia é feita por carta registada, com aviso de recepção, no prazo de 30 dias após a recepção da comunicação da morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente, ou da comunicação prevista no n.º 3 do artigo 87.º, conforme os casos.

3 - Presume-se a aceitação da denúncia quando não haja oposição nos termos do artigo seguinte.

Artigo 89º - B **Oposição do arrendatário**

1 - O arrendatário pode opor-se à denúncia propondo uma nova renda, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 60 dias após a recepção da comunicação referida no artigo anterior.

2 - Recebida a oposição, deve o senhorio, no prazo de 30 dias, optar pela manutenção do contrato com a renda proposta ou pela denúncia, mas então com uma indemnização calculada na base da renda proposta pelo arrendatário.

Artigo 89º - C **Pagamentos e restituições do local**

1 - Metade da indemnização a que houver lugar deve ser paga ou depositada, no prazo de 30 dias após a consolidação da denúncia, por falta de oposição ou por opção do senhorio, e a outra metade no termo do contrato.

2 - A nova renda, quando tenha lugar, é exigível a partir do mês seguinte ao do fim do prazo referido no n.º 2 do artigo 89.º - B.

3 - A restituição do prédio arrendado, quando deva ter lugar, só é exigível seis meses após a resposta do senhorio optando pela denúncia.

Artigo 89.º - D **Não cumprimento de prazos**

O não cumprimento dos prazos fixados nesta secção importa a caducidade do direito.

SECÇÃO IV **Do direito a novo arrendamento**

Artigo 90º **Direito a novo arrendamento**

1 - Quando o contrato de arrendamento para habitação caduque por morte do arrendatário, têm direito a novo arrendamento, sucessivamente:

a) As pessoas referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 76º, desde que convivam com o arrendatário há mais de cinco anos, com excepção das que habitem o local arrendado por força do negócio jurídico que não respeite directamente a habitação;

b) Os subarrendatários, quando a sublocação seja eficaz em relação ao senhorio, preferindo, entre vários, o mais antigo.

2 - Havendo pluralidade de pessoas nas condições da alínea a) do número anterior, o direito a novo arrendamento cabe às que convivam há mais tempo com o arrendatário, preferindo, em igualdade de condições, os parentes, por grau de parentesco, os afins, por grau de afinidade, e o mais idoso.

Artigo 91º **Excepções**

O direito a novo arrendamento previsto no artigo anterior não se verifica se o titular desse direito tiver residência nas comarcas de Lisboa e do Porto e zonas limítrofes, ou na respectiva localidade, quanto ao resto do País à data da morte do primitivo arrendatário.

Artigo 92º **Duração limitada**

1 - Aos contratos celebrados por força do exercício do direito a novo arrendamento aplica-se o regime de duração limitada previsto e regulado nos artigos 98º e seguintes, sendo o primeiro arrendamento sujeito ao regime de renda condicionada.

2 - Os arrendamentos constituídos por força do direito a novo arrendamento não podem envolver diminuição de renda.

3 - Quando isso suceda, o novo contrato mantém à partida o valor da renda anterior, aplicando-se o regime previsto no n.º 1.

Artigo 93º **Excepções**

O senhorio pode recusar o novo arrendamento quando:

a) Pretenda vender o prédio ou a fracção arrendada;

b) Queira o local para sua residência ou para nele construir a sua habitação e não tenha na área das comarcas de Lisboa e do Porto e suas limítrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada;

c) Queira o local para sua residência ou para nele construir a sua habitação e resida em casa que não satisfaça as necessidades de habitação própria da

família ou em casa arrendada e denuncie o respectivo arrendamento;

d) Queira o local para residência de parentes ou afins de linha recta, desde que estes se encontrem nas condições previstas nas alíneas b) ou c);

e) Pretenda afectar o local a fim diferente da habitação e obtenha, para o efeito, a necessária licença camarária;

f) Pretenda ampliar o prédio ou construir novo edifício, em termos de aumentar o número de locais arrendáveis.

Artigo 94º **Comunicações**

1 - O direito ao novo arrendamento deve ser exercido mediante declaração escrita enviada ao senhorio nos 30 dias subsequentes à caducidade do contrato anterior.

2 - Havendo pluralidade, os interessados devem enviar, no prazo fixado, a comunicação referida no número anterior, fazendo-se, depois, a sua graduação e escolha, segundo os critérios do artigo 90º, nº 2.

3 - A invocação de alguma das excepções estabelecidas no artigo 93º deve ser feita pelo senhorio mediante comunicação escrita dirigida ao interessado ou interessados e enviada no prazo de 30 dias a contar da comunicação referida no nº 1.

4 - O não acatamento dos prazos referidos no presente artigo envolve a caducidade dos respectivos direitos.

Artigo 95º **Novo contrato**

1 - O titular do direito ao novo arrendamento pode recorrer à execução específica prevista no artigo 830º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

2 - Os efeitos do novo contrato retroagem à data da caducidade do anterior.

Artigo 96º **Indemnização e reocupação**

1 - Se o senhorio ou as pessoas referidas na alínea d) do artigo 93º, desocupado o fogo, não o forem habitar a título permanente dentro de 180 dias ou não permanecerem nele durante três anos ou ainda quando não sejam feitas, dentro deste último prazo, as obras que tenham justificado a recusa, pode a pessoa que teria o direito do novo arrendamento exigir uma indemnização correspondente a três anos de renda, calculada nos termos do regime da renda condicionada anualmente actualizada e, ainda, requerer a reocupação do local, mediante a celebração de novo contrato de arrendamento.

2 - Os direitos conferidos pelo número anterior podem igualmente ser exercidos nos casos em que, desocupado o fogo com fundamento nas alíneas a) e e) do artigo 93º o senhorio não realize a venda nos 12 meses seguintes ou não o afecte, no prazo de seis meses, ao fim invocado para a desocupação.

3 - Os direitos à indemnização e à reocupação atribuídos nos números anteriores não se constituem quando os factos de que dependem ocorram por caso fortuito ou de força maior, considerando-se como tal, nomeadamente, a dificuldade de constituição tempestiva, quando necessária, da propriedade

horizontal do prédio, por facto não imputável ao senhorio.

SECÇÃO V **Do direito de preferência**

Artigo 97º **Direito de preferência**

1 - As pessoas referidas no artigo 90º, sucessivamente e pela ordem nele estabelecida, têm o direito de preferência na compra do local arrendado.

2 - O direito de preferência depende, no entanto, de elas terem pretendido, nos termos e prazos legais, exercer o direito a novo arrendamento e de tal ter sido obstado pela invocação referida na alínea a) do artigo 93º.

3 - Têm aplicação, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 416º a 418º e 1410º do Código Civil.

SECÇÃO VI **Da cessação do contrato**

SUBSECÇÃO I **Dos contratos de duração limitada**

Artigo 98º **Estipulação de prazo efectivo**

1 - As partes podem estipular um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para habitação desde que a respectiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.

2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a cinco anos.

3 - As sociedades de gestão e investimento imobiliário e os fundos de investimento imobiliário podem celebrar contratos de arrendamento de duração limitada, pelo prazo mínimo de três anos, desde que se encontrem nas condições a definir para o efeito.

Artigo 99º **Manutenção do contrato e normas excluídas**

1 - Nos contratos previstos nesta subsecção, a transmissão de posições contratuais não implica a suspensão ou a interrupção do prazo, nem conduz a quaisquer alterações no conteúdo do contrato.

2 (1) - Aos mesmos contratos não se aplica o disposto nos artigos 47.º a 49.º, 81.º- A, 89.º- A a 89.º- C, 90.º a 97.º e 102.º a 109.º, bem como, quando tenham um prazo de duração efectiva inferior a oito anos, o n.º 2 do artigo 78.º do presente diploma.

Artigo 100º **Renovação automática, denúncia e revogação**

1 - Os contratos de duração limitada celebrados nos termos do artigo 98º renovam-se, automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de três anos, se outro não estiver especialmente previsto, quando não sejam denunciados por qualquer das partes.

2 - A denúncia referida no número anterior deve ser feita pelo senhorio mediante notificação judicial avulsa contra a requerida com um ano de antecedência sobre o fim do prazo ou da sua renovação.

3 - A denúncia efectuada pelo senhorio nos termos desta disposição não confere ao arrendatário o direito a qualquer indemnização.

4 - O arrendatário pode denunciar nos termos referidos no n.º 1, bem como revogar o contrato, a todo o tempo mediante comunicação escrita a enviar ao senhorio, com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que se operam os seus efeitos.

Artigo 101º **Execução forçada**

1 - O contrato celebrado nos termos do artigo 98º, em conjunto com a certidão de notificação judicial avulsa requerida pelo senhorio, nos termos do artigo 100º, constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado.

2 - O despejo referido no número anterior segue a forma da execução ordinária para entrega de coisa certa.

SUBSECÇÃO II **Do diferimento das desocupações**

Artigo 102º **Diferimento**

1 - A desocupação de um local arrendado para habitação, motivada pela cessação do respectivo contrato pode ser diferida por razões sociais imperiosas, nos termos dos artigos seguintes.

2 - O diferimento é facultado na decisão da acção de despejo que conduza à desocupação.

Artigo 103º **Fundamentos**

1 - O diferimento referido no artigo anterior é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal quando se demonstre alguma das seguintes circunstâncias:

a) Que a desocupação imediata do local causa ao réu um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao autor;

b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas a falta do mesmo se deve a carência de meios do réu.

2 - No juízo sobre o diferimento o tribunal deve ainda ter em conta as exigências da boa-fé, a circunstância de o réu não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o réu, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.

Artigo 104º **Prazo**

1 - O diferimento da desocupação por razões sociais não pode exceder o prazo máximo de um ano a contar da data do trânsito em julgado da sentença que tenha decretado o despejo.

2 - O prazo referido no número anterior absorve quaisquer outros diferimentos permitidos por leis gerais ou especiais.

Artigo 105º **Processo**

1 - O pedido de diferimento formulado pelo réu ou pelo Ministério Público deve ser apresentado até ao momento da designação do dia para a audiência final.

2 - O autor é ouvido, podendo opor-se ao diferimento na resposta à contestação ou no prazo de sete dias

conforme o pedido tenha sido formulado na própria contestação ou depois dela.

3 - Com o pedido e a resposta são logo oferecidas as provas disponíveis e indicadas as testemunhas, a apresentar, até ao limite de três por parte.

4 - O tribunal, quando não se considere esclarecido, pode recolher os elementos ou informações que entender junto das entidades públicas e privadas.

5 - A decisão que diferir a desocupação é officiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

6 - Quando o diferimento da desocupação seja requerido por carência de meios, o réu adquire automaticamente o direito ao benefício do apoio judiciário na forma de dispensa de custas, que o juiz pode ou não manter ao indeferir o requerimento ou ao ordenar a cessação do diferimento.

7 - Durante o diferimento da desocupação não são exigíveis quaisquer custas anteriormente contadas.

Artigo 106º **Rendas**

1 - No diferimento, decidido com base na alínea a) do n.º 1 do artigo 103º, pode o réu, a pedido do senhorio, ser obrigado a caucionar as rendas vincendas, sob pena de perda de benefício.

2 - No diferimento decidido com base na alínea b) do mesmo preceito cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social indemnizar o autor pelas rendas vencidas e não pagas, acrescidas de juros de mora e ficando sub-rogado nos direitos daquele.

SUBSECÇÃO III **Das limitações ao direito de denúncia**

Artigo 107º **Limitações**

1 — O direito de denúncia do contrato de arrendamento, facultado ao senhorio pelas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 69.º, não pode ser exercido quando no momento em que deva produzir efeitos ocorra alguma das seguintes circunstâncias:*

a) Ter o arrendatário 65 ou mais anos de idade ou, independentemente desta, se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho, ou seja portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços;*

b) Manter-se o arrendatário no local arrendado há 30 ou mais anos, nessa qualidade, ou por um período de tempo mais curto previsto em lei anterior e decorrido na vigência desta. *

2 - Para efeitos da alínea b) do número anterior, considera-se como tendo a qualidade de arrendatário o cônjuge a quem tal posição se transfira, nos termos dos artigos 84º e 85º, contando se a seu favor o decurso do tempo de que o transmitente já beneficiasse.

(*) *Redacção DL 329-B/2000, de 22.12*

Artigo 108º **Excepção às limitações**

As limitações previstas no n.º 1 do artigo anterior não subsistem quando o senhorio, sendo já proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio ou parte de prédio à data do seu arrendamento, pretenda regressar

ou tenha regressado há menos de um ano ao País, depois de ter estado emigrado durante, pelo menos, 10 anos.

Artigo 109º

Exclusão do direito de denúncia

O direito de denúncia facultado pela alínea a) do nº 1 do artigo 69º é excluído quando a invocada necessidade de habitação ou os requisitos previstos no artigo 71º tenham sido intencionalmente criados.

CAPÍTULO III DO ARRENDAMENTO PARA COMÉRCIO OU INDÚSTRIA

Artigo 110º

Noção

Considera-se realizado para comércio ou indústria o arrendamento de prédios ou partes de prédios urbanos ou rústicos tomados para fins directamente relacionados com uma actividade comercial ou industrial.

Artigo 111º

Cessão de exploração do estabelecimento comercial

1 - Não é havido como arrendamento de prédio urbano ou rústico o contrato pelo qual alguém transfere temporária e onerosamente para outrem, juntamente com o gozo do prédio, a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial nele instalado.

2 - Se, porém, ocorrer alguma das circunstâncias previstas no nº 2 do artigo 115º, o contrato passa a ser havido como arrendamento do prédio.

3 - A cessão de exploração do estabelecimento comercial deve constar de documento escrito, sob pena de nulidade

(nº 3 adicionado pelo DL 64-A/2000, de 22.04)

Artigo 112º

Morte do arrendatário

1 - O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de 30 dias.

2 - O sucessor não renunciante deve comunicar, por escrito, ao senhorio a morte do arrendatário, a enviar nos 180 dias posteriores à ocorrência e da qual constem os documentos autênticos ou autenticados que comprovem os seus direitos.

3 - O arrendatário não pode prevalecer-se do não cumprimento dos deveres de comunicação estabelecidos neste artigo e deve indemnizar o senhorio por todos os danos derivados da omissão.

Artigo 113º

Cessação por caducidade ou por denúncia do senhorio

1 - Salvo no caso de perda da coisa ou no do artigo 112º, nº 3, se o arrendamento cessar por motivo de caducidade ou por denúncia do senhorio, o arrendatário tem direito, sem prejuízo da indemnização referida no artigo 67º, a uma compensação em dinheiro, sempre que por facto seu o prédio arrendado tenha aumentado de valor locativo.

2 - A importância da compensação é fixada pelo tribunal, segundo juízos de equidade, mas não pode exceder 10 vezes a renda anual.

3 - O trespasse deve ser celebrado por escrito, sob pena de nulidade.

(nº 3 adicionado pelo DL 64-A/2000, de 22.04)

Artigo 114º

Desocupação do prédio

1 - Quando o arrendamento tiver durado um ou mais anos e cessar pelos motivos referidos no artigo anterior, o arrendatário só é obrigado a desocupar o prédio decorrido um ano após o termo do contrato ou da sua renovação.

2 - Se o arrendamento tiver durado 10 ou mais anos, o prazo para a desocupação é de dois anos.

Artigo 115º

Trespasse do estabelecimento comercial ou industrial

1 - É permitida a transmissão por acto entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio, no caso de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial.

2 - Não há trespasse:

a) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento;

b) Quando, transmitido o gozo do prédio, passe a exercer-se nele outro ramo de comércio ou indústria ou quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino.

3 - O trespasse deve ser celebrado por escrito, sob pena de nulidade.

Artigo 116º

Direitos do senhorio no caso de trespasse

1 - No trespasse por venda ou dação em cumprimento do estabelecimento comercial, o senhorio do prédio arrendado tem direito de preferência.

2 - É aplicável neste caso, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416º a 418º e 1410º do Código Civil.

3 - Sempre que, por contitularidade da posição do senhorio ou pela existência, no estabelecimento trespasado, de mais de um arrendamento, haja dois ou mais preferentes, abre-se licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.

Artigo 117º

Estipulação de prazo de duração efectiva

1 - As partes podem convencionar um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para comércio ou indústria, desde que a respectiva cláusula seja inequivocamente prevista no texto do contrato, assinado pelas partes.

2 - Aos contratos para comércio ou indústria de duração limitada, celebrados nos termos do número anterior, aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime dos artigos 98º a 101º, salvo o disposto no artigo seguinte.

CAPÍTULO V DO ARRENDAMENTO PARA OUTROS FINS NÃO HABITACIONAIS

Artigo 118º

(Renovação e denúncia)

1 – Os contratos de arrendamento a que se refere o artigo anterior renovam-se automaticamente no fim do prazo, por igual período, se outro não estiver expressamente estipulado, quando não sejam denunciados por qualquer das partes.

2 – As partes podem livremente convencionar um prazo para a denúncia do contrato pelo senhorio, desde que a respectiva cláusula seja reduzida a escrito.

Artigo 119º

(Actualização de rendas)

Nos contratos de arrendamento para o exercício de comércio ou indústria em que haja sido estipulado um prazo de duração efectiva superior a cinco anos e, bem assim, quando não haja sido convencionado qualquer prazo, as partes podem estabelecer, seja no próprio contrato, seja em documento posterior, o regime de actualização anual das rendas.

Artigo 120º

(Regime das obras)

1 – As partes podem convencionar, por escrito, que qualquer dos tipos de obras a que se refere o artigo 11º do presente diploma fique, total ou parcialmente, a cargo do arrendatário.

2 – A realização de obras determinadas pelas autoridades administrativas em função do fim específico constante do contrato, quando devam ser suportadas pelo arrendatário, não carece de autorização do senhorio.

3 – Salvo cláusula em contrário, quando o arrendatário suporte o caso das obras, deve o senhorio indemnizá-lo, no termo do contrato, de acordo com as regras do enriquecimento sem causa.

CAPÍTULO IV DO ARRENDAMENTO PARA O EXERCÍCIO DE PROFISSÕES LIBERAIS

Artigo 121º

Remissão

É aplicável aos arrendamentos para o exercício de profissões liberais o disposto nos artigos 110º a 120º do presente diploma.

(Redacção do Dec.-Lei n.º 257/95, de 30.09)

Artigo 122º

Cessão da posição do arrendatário

1 - A posição do arrendatário é transmissível por acto entre vivos, sem autorização do senhorio, a pessoas que no prédio arrendado continuem a exercer a mesma profissão.

2 - A cessão deve ser celebrada por escrito, sob pena de nulidade.

(nº 2 redacção DL 64-A/2000, de 22.04)

Artigo 123.º

Arrendamento para outros fins

1 – Aos contratos de arrendamento urbano para qualquer aplicação lícita do prédio, não habitacional e diferente das constantes dos capítulos III e IV do presente diploma pode ser aplicável o disposto nos artigos 117.º a 120.º, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 – Se o contrato de arrendamento se destinar ao exercício de uma actividade não lucrativa, podem as partes, em alternativa e de forma expressa, convencionar a respectiva sujeição ao regime dos artigos 98.º a 101.º do presente diploma.

(Redacção do Dec.-Lei n.º 275/95, de 30.09)

IV.

RESPOSTA A PERGUNTAS FREQUENTES*Respostas dadas pela Secretaria de Estado Adjunto e da Administração Local***GERAIS*****Quando entra a nova lei em vigor?***

A nova Lei entra em vigor no dia 28 de Junho de 2006.

A que contratos se vai aplicar a nova Lei?

A nova Lei vai aplicar-se a todos os contratos de arrendamento, tanto os contratos que se celebrarem no futuro como os contratos actualmente em vigor.

Que contratos podem ter as rendas actualizadas?

Podem ser actualizadas as rendas dos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como as rendas dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Basta que o contrato tenha sido celebrado antes de 1990 (habitacional) ou de 1995 (não habitacional) para que a renda possa ser aumentada?

Depende. No caso de arrendamento para habitação é ainda necessário que o nível de conservação do edifício não seja mau ou péssimo. Nos arrendamentos para fins não habitacionais o nível de conservação serve para determinar o valor da renda actualizada, mas o aumento não depende do estado de conservação.

Se os contratos tiverem sido celebrados em 1990 ou em 1995 depende ainda da data em concreto. As datas relevantes são a da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, e a da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Quem determina o nível de conservação?

O pedido de determinação do nível de conservação é dirigido às Comissões Arbitrais Municipais, a funcionar junto às Câmaras Municipais, e a determinação é efectuada por engenheiro ou arquitecto, usando critérios objectivos fixados em diploma próprio.

O meu contrato é do ano 2000. A renda pode ser actualizada?

Em relação aos contratos de arrendamento para habitação celebrados após a entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, bem como aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados após a da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro,

apenas haverá lugar à actualização anual da renda nos termos hoje em vigor, os quais se manterão com a nova lei. Essa actualização é feita em função da inflação, e o seu coeficiente é publicado anualmente.

Sou senhorio. Posso aumentar a renda no montante que entender justo?

Não. O aumento da renda está limitado por lei. A renda actualizada resultará da avaliação fiscal do imóvel e do seu nível de conservação. O valor fiscal é multiplicado pelo coeficiente de conservação, e a renda anual actualizada corresponde a 4% do valor obtido. Por exemplo, para um imóvel avaliado em 100.000 euros e em estado de conservação médio (a que corresponde um coeficiente de conservação de 0,9), a renda anual será de 3.600 euros, o que dá uma renda mensal de €300. Ou seja:

$$100.000 \times 0,9 \times 0,04 = 3.600$$

$$3.600 : 12 = 300$$

Sou senhorio. O que necessito de fazer para aumentar a renda?

Para actualizar a renda necessita de dois elementos: avaliação do imóvel por parte das Finanças, realizada há menos de três anos, e determinação do nível de conservação. Na posse destes elementos, o senhorio deve comunicar ao inquilino a intenção de actualizar a renda. Essa comunicação pode ser feita por carta registada com aviso de recepção ou ser entregue em mão, devendo neste caso o inquilino apor em cópia a sua assinatura, com nota de recepção. A comunicação deve conter um conjunto de elementos previstos na lei, podendo ser encontrados exemplos neste site (documentação/minutas).

Sou senhorio e pretendo vir a actualizar a renda. Já posso pedir a avaliação fiscal do prédio?

Sim. Apesar de a nova Lei do Arrendamento Urbano só entrar em vigor no dia 28 de Junho de 2006, já é possível, face à lei actual, pedir ao serviço de Finanças a avaliação fiscal. A existência de uma avaliação fiscal, feita nos termos do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e efectuada há menos de três anos, é condição para o senhorio poder actualizar a renda. Caso não disponha de uma avaliação já efectuada, poderá pedi-la mesmo antes da entrada em vigor da Lei, para assim adiantar o processo.

Sou senhorio. Posso pôr fim ao contrato de arrendamento, se o mesmo não me convier?

Não. A Lei não permite ao senhorio denunciar o contrato, apenas lhe permite actualizar a renda. O contrato continua apenas a poder terminar nos casos em que já hoje isso pode suceder, por exemplo em

caso de incumprimento pelo inquilino ou quando o senhorio necessite do imóvel para habitação.

Sou senhorio. Serei obrigado a fazer obras?

Depende. Se o prédio se encontrar em estado de conservação médio ou superior, não terá de fazer obras. Se ao prédio for atribuído um nível de conservação mau ou péssimo, o inquilino poderá intimá-lo à realização de obras. Se o senhorio não as realizar, o inquilino pode tomar a iniciativa de realização das obras, solicitar à Câmara Municipal a realização de obras coercivas ou comprar o locado pelo valor da avaliação fiscal.

Há ajuda financeira ao senhorio que pretenda realizar obras?

Sim. Legislação especial regula o apoio a conceder ao senhorio que queira reabilitar o seu património.

Sou inquilino e a minha renda pode ser actualizada. Quando terei de pagar o novo valor?

A actualização da renda será feita de modo faseado. O faseamento até se atingir a renda calculada nos termos da lei será feito, em regra, ao longo de 5 anos, nos termos seguintes:

- a) Primeiro ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acresce um quarto da diferença entre esta e a renda calculada;
- b) Segundo ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem dois quartos da diferença entre esta e a renda calculada;
- c) Terceiro ano: à renda vigente aquando da comunicação do senhorio acrescem três quartos da diferença entre esta e a renda calculada;
- d) Quarto ano: aplica-se a renda calculada;
- e) Quinto ano: a renda devida é a inicialmente calculada, actualizada de acordo com os coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

O valor correspondente à primeira actualização é devido no terceiro mês seguinte ao da comunicação do senhorio.

Acabo de receber a comunicação da nova renda pelo senhorio. O que posso fazer?

O valor da renda actualizada depende da lei, não podendo o inquilino recusá-lo. Quando muito, caso entenda que a avaliação fiscal do prédio lhe atribuiu um valor demasiado elevado (o que se repercute na renda), poderá solicitar nova avaliação fiscal.

O inquilino tem 40 dias para responder à comunicação do senhorio, invocando circunstâncias que lhe permitam um prazo de faseamento mais longo.

Recebi a comunicação da nova renda pelo senhorio e não me interessa a manutenção do contrato nestas condições. O que posso fazer?

O arrendatário pode, no prazo de 40 dias, denunciar o contrato, devendo desocupar o imóvel no prazo de seis meses e não existindo entretanto alteração da renda.

O meu inquilino não paga a renda há meses. A nova Lei torna mais simples o seu despejo?

Sim. Com a nova lei deixa de ser necessário intentar uma acção judicial declarativa para terminar o contrato, podendo o contrato ser resolvido, ao fim de três meses sem pagamento de rendas, por mera comunicação ao inquilino. A partir dessa comunicação, o inquilino tem três meses para pagar ou abandonar o imóvel.

ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Qual o faseamento da actualização da renda para o arrendamento habitacional?

A regra é a do faseamento em 5 anos. Em alguns casos o faseamento é alargado a 10 anos ou limitado a 2 anos.

Sou inquilino e tenho 65 anos. A minha renda pode ser aumentada?

Sim. A renda pode ser aumentada independentemente da idade do inquilino. No entanto, para pessoas com idade igual ou superior a 65 anos o aumento da renda é feito de forma faseada, ao longo de 10 anos. Este faseamento não depende do rendimento do inquilino.

Sou inquilino e tenho um vencimento de 400 euros. A minha renda pode ser aumentada?

Sim. A renda pode ser aumentada independentemente do rendimento do inquilino. No entanto, para os casos em que o rendimento do agregado familiar do inquilino seja inferior a cinco salários mínimos, o aumento da renda é feito de forma faseada ao longo de 10 anos. O rendimento a considerar é definido em diploma próprio e tem em conta a composição do agregado familiar.

Sou inquilino e sou portador de deficiência. A minha renda pode ser aumentada?

Sim. A renda pode ser aumentada em todos os casos. No entanto, para situações de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o aumento da renda é feito de forma faseada ao longo de 10 anos.

Sou inquilino e vivo com dificuldades económicas. Terei direito a algum subsídio?

Sim. Terão direito a subsídio de renda os inquilinos cujo agregado familiar receba um rendimento inferior a três salários mínimos ou com idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um rendimento inferior a cinco salários mínimos. O rendimento a considerar é definido em diploma próprio e tem em conta a composição do agregado familiar.

O meu inquilino vive em situação económica muito desafogada. Posso beneficiar desse facto?

Sim. No caso de o agregado familiar do arrendatário dispor de um rendimento superior a 15 salários mínimos (desde que o arrendatário não

tenha idade igual ou superior a 65 anos nem grau de deficiência superior a 60%), a actualização da renda é feita de modo mais rápido, sendo o faseamento de apenas dois anos.

O meu inquilino não habita a casa arrendada de modo permanente. Posso beneficiar desse facto?

Sim. No caso de o arrendatário não ter no imóvel a sua residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia, a actualização da renda é feita, em regra, de modo mais rápido, sendo o faseamento de apenas dois anos.

O que acontece em caso de morte do inquilino?

Aqui há regras diferentes para os contratos celebrados antes da entrada em vigor da presente Lei e para os contratos futuros.

Para os contratos vigentes, em caso de morte do arrendatário o contrato transmite-se para as pessoas seguintes, pela ordem das alíneas:

- a) Cônjuge;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto;
- c) Ascendente que com ele vivesse há mais de um ano;
- d) Filho ou enteado com menos de um ano de idade ou que com ele vivesse 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;
- e) Filho ou enteado maior de idade, que com ele vivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Não existindo nenhuma destas pessoas o contrato extingue-se, devendo o imóvel ser desocupado no prazo de seis meses.

A casa onde vivo está muito degradada. A minha renda pode ser aumentada?

Não. No caso de o nível de conservação ser mau ou péssimo não pode haver actualização da renda. Só após a realização de obras que permitam a atribuição ao imóvel de um nível mínimo de conservação de médio poderá haver actualização.

A casa onde vivo está em bom estado de conservação, devido a obras feitas por mim. A minha renda pode ser aumentada?

Sim. No entanto, quando o inquilino demonstre que o estado do prédio se deve a obras por si realizadas, aplica-se um coeficiente de actualização mais baixo, o que faz baixar o valor da renda.

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Qual o faseamento da actualização da renda para o arrendamento não habitacional?

A regra é a do faseamento em 5 anos.

O faseamento pode ser em 10 anos quando:

- a) Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, o arrendatário seja uma microempresa ou uma pessoa singular;

- b) O arrendatário tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos;

- c) Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, aquele esteja situado em Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU);

- d) A actividade exercida no locado tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal.

No arrendamento não habitacional há sempre lugar a faseamento da actualização?

Não. A nova renda pode ser imediatamente aplicada nos seguintes casos:

- a) Quando o arrendatário conserve o local encerrado ou sem actividade regular há mais de um ano;

- b) Quando ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da lei;

- c) Quando, sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão de posição ou posições sociais que determine a alteração da titularidade em mais de 50 %, não contando para o efeito as transmissões por herança.

No arrendamento não habitacional, o que acontece em caso de falecimento do arrendatário?

O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.

Posso trespassar o meu estabelecimento?

Sim. Continua a ser possível ao dono de um estabelecimento comercial trespassá-lo, sem autorização do senhorio, e mantendo-se o mesmo contrato de arrendamento. Por seu lado, o senhorio continua a ter direito de preferência. No entanto, há consequências especiais da existência do trespasse em relação à transição para a nova Lei. A primeira consequência tem a ver com a actualização da renda, podendo, em caso de trespasse, o senhorio exigir imediatamente o valor actualizado da renda, sem faseamento. A segunda consequência é relativa à duração do contrato. Se o contrato não tiver um prazo de duração determinada, o senhorio, em caso de trespasse após a nova Lei, poderá pôr fim ao contrato de arrendamento mediante um pré-aviso de 5 anos.

Pretendo vir a arrendar uma loja. A nova lei traz muitas alterações em relação à lei actual?

A nova lei dá às partes uma maior liberdade na celebração de contratos de arrendamento não habitacional. Nomeadamente, as regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação podem ser livremente estabelecidas pelas partes. Se as partes nada disserem no contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dez anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.